

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2013

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2013

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

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 30 בספטמבר 2013



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 ג' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

דגשים עיקריים לרבעון ולתקופה שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013 (*)

NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ- 1% צמיחה נוספת ב- NOI. (ראה סעיף 1.1.3 לדוח)
- יציבות ב- NOI מנכסים דומים. (ראה סעיף 1.1.4 לדוח)

שיפור ב- FFO מפעילות נדל"ן מניב

- כ- 8% גידול ב- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב. (ראה סעיף 1.1.6. לדוח)

רווח נקי

- כ- 56 מליון ₪ רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ- 211 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד ;
- כ- 55 מליון ₪ רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ברבעון, בהשוואה לכ- 194 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד ;
- כ- 532 מליון ₪ רווח נקי בתקופת הדוח בהשוואה לרווח נקי של כ- 608 מליון ₪ בתקופה מקבילה אשתקד ;
- עיקר הירידה ברווח נובעת מהשפעת שינוי שיעור מס החברות בסך של כ-138 מיליון ₪ ;

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח של הנכסים בהקמה בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים.
- במקביל חלה התקדמות משמעותית במאמצי השיווק של חלק מהפרויקטים בהקמה, בחלק מהם הושקרו ואוכלסו שטחים והחלו להניב NOI.
- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ- 717 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 סעיף 1.1.2 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

תובענות ייצוגיות

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). החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של הבקשה.

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 שנפרעו בחודש אוגוסט 2013, התקשרה החברה ביום 18, באוגוסט 2013 בהסכמי מימון עם גופים מוסדיים שונים וקיבלה הלוואות חדשות בתנאים טובים משמעותית מההלוואות שנפרעו כאמור.

ערר על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים

ביום 8 באוגוסט, 2013, 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 הגישה ערעור על החלטת בית הדין לבית המשפט העליון.

אישור מדיניות תגמול

ביום 11 בספטמבר 2013 לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול של החברה.

חילופי נושאי משרה ואישור 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 דירקטורים קיימים) וכן מונו מחדש הדירקטורים החיצוניים לתקופה של שלוש שנים נוספות. לאחר תקופת הדוח, מונה מר ארנון תורן כמנכ"ל קניוני עזריאלי חלף מר פאר נדיר שיחדל לכהן כנושא משרה ביום 31 בדצמבר, 2013 וכן מונה מר עופר אברם כמנהל תחום המשרדים, החל מיום 1

בינואר 2014.

בנוסף, בתקופת הדוח 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 ובכלל זאת מכירת החזקותיה בגרנית הכרמל (כולה או חלקיה השונים), בהתאם לשיקול דעתה בקשר עם העיתוי, המבנה והתמורה בעסקה.

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- 717 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 תחלת בנייה	מועד משוער סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 30.9.13 ⁽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	2017	679	815-860
עזריאלי קרית אתא (שלב ב')	קרית אתא	ינואר 2009	מסחר ומשרדים	100%	2,700	4,000	מאי 2011	רבעון רביעי 2013	18	14-18
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	48,000	דצמבר 2011 (היתר להקמת חניה זמנית והיתר חפירה ודיפון)	2016	187	391-421
מרכז עזריאלי חולון⁽²⁾	חולון	יוני 2008	מסחר ומשרדים	83%	34,000	5,000 115,000	שלב א' ⁽³⁾ - 2010 שלב ב' ⁽³⁾ - 2013 תחילת 2014. שלב א(2) - 2014 שלב ב' - 2015	שלב א(1) - הסתיים ביולי 2013 שלב א(2) - 2014 שלב ב' - 2015	488	150-185
קניון עזריאלי איילון-נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500	שנת 2013	מרץ 2015	8	118-148 ⁽⁴⁾
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	מאי 2011	מסחר	100%	31,650	22,000	אוגוסט 2011	תחילת 2015	196	155-175
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			1,806	3,363-3,647

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

(2) הנתונים הינם בגין 100%.

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

(4) לא כולל סכומים בגין היטלים ומיסים.

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

1.1.3. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 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		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	31 בדצמבר 2012
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	176	177	529	525	702
שיעור הגידול (הקיטון)	(1%)		1%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	76	71	223	209	282
שיעור הגידול	7%		7%		
נדל"ן מניב בארה"ב	25	27	76	78	103
שיעור הגידול (הקיטון)	(7%)		(3%)		
NOI כולל	277	275	828	812	1,087
שיעור הגידול	1%		2%		
להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיפים 1.10.1, 1.10.2 ו-1.10.3.					

1.1.4. מדד ה- same property NOI²

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	176 (*)	177	529	525	
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	74	71	218	209	
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	25	27	76	78	
סה"כ	275	275	823	812	
שיעור גידול	-		1%		

(*) כולל השפעות שליליות בעלות אופי חד פעמי בסך של כ-3 מליון ₪ בשל שטחים שטרם החלו להניב לאחר פינוי שוכר במספר קניונים, לגבי מרביתם נחתמו הסכמי שכירות בשכר דירה גבוה יותר.

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 שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	
275	274	276	276	275	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)
-	1	1	1	2	NOI מנכסים שנרכשו (הסתיימו)
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
275	275	277	277	277	סה"כ NOI בתקופה

(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה

1.1.5 שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

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

במליוני ש"ח	
16,678	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ג') (*)
(5)	בניכוי שווי המימוש לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(1,575)	בניכוי שווי המימוש לנדל"ן להשקעה בהקמה
(230)	בניכוי שווי המימוש למקדמות ע"ח רכישת קרקע
(23)	בניכוי שווי המימוש לעתודות קרקע
14,845	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
277	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.13
9	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
286	סה"כ NOI מתוקנן
1,144	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן
7.7%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

(*) הקבוצה ביצעה הערכות שווי לכלל נכסיה בישראל ליום 30 ביוני, 2013. למועד הדוח לא עודכנו הערכות השווי.

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 השפעת המדד ליום 30 בספטמבר 2013 אשר לא נכלל ב- NOI בפועל לרבעון השלישי לשנת 2013.

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.

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		מליוני ש"ח
30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	
569	523	194	55	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(44)	(92)	(22)	(35)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח (1):
(93)	(117)	(2)	(2)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
3	3	1	1	פחת והפחתות
59	-	22	9	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
(14)	-	(5)	(2)	הכנסות (הוצאות) מיסים שוטפים בגין הוצאות מימון שאינן תזרימיות
57	200	10	149	הוצאות מיסים נדחים
1	1	-	1	התאמות בגין חברות כלולות
(26)	(5)	(6)	-	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס (2)
(8)	-	(20)	-	ירידת ערך נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר, נטו
(6)	11	(7)	4	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(8)	(6)	-	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(35)	87	(7)	160	סה"כ התאמות לרווח
45	46	15	15	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (3)
535	564	180	195	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 נוטרלו במלואם.
2. נוטרלו 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 NNAV)

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 NNAV 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		EPRA NAV (מליוני ש"ח)
30 בספטמבר, 2012	30 בספטמבר, 2013	
11,406	12,125	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,275	2,582	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
13,681	14,707	EPRA NAV
113	121	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליזם		EPRA NNAV (מליוני ש"ח)
31 בדצמבר, 2012	30 בספטמבר, 2013	
14,250	14,707	EPRA NAV
106	27	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(433)	(371)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,375)	(2,582)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
11,548	11,781	EPRA NNAV
95	97	EPRA NNAV למניה (ש"ח)

1.1.8. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2012	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	
939	569	523	194	55	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
986	608	532	211	56	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.74	4.69	4.31	1.60	0.45	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1,111	635	523	301	96	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013 הסתכם לסך של כ- 523 מיליון ש"ח (ברבעון 55 מיליון ש"ח), לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בסך של כ- 569 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ברבעון המקביל אשתקד 194 מיליון ש"ח).

עיקר הקיטון ברווח בתקופה נבע מהוצאה חריגה וחד פעמית בסך של כ- 138 מיליון ₪ שנרשמה בשל העלאת שיעור מס החברות החל משנת 2014, אשר קוזז בעיקר בשל גידול ב- NOI, גידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ירידה בהוצאות המימון נטו וגידול בתוצאות מגזר גרנית. עיקר הקיטון ברווח ברבעון נבע מהוצאה חריגה וחד פעמית בסך של כ- 138 מיליון ₪ שנרשמה בשל העלאת שיעור מס החברות החל משנת 2014 וכן בשל גידול בהוצאות המימון נטו, אשר קוזז בעיקר בשל גידול ב- NOI, 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 לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2013 הסתכם לסך של כ- 523 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 532 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח נקי האמור לעיל, נובע בעיקר מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 34 מיליון ₪, אשר קוזז בעיקר בשל גידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 24 מיליון ש"ח.

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2013 הסתכם לסך של כ- 96 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 56 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 54 מיליון ש"ח בקיזוז הפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 14 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, ריבית בנק ישראל ירדה ב- 25 נקודות האחוז במהלך הרבעון ונרשם גידול נוסף בהוצאה לצריכה פרטית. בתקופת הדוח, המשיכה היציבות היחסית 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 ובאזור הצפון, 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 עי"פ נתונים המופיעים MarketView Snapshot, Houston, Office שפורסם ע"י CBRE רבעון שני של 2013.

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

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

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 10 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-330 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-329 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-481 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;**

1.2.1. 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-3.6-3.4 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 ואחרים⁶. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב הינו כ-90%.

ברבעון השלישי לשנת 2013 שמרה הקבוצה על יציבות בפעילותה העסקית בעיקרית במגזרי הנדל"ן המניב בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

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.

⁶ לא כולל את מרכז עזריאלי חולון שנפתח בחודש יולי 2013 ונמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל מרכז עזריאלי חולון עומד על כ-

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

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

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

1.2.2. 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 1.10.4 לדוח זה להלן.

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 ככנס 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	שווי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 30.9.13	סה"כ השקעה ליום 30.9.13 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2013	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.12	
-	30	925	895	-	895	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
6	-	514	514	-	514	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
6	30	1,439	1,409	-	1,409	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.13.

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

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בתשעת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לתשעה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	
86%	99%	84%	314%	525	529	177	176	מרכזי מסחר וקניינים בישראל
34%	42%	34%	136%	209	223	71	76	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
13%	14%	13%	45%	78	76	27	25	נדל"ן מניב בארה"ב
37%	49%	47%	182%	223	261	100	102	גרנית הכרמל
170%	204%	178%	677%	1,035	1,089	375	379	סה"כ רווח מיוחס
16%	22%	1%	3%	99	117	2	2	שינויים בשווי ההון
(52%)	(55%)	(48%)	(202%)	(316)	(290)	(102)	(113)	הוצאות מימון נטו
(25%)	(59%)	(19%)	(332%)	(152)	(317)	(41)	(186)	הוצאות מיסים
(9%)	(12%)	(12%)	(46%)	(58)	(67)	(23)	(26)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
100%	100%	100%	100%	608	532	211	56	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 6,566 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 6,828 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 262 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מירידה במגזר גרנית הכרמל בסך כ- 276 מיליון ש"ח שנבעה בעיקר מירידה בהכנסות סונול וג'י.אי.אס אשר קווצה בעיקר בשל גידול בסך של כ- 17 מיליון ש"ח במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל (בעיקר בשל גידול בהכנסות נכסים קיימים).

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2013, הסתכמו לסך של כ- 2,174 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 2,319 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, ירידה של כ- 145 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מירידה במגזר גרנית הכרמל בסך כ- 144 מיליון ש"ח שנבעה מירידה בהכנסות סונול וג'י.אי.אס.

ליום 30 בספטמבר 2013 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 24.8 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 מסך הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום (במליוני ש"ח)		
31.12.12	30.9.2013	31.12.12	30.9.2013	
40%	40%	9,601	9,888	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
20%	21%	4,751	5,284	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
6%	6%	1,570	1,506	נדל"ן מניב בארה"ב
25%	25%	5,979	6,183	גרנית הכרמל
9%	8%	2,129	1,922	אחרים
100%	100%	24,030	24,783	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר 2012	ליום 30 בספטמבר 2013	
3,242	3,377	2,963	נכסים שוטפים
20,789	20,125	21,819	נכסים לא שוטפים
4,868	4,932	4,224	התחייבויות שוטפות
7,205	7,088	8,344	התחייבויות לא שוטפות
11,875	11,405	12,125	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
49%	49%	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 והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. איתנותה הפיננסית של הקבוצה והעובדה כי מרבית החוב של הקבוצה הינו בהלוואות לזמן ארוך ובאגרות חוב, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.

1.5. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 30 בספטמבר 2013, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 430 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 13.7 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 430 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 אשראי⁷:

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.9.13 (במיליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	7,697
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	3,247
נכסי נדל"ן מניב בארה"ב ובאנגליה	78
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	514
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,266
החזקות החברה בבנק לאומי	925
סה"כ	13,727

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משווים ההוגן.

(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 בספטמבר 2013 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 9.6 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסים זמינים למכירה).

גרנית הכרמל: מדיניות הדיבידנד בגרנית הכרמל קובעת כי גרנית הכרמל תחלק 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.

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.

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

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, הסתכמו לסך של כ- 1,209 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 1,450 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 241 מיליון ש"ח).

עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ- 828 מיליון ש"ח) בתוספת תזרים שנבע מפעילות שוטפת ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך כ- 419 מיליון ש"ח.

עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבעה מירידה בתזרים ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך של כ- 485 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, נרשמה ירידה בסך של כ- 29 מיליון ש"ח בתזרים מדיבידנד וריבית שהתקבלו מנכסים פיננסים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר. מאידך, חל גידול בתזרים ממגזר גרנית הכרמל בסך כ- 287 מיליון ש"ח שנבע בעיקר מגידול בתזרים סונו.

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

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, הסתכמו לסך של כ- 191 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 556 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 365 מיליון ש"ח).

עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבעה מירידה בתזרים ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך של כ- 312 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, הסתכמו לסך של כ- 734 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 744 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר הירידה בסך כ- 10 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נבעה מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך כ- 594 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ- 623 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד בקיזוז גידול בתזרים ממגזר גרנית הכרמל בסך כ- 26 מיליון ש"ח שנבע מרכישת רכוש קבוע ותשלומים נטו עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר קוזזו בחלקן ע"י ריביות שנתקבלו ומשיכת פקדונות לזמן קצר.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013 הסתכמו לסך של כ- 201 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 68 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול בסך כ- 133 מיליון ש"ח ברבעון נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך כ- 163 מיליון ש"ח ברבעון, לעומת כ- 53 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, הסתכמו לסך של כ- 338 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 744 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הירידה בסך כ- 406 מיליון ש"ח נובעת מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ- 344 מיליון ש"ח ומגידול בהלוואות לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות ואגרות חוב שנפרעו) במאוחד בסך כ- 63 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013 הסתכמו לסך של כ- 131 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 460 מיליון ש"ח מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בסך של כ- 591 מיליון ש"ח נבע מרכישת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 282 מיליון ש"ח ומגידול בהלוואות לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שנפרעו) במאוחד בסך כ- 297 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2012		30.9.2013		
מסד המאזן %	מליוני ש"ח	מסד המאזן %	מליוני ש"ח	
14.4%	3,451	11.1%	2,765	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
13.0%	3,134	16.7%	4,146	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6.5%	1,553	6.0%	1,463	אגרות חוב
33.9%	8,138	33.8%	8,374	סה"כ

הגידול בסך כ- 236 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע מגידול בהלוואות לזמן קצר בסך כ- 193 מיליון ש"ח בקיזוז פרעון נטו של הלוואות ואג"ח לזמן ארוך בסך כ- 41 מיליון ש"ח (ללא גרנית).

למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1.3 מליארד ש"ח, שנובע בעיקר 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.

יצוין כי במהלך הרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2013 פעלה החברה למימון מחדש של ההלוואות בגין מרכז עזריאלי בתל אביב, בסך של כ- 900 מיליון ש"ח שנפרעו בחודש אוגוסט 2013. 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.

(ד) 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	16 באוקטובר, 2013
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 דיווח מידי של החברה מיום 16 באוקטובר, 2013 (אסמכתא: 2013-01-167901). לעיון בדוח מידרוג להלוואה פרטית ראה דוח מידי של החברה מיום 19 באוגוסט, 2013 (אסמכתא: 2013-01-120366).

(ה) התחייבויות ומימון

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

סה"כ	ריבית קבועה		ריבית משתנה		סה"כ	
	צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	לא צמוד	צמוד לליש"ט	ריבית קבועה	ריבית משתנה
הלוואות ז"ק	-	-	-	24	688	712
הלוואות ז"א	3,369	865	20	-	-	4,254
סה"כ	3,369	865	20	24	688	4,966

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

שנה	קרי	ריבית	סה"כ
1	1,151	168	1,319
2	1,084	137	1,221
3	251	110	361
4	1,440	74	1,514
5 ואילך	1,040	130	1,170
סה"כ	4,966	619	5,585

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 בספטמבר, 2013, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 14% 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 משועבדים.

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- 789 מיליון ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2013, לעומת סך של כ- 536 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול (בסך כ- 288 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 משווים ההוגן.

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- 73 מיליון ש"ח בתקופת הדוח (כ- 23 מיליון ש"ח ברבעון), לעומת כ- 58 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (כ- 17 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד). הגידול בסך כ- 15 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך כ- 13 מיליון ש"ח ומגידול בתרומות בסך כ- 5 מיליון ש"ח, אשר קוזזו בשל קיטון בתמורה בגין שירותי הניהול המשולמים לחברות קנדיות שבבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי (כאמור בסעיף 1.5 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2013), בסך כ- 5 מיליון ש"ח.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 290 מיליון ש"ח, לעומת כ- 316 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 26 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, הן ממימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי בשיעורי ריבית נמוכים משמעותית מבעבר, הן מהיוון ריבית והצמדה על פרויקטים בהקמה וכן קיטון בהוצאות שנבע מעלייה של כ- 2.0% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עלייה של כ- 2.1% 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- 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון נטו של הקבוצה ברבעון הסתכמו לסך של כ- 113 מיליון ש"ח, לעומת כ- 102 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (גידול של כ- 11 מיליון ש"ח). הגידול בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר משינוי בשיעור עליית המדד הידוע (עלייה של כ- 1.3% ברבעון לעומת עלייה של כ- 0.9% ברבעון המקביל אשתקד) וכן מרווחים בסך כ- 28

מיליון ש"ח ברבעון אשתקד מניירות ערך סחירים (בתוספת ריבית ודיבידנד בגינם), בקיזון קיטון בהוצאות הריבית על הלוואות ואגרות חוב ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד שנבע מקיטון בהיקף האשראי, מהיוון ריבית על פרויקטים בהקמה ומימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי בשיעורי ריבית נמוכים משמעותית מבעבר.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 317 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 152 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות מיסים מיוחס בעיקר לגידול בהתחייבות למיסים נדחים ליום 30 בספטמבר 2013 בסך כ-138 מיליון ש"ח עקב העלאת מס החברות החל משנת 2014 לשיעור של 26.5%.

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 המוחזקות גרנית הכרמל המהווה מגזר פעילות.

1.10.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2012	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	
מיליוני ש"ח					
874	654	656	224	220	הכנסות
		0.3%		(2%)	אחוז שינוי
702	525	529	177	176	NOI
		1%		(1%)	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.

השינוי ב- NOI נובע בעיקר משינוי בהכנסות במרכזי המסחר והקניונים הקיימים.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	
525	529	177	176	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁸
-	-	-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2012
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2013
525	529	177	176	סה"כ

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

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

עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אשר מרביתם עלו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בכ- 1% (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.

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

- שטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מהקניונים.
- יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2013 בסך של כ- 9.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 9.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2012. עיקר השינוי נובע מעליית ערך הנכסים בעקבות עדכון שמאות 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.

1.10.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2012	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	
מיליוני ש"ח					
340	254	271	88	94	הכנסות
-		7%		7%	אחוז שינוי
282	209	223	71	76	NOI
-		7%		7%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מהכנסות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים שנוספו לקבוצה עקב רכישתם באוקטובר 2012 (50% ממבנה משרדים בפתח תקוה), עקב פתיחתו של מרכז עזריאלי חולון בחודש יולי 2013 ומשיפור בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים והשכרת שטחים ריקים.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	
209	218	71	74	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁹
-	4	-	1	בגין נכסים שרכישתם הושלמה בשנת 2012
-	1	-	1	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2013
209	223	71	76	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% (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.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר, 2013 לסך של כ- 5.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 4.8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2012. עיקר השינוי נובע מעליית ערך הנכסים בעקבות עדכון שמאות 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- 55 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.

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

1.10.3 מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2012	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	
מיליוני ש"ח					
181	136	132	47	44	הכנסות
-	-	(3%)	-	(6%)	אחוז שינוי
103	78	76	27	25	NOI
-	-	(3%)	-	(7%)	אחוז שינוי

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	
78	76	27	25	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁰
-	-	-	-	בגין נכסים שרכישתם הושלמה בשנת 2012
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2013
78	76	27	25	סה"כ

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

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

- עלייה בהכנסות משוכרים.
- אכלוס שטחים פנויים.

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

- שער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי בתקופת הדוח נמוך בכ- 6% משער החליפין של הדולר האמריקאי הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 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- 5 מיליון ש"ח ונבע בעיקר משינוי בשער החליפין.

1.10.4 מגזר גרניט הכרמל:

למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות קניית השלום השקעות בע"מ, במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של גרניט הכרמל, אשר הפכה לחברה פרטית ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה בעקבות

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

השלמת הצעת רכש מלאה ביום 24 בספטמבר 2012 (עד לאותו מועד החזיקה החברה (בעקיפין) כ-60.61% מהון מניות גרנית הכרמל). לפרטים בדבר תביעות ייצוגיות שהוגשו במהלך הרבעון ולאחר 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- 103 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום	גידול/קיטון	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		גידול/קיטון	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
		30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013		30 בספטמבר 2012	30 בספטמבר 2013	
31 בדצמבר, 2012							
מליוני ש"ח	%	מליוני ש"ח		%	מליוני ש"ח		
7,659	(5%)	5,783	5,506	(7%)	1,960	1,816	הכנסות
320	17%	230	270	8%	98	106	רווח תפעולי
124	32%	82	108	5%	38	40	רווח נקי

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית הכרמל:

עיקר הירידה בהכנסות גרנית הכרמל בתקופת הדוח וברבעון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה מירידה בהכנסות סונול הנובעת מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו במגזר השיווק הישיר (בעיקר דלקים שחורים ברווחיות נמוכה) ומשחיקת מרווחים ומירידה בהכנסות GES בעיקר כתוצאה מירידה בהכנסות מביצוע עבודות קבלניות עקב סיום הרחבת מתקן ההתפלה. ירידה זו קווצה בחלקה מגידול בהכנסות של טמבור וסופרגז כתוצאה מגידול בפעילות.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של גרנית הכרמל הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 959 מיליון ש"ח, (ברבעון 335 מיליון ש"ח) לעומת כ- 903 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (333 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד) עלייה בשיעור של כ- 6% שנובעת בעיקר מגידול ברווח היזמי מהקמת מתקנים סולאריים בסופרגז, מגידול בפעילות טמבור ומעלייה בכמויות הבנזין שנמכרו במתחמי תדלוק ומסחר בסונול.

הרווח התפעולי

הרווח התפעולי בתקופת הדוח הסתכם בכ- 270 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 230 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ- 17%. הגידול ברווח התפעולי נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי כאמור לעיל.

הרווח התפעולי ברבעון השלישי של שנת 2013 הסתכם לכ- 106 מיליון ש"ח לעומת כ- 98 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 השפעת הסכם 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 בספטמבר 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 בספטמבר, 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. 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 ב' לדוח הדירקטוריון.

3 היבטי ממשל תאגידי

3.1

הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 17 בנובמבר, 2013 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 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 17 בנובמבר, 2013 השתתפו כל חברי הועדה. כמו כן, נכחו בישיבה לבקשת יו"ר הועדה, מר מנחם עינן, משנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון, מר יובל ברונשטיין, מנכ"ל החברה, גב' אירית סקלר-פילוסוף, סמנכ"לית הכספים, המבקר הפנימי, מר גלי גנה, היועצת המשפטית, הגב' מיכל קמיר, נציגי רואה החשבון המבקר של החברה וכן בעלי תפקידים רלוונטים בחברה כחשב החברה. 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 בספטמבר, 2013. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון ביום 17 בנובמבר 2013 בהתאם לפרק הזמן שנקבע כ"סביר" על ידי הדירקטוריון (כ- 2 ימי עסקים) לאור היקף ומורכבות ההמלצות, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 19 בנובמבר, 2013.

ביום 19 בנובמבר, 2013 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 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 19 בנובמבר, 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 בספטמבר 2013.

ממשל תאגידי

3.2

לפרטים בדבר חילופי דירקטורים בחברה, חילופי מנכ"ל, סמנכ"ל כספים ונושאי משרה נוספים וכן בדבר החלטות האסיפה הכללית לאישור התגמול של נושאי המשרה שהינם בעלי שליטה בחברה ובדבר אישור מדיניות תגמול בחברה 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 בספטמבר, 2013.
- 4.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה**
- דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38 ו-9 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.
- 4.3 תביעות משפטיות**
- לפרטים ראו ביאור 4 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר, 2013.
- 4.4 אומדנים חשבונאיים קריטיים**
- ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר, 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 5 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 צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2013, כפי שפורסמו ביום 22 באוגוסט 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-123342) ולהערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים בהערכה זו.
- נכון ליום 30 בספטמבר 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- 16.7 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 בביאור 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 בספטמבר 2013.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 בנובמבר, 2013

נספח א'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 בספטמבר 2013**

נספח א'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 בספטמבר 2013

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2013:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
225,000	ש"ח	אוקטובר 2013 - מאי 2014	901

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 בספטמבר 2013:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
31,000	ש"ח	2014-2016	686

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

להלן פירוט התקשרויות ליום 30 בספטמבר 2013:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
164,600	דולר	ש"ח	אוקטובר 2013-פברואר 2014	(12,543)
1,720	אירו	ש"ח	אוקטובר 2013 - ינואר 2014	27

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 178,067 אלפי דולר ארה"ב ושל סך פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין אירו - שקל היתה 3,500 אלפי אירו.

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

נספח ב'

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

נספח ב'

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

ליום 30 בספטמבר 2013						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
317,642	-	5,575	45,126	-	266,941	מזומנים ושווי מזומנים
51,230	-	-	-	162	51,068	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
60,740	-	-	-	10	60,730	פקדונות והשקעות לזמן קצר לקוחות
1,772,144	-	4,408	62,036	4,006	1,701,694	חייבים ויתרות חובה
229,762	103,608	5,328	23,352	44,705	52,769	חייבים בגין עבודות בביצוע
51,731	-	-	31,437	12,825	7,469	מלאי
459,160	459,160	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
21,126	21,126	-	-	-	-	
2,963,535	583,894	15,311	161,951	61,708	2,140,671	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים						
9,187	9,187	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
35,457	-	-	-	14,734	20,723	הלוואות לחברות כלולות
176,320	62,750	-	4,053	60,818	48,699	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
74,914	-	-	-	21,704	53,210	השקעות מוגבלות
1,538,129	-	2,813	1,705	-	1,533,611	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
19,474	-	-	19,327	-	147	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,056,929	22,944	137,666	57,616	672,690	166,013	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
122,556	-	-	122,556	-	-	מינהל הדלק
16,710,198	16,710,198	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,414,567	1,414,567	-	-	-	-	רכוש קבוע
530,586	530,586	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
75,713	75,713	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
54,981	54,981	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
21,819,011	18,880,926	140,479	205,257	769,946	1,822,403	סה"כ נכסים לא שוטפים
24,782,546	19,464,820	155,790	367,208	831,654	3,963,074	סה"כ נכסים

(1) בעיקר אירו.

נספח ב'

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

(המשך)

ליום 30 בספטמבר 2013						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
התחייבויות שוטפות						
					אשראי מתאגידים בנקאיים	
2,765,104	-	29,548	141,104	522,556	2,071,896	ומנותני אשראי אחרים
814,697	-	28,495	423,325	13,479	349,398	ספקים ונותני שירותים
468,785	231,424	5,689	48,696	23,089	159,887	זכאים ויתרות זכות
109,363	-	-	-	109,363	-	פקדונות מלקוחות
41,002	41,002	-	-	-	-	הפרשות
24,689	24,689	-	-	-	-	התחייבויות בגין מסים שוטפים
4,223,640	297,115	63,732	613,125	668,487	2,581,181	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות						
					הלוואות מתאגידים בנקאיים	
4,146,352	-	107,558	902,313	2,418,686	717,795	ומנותני אשראי אחרים
1,462,794	-	-	-	1,462,794	-	אגרות חוב
45,789	45,789	-	-	-	-	הטבות לעובדים
60,360	268	-	6,086	44,855	9,151	התחייבויות אחרות
2,628,732	2,628,732	-	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
8,344,027	2,674,789	107,558	908,399	3,926,335	726,946	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
12,567,667	2,971,904	171,290	1,521,524	4,594,822	3,308,127	סה"כ התחייבויות
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי						
12,214,879	16,492,916	(15,500)	(1,154,316)	(3,763,168)	654,947	

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ג'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 בספטמבר 2013
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

נספח ג'

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 בספטמבר	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
111,040	121,071	264,886
421,847	442,044	30,032
36,304	38,728	41,138
69,600	56,254	69,122
11,381	14,910	6,728
650,172	673,007	411,906

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

1,195,712	1,155,694	1,288,104
58,405	58,654	58,671
1,413,701	1,259,172	1,444,195
20,088	22,038	19,474
15,864,794	15,486,632	16,620,383
42,706	43,281	42,691
2,015	1,688	1,944
18,597,421	18,027,159	19,475,462
19,247,593	18,700,166	19,887,368

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,820,873	1,628,220	1,154,275
58,510	60,495	64,735
75,998	96,851	113,893
34,141	19,189	16,879
1,989,522	1,804,755	1,349,782
1,983,477	2,188,075	2,882,369
995,172	1,014,782	929,676
39,953	39,952	38,616
25,014	15,731	14,857
2,268,759	2,166,624	2,473,835
5,312,375	5,425,164	6,339,353
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
245,454	145,434	237,929
9,093,148	8,723,927	9,350,658
11,874,840	11,405,599	12,124,825
70,856	64,648	73,408
11,945,696	11,470,247	12,198,233
19,247,593	18,700,166	19,887,368

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

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2012	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,399,333	359,351	358,326	1,047,111	1,061,896
314,936	2,176	1,581	93,283	117,854
56,699	28,106	6,887	46,046	16,722
119,462	37,243	36,270	78,171	97,971
7,797	-	-	7,797	6,000
1,898,227	426,876	403,064	1,272,408	1,300,443
309,394	83,818	81,830	232,775	231,028
11,336	2,147	4,251	7,616	7,621
75,840	14,907	19,146	50,485	65,729
275,788	84,079	75,469	245,694	186,612
-	-	11	-	11
672,358	184,951	180,707	536,570	491,001
1,225,869	241,925	222,357	735,838	809,442
(239,611)	(30,875)	(166,212)	(127,867)	(277,843)
986,258	211,050	56,145	607,971	531,599

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

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 30 בספטמבר 2013



קבוצת עזריאלי



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 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 צויין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 19 בנובמבר, 2013; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 30 בספטמבר, 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 פילנתרופית 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). החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף והדיון נקבע לפברואר 2014. 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 בספטמבר, 2013.

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

ב- 2

ב. ביום 8 באוגוסט, 2013, 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 הגישה 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 מ"ר (המיועד להריסה), בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ורח' מוזס בתל אביב, בתמורה לסך של 374 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בתוספת הפרשי הצמדה למדד דצמבר 2012. במועד החתימה שילמה החברה סך של 90 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה על חשבון התמורה כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי 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 מידי של החברה בשלב זה. לתשקיף המדף ראו 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 Azrieli Holdings Inc ("עזריאלי החזקות") באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, Nadav Investments Inc (להלן: "**נדב השקעות**"), 7,793,662 מניות של החברה, ללא תמורה, לקרן רשומה למטרות צדקה, The Azrieli Foundation, 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. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, העבירה עזריאלי החזקות (באמצעות נדב השקעות) 4,000,000 מניות נוספות של החברה שבעלותה לקרן, ללא תמורה. לפיכך, למועד פרסום הדוח מחזיקה עזריאלי החזקות 61.69% מהון המניות של החברה (במישרין ובעקיפין, כמפורט להלן) והקרן מחזיקה 13.30% מהון המניות של החברה. לאחר מועד הדוח הכספי, נמסר לחברה כי נדב השקעות העבירה לעזריאלי החזקות 7.36 מיליון מניות של החברה כך שלמועד פרסום הדוח, מחזיקה עזריאלי החזקות במישרין בכ- 6.07% מהון המניות של החברה וכן מחזיקה בעקיפין בכ- 55.62% נוספים מהון המניות של החברה באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של נדב השקעות.

לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 19 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-063904 ו- 2013-01-063892) ומיום 27 באוקטובר, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-175218), ומיום 3 בנובמבר, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-180894), 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 ראו 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 קיבלה החברה היתר איכלוס לאחד מהמבנים (בניין A) שתוכננו במסגרת שלב א' של הפרויקט והחלה באיכלוסו (כאשר העבודות בבניין B בהליכי סיום) וכן השלימה את הקמת החניונים התת קרקעיים של הפרויקט ומצויה בשלבים הסופיים של העבודות לצורך אישור אכלוס שטחי המסחר בפרויקט, בהתאם להיתר הבניה ולוח הזמנים שנקבע. בנוסף, נערכת החברה להקמת שלב ב של הפרויקט.

קניון עזריאלי רמלה

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

קניון עזריאלי ראשונים

בחודש ספטמבר 2013 אושרה באופן סופי התב"ע החלה על מתחם הפרויקט, והחברה נמצאת בעיצומן של עבודות החפירה, ביסוס והקמת החניונים התת קרקעיים בפרויקט בהתאם להיתרי הבניה שהתקבלו. הוגשו עתירות מנהליות בחודשים מרץ ואפריל, 2013 כנגד החלטת הועדה המחוזית לאשר את התוכנית החלה על מתחם הפרויקט וכנגד דחיית הערר בקשר עם היתר החפירה והדיפון אשר התקבל בפרויקט. בנוסף הוגשה ונדחתה עתירה ובקשה לצו ביניים כנגד האישור הסופי של התוכנית.

מבנה בקרית אתא

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

קומה נוספת בקניון איילון

למועד פרסום הדוח החלה החברה בעבודות לצורך ההקמה של הקומה השניה, בהתאם להיתר בניה שהתקבל בחודש אוקטובר 2013.

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, ראו 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 30.9.13	לרבעון שהסתיים ביום 30.6.13	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.13	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2012
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,613,291	2,608,435	2,581,656	2,579,848
NOI בתקופה (באלפי ₪)	48,805	48,539	47,860	186,020
רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)	330	23,835	341	84,110
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100%	100%	100%	99%
שיעור תפוסה (שנתי) (%)	7.5%	7.4%	7.4%	7.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	97	96	95	93
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	113	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 השלישי על סך של כ- 93 למ"ר ברבעון השני 2013 על סך של כ- 92 ש"ח למ"ר, ברבעון הראשון, 2013 על סך של כ- 91 ש"ח למ"ר, ובשנת 2012 על כ- 89 ש"ח למ"ר

הערכת השווי לנכס זה ופרטים אודות הערכת השווי פורסמו במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2013.

7. התפתחויות בתחום פעילות גרנית הכרמל

ענף סופרגז –

א. עדכון לסעיף 11.13.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד

בחודש מאי 2013 התקבל במשרדי חברת סופרגז, חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (חברת נכדה בשליטה מלאה של החברה) (להלן: "סופרגז"), מכתב מאת משרד האנרגיה והמים, ממנו עולה כי בהמשך לפיקוח, ברמת דיווח על רווחיות ומחירים לפי פרק ז' לחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, התשי"ח-1957, שהוטל על סופרגז וחברות גפ"מ אחרות, בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על הגפ"מ), התשי"ע-2010, שוקלים מנהל מינהל הדלק והגז והמפקחת על המחירים במשרד האנרגיה והמים 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, אשר על פי האמור במכתב הפניה מתבססת על נתונים שהגישה סופרגז 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

במהלך הרבעון המדווח הגיעו סופרגז ורשות ההגבלים להסכמה לפיה, בכפוף לאישור בית הדין להגבלים עסקיים, ישלמו סופרגז ומנכ"ל החברה המכהן סכומים לאוצר המדינה, חלף נקיטת צעדי אכיפה בקשר עם טענות הרשות ומבלי להודות בהפרת כל דין. ביום 7 בנובמבר 2013 נתן בית הדין להגבלים עסקיים תוקף של צו מוסכם להסכמה שהושגה בין סופרגז לבין רשות ההגבלים. לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים.

ג. עדכון לסעיף 11.14.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד

ביום 10 ביולי 2013, 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 ש"ח, ותקופת האספקה החלה 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.

ד. עדכון לסעיף 23 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 15 באוקטובר 2013, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נמסר לחברה על ידי סופרגז, כי התקבלה תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית ("הבקשה"), שהוגשה כנגד סופרגז ושתי חברות גז נוספות בסך כולל של כ- 372 מיליוני ש"ח (בלי לציין את חלקה של כל חברה), בגין גביית תשלום עבור שירותים שאינם ניתנים על ידן בפועל. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 16 באוקטובר, 2013 (מס' אסמכתא: 167055-01-2013), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 19 במרס 2013, התקבל מרשות המים היתר ההפעלה המסחרי הקבוע לשלב הראשון של ההרחבה השניה של המתקן. לאחר מועד הדוח סיימה החברה את עבודות ההקמה של השלב השני של ההרחבה השניה של המתקן. ביום 30 ביולי, 2013 החלו מבחני ההשלמה לשלב הסופי והאחרון של ההרחבה השניה של המתקן אשר בעקבותיהם התקבל ביום 28 באוגוסט 2013 אישור הפעלה מותנה לשלב השני והסופי של ההרחבה, לייצור בתפוקה של 90 מיליון מ"ק לשנה. האישור ניתן עם תוקף רטרואקטיבי ליום 6 באוגוסט 2013. החברה פועלת לקבלת אישור הפעלה קבוע.

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.

ג. עדכון לסעיף 11.32.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתנאי רישיון העסק שקיבל מתקן ההתפלה של דרך הים נקבע, כי על המתקן לעמוד ברמת סף של אלקליניות המים, אשר המתקן אינו מסוגל לעמוד בה בשל חוסר התאמה בין הרמה הנדרשת למאפייניו התכנוניים המקוריים של המתקן, כאשר משרד הבריאות מודע לנושא זה.

על-פי תקנות בריאות העם (איכותם התברואתית של מי שתיה ומתקני מי שתייה), התשע"ג-2013 (להלן: "תקנות בריאות העם")², נדרש מתקן התפלה לעמוד בערכים של איכות המים אשר גבוהים מהרמה לה תוכנן וערוך המתקן מבחינת שטח קרקע וטכנולוגיה. מתקן ההתפלה פועל על-פי אישור של משרד הבריאות המתיר למתקן לפעול על-פי ערכי איכות המים לפיהם הוא פועל מאז הקמתו, תוך שהוא נוקט בשיטה אחרת לייצוב המים. תוקף האישור הינו עד ליום 25 באוגוסט 2016. כמו כן, תקנות בריאות העם מתירות לצוות מקצועי המוגדר בתקנות להורות למתקני התפלה, ובכללם מתקן ההתפלה בפלמחים, להקים מתקן חלוץ (פילוט) לבחינת טכנולוגיות של הוספת מגנזיום למים המותפלים לתקופה שעד ליום 1 בספטמבר 2015. נכון למועד הדו"ח טרם התקבלה במתקן ההתפלה פניה להקמת מתקן חלוץ כאמור.

נכון למועד הדו"ח, להערכת החברה בהתבסס על הערכת GES (באמצעות חברת דרך הים התפלה), ככל שלא תידרש הקמת מתקן חלוץ להוספת מגנזיום, לתקנות בריאות העם לא צפויה להיות השפעה מהותית על אופן פעילות מתקן ההתפלה בפלמחים.

ד. עדכון לסעיף 11.27 לפרק תיאור עסקי התאגיד

לאחר תאריך הדוח, ביום 31 באוקטובר 2013 קיבלה דרך הים מכתב ממנהלת ההתפלה, המורכבת מנציגי משרד האנרגיה והמים ומשרד האוצר, לפיו בכוונת המדינה להפחית משמעותית את כמויות המים המותפלות שירכשו בשנת 2014 ממתקני התפלה מי ים בישראל וביניהם מתקן פלמחים שבבעלות דרך הים. במסגרת ההודעה הזמינה הועדה את דרך הים להשמיע את התייחסותה לאמור. להפחתה משמעותית בכמויות צפויה להיות השפעה שלילית על תוצאותיה של דרך הים לשנת 2014. לדרך הים טענות משפטיות וכלכליות כנגד ההפחתה האמורה שהעלתה בפני הועדה וכמו כן, בוחנת דרך הים את האפשרויות המשפטיות העומדות בפניה.

² תקנות בריאות העם החליפו את תקנות בריאות העם (איכותם התברואתית של מי שתייה), תשל"ד-1974.

8. **אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה בתקופת הדוח**

עדכון לסעיפים 17.3 ו- 17.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

א. **מימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי תל 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 שיעבדה קניית השלום השקעות בע"מ לטובת המלווה את זכויותיה בחלק מקומת הלווי, 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 אשר תישא ריבית בשיעור שנתי של 0.75%. לפרטים נוספים בדבר שתי ההלוואות ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 19 באוגוסט 2013 (מס' אסמכתאות: 2013-01-120351 ; 2013-01-120366) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 9 לדוח הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2013.

ב. **הטבלה בסעיף 17.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד שכותרתה "אשראי בר דיווח שהועמד לחברה" תוחלף בטבלה הבאה:**³

מועד העמדת הלוואה	ייעוד הלוואה	סוג ההלוואה			יתרה (כולל חלויות שוטפות) ליום 30 בספטמבר, 2013 (מליוני ש"ח)	סוג ושיעור ריבית שנתי	הצמדה	ערבויות/ בטוחות	מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך
		תאגיד בנקאי	זמן קצר	זמן ארוך					
מרץ 2009	רכישת קניון גבעתיים	תאגיד בנקאי א'		X	265	4.7%	מדד המחירים לצרכן	1. התחייבות לרישום משכנתא 2. משכון זכויות חוזיות בדרגה ראשונה שנובעות מהקניון. 3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל הזכויות הנובעות מהקניון 4. שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על כל הזכויות בקניון. 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	340	4.75%	מדד המחירים לצרכן	התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל הנכסים ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי.	עד חודש מרץ 2017
אוגוסט 2013	מימון מרכז עזריאלי	קבוצת גוף מוסדי		X	711	1.16%	מדד המחירים לצרכן	שיעבוד זכויות קניית השלום השקעות בע"מ בחלק מקומת הלווי, בקומת הגג ובקומות 11-49 של המגדל העגול המהווה חלק ממרכז עזריאלי בתל אביב.	עד חודש אוגוסט 2021
אוגוסט 2013	צרכים שוטפים	גוף מוסדי		X	250	0.75%	מדד המחירים לצרכן	-	עד חודש אוגוסט 2015

³ הטבלה נערכה מחדש בהתאם להוראות עמדה משפטית 15-104 – אירוע אשראי בר דיווח שפרסמה רשות ניירות ערך והפרמטרים שאישר הדירקטוריון לבחינת מהותיות בנזל דיווחים במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית. לפרטים בדבר הלוואות שפרטיהן הושמטו במסגרת העריכה מחדש, ראו סעיף 17.3 לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012, כפי שפורסם ביום 20 במרץ, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-011398).

לחברה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות מתאגידים בנקאיים שיתרתן בספרים ליום 30 בספטמבר 2013 הינה כ- 0.8 מיליארד ש"ח. הלוואות אלו נושאות ריבית בטווח שבין 0.85%-5.8% והן תיפרענה בין השנים 2013-2020. לא קיימות אמות מידה פיננסיות להלוואות אלו ולהלוואות המהותיות.

ג. הטבלה בסעיף 17.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד שכותרתה "אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברות הקבוצה" תוחלף בטבלה הבאה:

מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך	ערבויות באלפי ₪ / שעבוד	הצמדה	שיעור ריבית שנתית	יתרה (כולל חלויות שוטפות) ליום 30 בספטמבר 2013 , (מיליוני ש"ח)	סוג ההלוואה			ייעוד ההלוואה	מועד העמדת ההלוואה	התאגיד הלווה
					זמן ארוך	זמן קצר	תאגיד בנקאי			
עד חודש פברואר 2021	שעבוד הנכס וכל הזכויות הנלוות והנובעות ממנו. ערבות של החברה, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. התחייבות החברה לשיפוי המממן על נזקיו במקרה של הפרות מסוימות של התחייבויות הרוכשת בהסכם ההלוואה.	דולר ארה"ב	5.998%	452	X		מוסד פיננסי א'	רכישת Three Galleria	פברואר 2014	בעלי מניות בנכס ⁴
עד חודש פברואר 2017	שעבוד הנכס וכל הזכויות הנלוות והנובעות ממנו. ערבות של החברה, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. התחייבות החברה לשיפוי המממן על נזקיו במקרה של הפרות מסוימות של התחייבויות הרוכשת בהסכם ההלוואה.	דולר ארה"ב	3.6%	244	X		מוסד פיננסי זר	רכישת נכס ביוסטון	ינואר 2012	AG Plaza At Enclave LLC

לקבוצה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות מתאגידים בנקאיים שיתרתן בספרים ליום 30 בספטמבר 2013 הינה כ- 0.2 מיליארד ש"ח. הלוואות אלו נושאות ריבית בטווח שבין 1.9%-6.4% והן תיפרענה בין השנים 2013-2021. לא קיימות אמות מידה פיננסיות להלוואות אלו ולהלוואות המהותיות.

9. ניירות ערך מסחריים

עדכון לסעיפים 17.5.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ליום 30 בספטמבר, 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 ₪, ולאחר תאריך הדוח ביצעה הנפקה נוספת בהיקף של כ- 11 מיליון ₪.

לפרטים בדבר תנאי המימון ראו באור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012.

4. ההלוואה נלקחה ע"י Three Galleria Office Buildings, LLC, חברה בשליטת החברה (90% בעקיפין). סכום ההלוואה המוצג בטבלה הינו בגין 100% מההלוואה.

ביום 25 ביוני, 2013 האריכה חברת מידרוג בע"מ 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 ראו דיווח מיידי מיום 25 ביוני, 2013 (מס' 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 בספטמבר, 2013, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינה 518 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי 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 ראו דיווח החברה מיום 25 ביוני, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-073392), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 16 באוקטובר, 2013, אישרה מעלות מחדש את דירוגן של אגרות החוב (סדרה א') בדירוג AA באופן יציב. לעיון בדוח המעקב השנתי של מעלות ואישור הדירוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 באוקטובר, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-167901).

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

עדכון לסעיפים 17.6.1 ו- 17.11.1 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 בספטמבר, 2013, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של קנית השלום הינה כ- 323 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של קנית השלום הינו יום 30 ביוני, 2015. יתר הפרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של קנית השלום ומועדי פירעון, לרבות תיקון לשטר הנאמנות מחודש אוקטובר, 2013, מפורטים בסעיף 17.6.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד, בביאור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012 ובביאור 9 לפרק ג' לדוח זה - הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2013.

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

12. הליכים משפטיים

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

13. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

עדכון לתקנות 26, 26א, 27 לפרק ד' לדוח התקופתי ולדוח הממשל התאגידי

אישור מדיניות תגמול

ביום 6 באוגוסט 2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול, מדיניות תגמול לחברה בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות. ביום 11 בספטמבר, 2013 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מדיניות התגמול כאמור. לפרטים ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 6 באוגוסט, 2013 (מס' אסמכתא: 110556-01-2013) ומיום 11 בספטמבר 2013 (מס' אסמכתא: 143388-01-2013), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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 ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 062020-01-2013) ומיום 21 ביוני, 2013 (מס' אסמכתא: 01-2013-070386), 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.

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 ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 14 במאי 2013 (מס' אסמכתא: 062029-01-2013) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

אישור מינויו מחדש של משרד רואי חשבון

ביום 11 בספטמבר 2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון ברייטמן אלמגור זהר ושות' כרואי החשבון המבקרים של החברה. לפרטים אודות תוצאות האסיפה הכללית ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 11 בספטמבר 2013 (מס' אסמכתא: 143388-01-2013) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 14 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 062020-01-2013) ומיום 21 ביוני, 2013 (מס' אסמכתא: 01-2013-070386), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

חילופי דירקטורים ומינוי מחדש של דירקטורים ורואה חשבון מבקר

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 ראו דיווחה המידי של החברה מיום 8 במאי, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-057697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 ראו דיווחיה המידיים 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.

ביום 11 בספטמבר 2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה (למעט הדירקטורים החיצוניים), ה"ה: דוד עזריאלי, דנה עזריאלי, מנחם עינן, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי, יוסף צ'חנובר (כדירקטור בלתי תלוי) וציפורה כרמון (כדירקטורית בלתי תלויה) כחברי דירקטוריון החברה עד לתום האסיפה השנתית הבאה של החברה. באסיפה האמורה אף אושר מינויו מחדש של משרד רואי חשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואי החשבון המבקרים של החברה. לפרטים ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 6 באוגוסט, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-110556) ומיום 11 בספטמבר 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-143388), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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 ראו דיווחה המידי של 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 ראו דיווחיה המידיים 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.

מינוי סמנכ"ל כספים

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

מינוי נושאי משרה נוספים

ביום 3 באוקטובר, 2013, מונה מר ארנון תורן כמנכ"ל קניוני עזריאלי חלף מר פאר נדיר, אשר יסיים את כהונתו כנושא משרה בחברה ביום 31 בדצמבר 2013. מר תורן, שהחל לכהן בתפקידו ביום 1 בנובמבר 2013, כיהן כמנהל תחום המשרדים ומנכ"ל מרכז עזריאלי בקבוצה במהלך השנים האחרונות. לפרטים

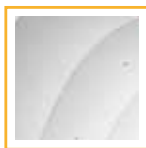
ב- 12

ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 30 באוקטובר, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-178101 ; 2013-01-178095) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 8 באוקטובר, 2013, מונה מר עופר אברם כמנהל תחום המשרדים בקבוצה, אשר יחליף את מר תורן החל מיום 1 בינואר, 2014. מר עופר אברם כיהן עד לאחרונה כמשנה למנכ"ל בחברת גב ים לקרקעות בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 באוקטובר 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-178104), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2013



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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

15-44

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

קבוצת עזריאלי בע"מ

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-23.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2013, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-82.3% ו-83.5% בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה 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 מבידור, 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, 19 בנובמבר 2013

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר-שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593 תל-אביב 6116402	מרכז עזריאלי 3 רמת גן, 5252183 רמת גן, 6702301	שרי ישראל 12 ירושלים, 9439024	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	פארק תעשיות עומר בנין 10, ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402
טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

נכסים

נכסים שוטפים

182,818	186,195	317,642
470,757	499,945	51,230
90,331	83,522	60,740
1,757,697	1,851,763	1,772,144
173,020	152,821	229,762
41,164	32,401	51,731
498,002	542,715	459,160
27,826	27,372	21,126

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	3,376,734	2,963,535
-----------	-----------	-----------

נכסים לא שוטפים

7,626	22,718	9,187
35,051	31,770	35,457
186,895	189,907	176,320
70,223	55,111	74,914
1,509,531	1,318,561	1,538,129
20,088	22,038	19,474
858,710	776,873	1,056,929
129,130	135,133	122,556
15,954,699	15,567,479	16,710,198
1,390,194	1,380,338	1,414,567
533,394	529,488	530,586
40,921	40,805	75,713
52,432	54,976	54,981

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	20,125,197	21,819,011
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

24,030,509	23,501,931	24,782,546
------------	------------	------------

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 בספטמבר	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

3,451,483	3,487,875	2,765,104
804,455	869,782	814,697
429,964	403,848	468,785
107,633	108,010	109,363
30,295	32,556	41,002
44,380	29,640	24,689
4,868,210	4,931,711	4,223,640

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

3,134,320	3,101,510	4,146,352
1,552,518	1,583,796	1,462,794
58,244	49,806	45,789
62,274	63,025	60,360
2,397,607	2,289,864	2,628,732
7,204,963	7,088,001	8,344,027

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
245,454	145,434	237,929
9,093,148	8,723,927	9,350,658
11,874,840	11,405,599	12,124,825

זכויות שאינן מקנות שליטה

82,496	76,620	90,054
11,957,336	11,482,219	12,214,879

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

24,030,509	23,501,931	24,782,546
------------	------------	------------

19 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
7,644,162	1,956,519	1,812,473	5,772,191	5,495,444
1,411,192	362,382	361,459	1,055,865	1,070,926
328,896	1,883	2,229	99,003	117,439
122,000	53,788	36,774	117,299	84,934
27,391	195	2,387	12,416	11,650
9,533,641	2,374,767	2,215,322	7,056,774	6,780,393
6,449,437	1,625,500	1,480,719	4,875,308	4,547,535
316,813	85,760	84,033	238,150	236,879
779,961	196,264	201,379	581,025	596,799
218,202	53,498	53,529	156,520	168,709
12,033	4,103	2,903	10,777	5,664
496,983	156,199	149,979	433,305	374,930
1,795	1,263	194	1,729	949
8,275,224	2,122,587	1,972,736	6,296,814	5,931,465
1,258,417	252,180	242,586	759,960	848,928
(272,159)	(41,130)	(186,441)	(151,989)	(317,329)
986,258	211,050	56,145	607,971	531,599

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	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	194,021	54,585	569,055	522,510
47,732	17,029	1,560	38,916	9,089
986,258	211,050	56,145	607,971	531,599

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

1,060,234	283,541	95,582	590,834	515,053
51,093	17,481	892	43,732	7,490
1,111,327	301,022	96,474	634,566	522,543

ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח
7.74	1.60	0.45	4.69	4.31

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

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

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	273,643	(15,637)	(30,912)	21,375	(3,015)	9,093,148	11,874,840	82,496	11,957,336
-	-	-	-	-	-	-	522,510	522,510	9,089	531,599
-	-	24,204	-	-	-	-	-	24,204	(16)	24,188
-	-	-	-	-	-	(491)	-	(491)	(4)	(495)
-	-	-	-	-	-	1,220	-	1,220	11	1,231
-	-	-	(32,390)	-	-	-	-	(32,390)	(1,590)	(33,980)
-	-	24,204	(32,390)	-	-	729	522,510	515,053	7,490	522,543
-	-	-	-	-	-	-	(265,000)	(265,000)	-	(265,000)
-	-	-	-	(68)	-	-	-	(68)	68	-
-	-	-	-	(68)	-	-	(265,000)	(265,068)	68	(265,000)
18,223	2,518,015	297,847	(48,027)	(30,980)	21,375	(2,286)	9,350,658	12,124,825	90,054	12,214,879

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 בספטמבר 2013

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאין מקנות שליטה	סך הכל
(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
-	-	-	-	-	-	-	569,055	569,055	38,916	607,971
-	-	10,175	-	-	-	-	-	10,175	3,464	13,639
-	-	-	-	-	-	(225)	-	(225)	(148)	(373)
-	-	-	-	-	-	(54)	-	(54)	(40)	(94)
-	-	-	11,883	-	-	-	-	11,883	1,540	13,423
-	-	10,175	11,883	-	-	(279)	569,055	590,834	43,732	634,566
-	-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	-	(240,000)
-	-	-	-	-	-	(58)	-	(58)	286	228
-	-	-	-	-	21,548	-	-	21,548	(401,440)	(379,892)
-	-	-	-	-	-	(508)	-	(508)	917	409
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,850	2,850
-	-	-	-	(5)	-	-	-	(5)	5	-
-	-	-	-	(5)	21,548	(566)	(240,000)	(219,023)	(397,382)	(616,405)
18,223	2,518,015	148,783	8,663	(30,926)	21,548	(2,634)	8,723,927	11,405,599	76,620	11,482,219

יתרה ליום 1 בינואר 2012

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי 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 שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת

מכירת מניות בחברה מאוחדת הנפקה לבעלי זכויות שאין מקנות שליטה

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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	243,309	(34,306)	(31,027)	21,375	(2,466)	9,296,073	12,029,196	89,209	12,118,405
-	-	-	-	-	-	-	54,585	54,585	1,560	56,145
-	-	54,538	-	-	-	-	-	54,538	(5)	54,533
-	-	-	-	-	-	77	-	77	1	78
-	-	-	-	-	-	103	-	103	1	104
-	-	-	(13,721)	-	-	-	-	(13,721)	(665)	(14,386)
-	-	54,538	(13,721)	-	-	180	54,585	95,582	892	96,474
-	-	-	-	47	-	-	-	47	(47)	-
-	-	-	-	47	-	-	-	47	(47)	-
18,223	2,518,015	297,847	(48,027)	(30,980)	21,375	(2,286)	9,350,658	12,124,825	90,054	12,214,879

יתרה ליום 1 ביולי 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 בספטמבר 2013

יתרה ליום 1 ביולי 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 בספטמבר 2013

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכיבת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	57,673	10,488	(30,925)	(159)	(2,869)	8,529,906	11,100,352	399,032	11,499,384
-	-	-	-	-	-	-	194,021	194,021	17,029	211,050
-	-	91,110	-	-	-	-	-	91,110	-	91,110
-	-	-	-	-	-	276	-	276	190	466
-	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)	(28)	(69)
-	-	-	(1,825)	-	-	-	-	(1,825)	290	(1,535)
-	-	91,110	(1,825)	-	-	235	194,021	283,541	17,481	301,022
-	-	-	-	-	21,707	-	-	21,707	(339,894)	(318,187)
-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	1	-
-	-	-	-	(1)	21,707	-	-	21,706	(339,893)	(318,187)
18,223	2,518,015	148,783	8,663	(30,926)	21,548	(2,634)	8,723,927	11,405,599	76,620	11,482,219

יתרה ליום 1 יולי 2012

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

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון 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 הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

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 תשעה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
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

986,258	211,050	56,145	607,971	531,599	רווח נקי לתקופה
126,486	31,816	35,072	94,175	103,883	פחת והפחתות
					רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(328,896)	(1,883)	(2,229)	(99,003)	(117,439)	ונדל"ן להשקעה בהקמה
380,408	128,631	118,413	309,814	288,073	הוצאות מימון ואחרות, נטו
1,450	1,263	-	1,516	-	ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
					דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים
8,461	-	-	8,379	6,000	למכירה
					ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים
36,911	5,811	4	33,026	5,936	המוחזקים למסחר
					הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה
(2,194)	304	(2,009)	(2,544)	(1,765)	ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
					חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת
12,033	4,103	2,903	10,777	5,664	השווי המאזני
1,646	(7,945)	4,051	(7,537)	10,826	שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	(1,748)	רווח ממימוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים
272,159	41,130	186,441	151,989	317,329	למכירה
921,684	276,209	(35,708)	901,841	419,527	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(14,822)	-	-	-	-	שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
(130,065)	(30,041)	(38,390)	(106,140)	(106,870)	רווח מאובדן השפעה מהותית בחברה כלולה
2,959	369	2,717	(3,044)	6,574	מסי הכנסה ששולמו נטו
					שחיקת (שערור) יתרת מנהל הדלק
254	(592)	512	(1,696)	348	שחיקת (שערור) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
(58,097)	(59,200)	5,449	(102,680)	38,708	דרך רווח והפסד
(85,944)	109,068	9,857	(184,482)	(63,909)	שינוי במלאי
(330,806)	(138,389)	(57,944)	(235,671)	(211,551)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
67,555	(14,663)	(81,141)	72,689	(9,262)	שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
(3,054)	(1,220)	(12,838)	499	(12,547)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
					שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,864,386	555,821	191,305	1,449,879	1,209,376	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

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 תשעה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
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	738	1,170	2,722	2,424	תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
220	220	-	220	1,980	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
631	-	-	631	-	גידול ביתרת מנהל הדלק
(48,502)	-	(18,821)	-	(181,574)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
					רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
(792,069)	(53,256)	(144,287)	(622,921)	(418,325)	להשקעה בהקמה
(181,902)	(27,172)	(55,367)	(133,347)	(183,287)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(22,809)	(648)	(4,867)	(14,502)	(5,894)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
(5,801)	12,492	(2,894)	812	29,731	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(8,012)	(2,854)	-	(3,010)	(3,695)	שינוי בהשקעות מוגבלות
					תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים
(19,948)	(6,166)	(16,002)	4,523	(44,320)	נגזרים, נטו
(3,464)	-	(2)	-	(237)	שינוי בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
					שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח
(3,605)	(481)	484	(3,605)	266	והפסד
(25,087)	(6,294)	(270)	(19,351)	(1,970)	מתן הלוואות לזמן ארוך
12,867	2,815	2,950	10,550	10,747	גביית הלוואות לזמן ארוך
45,523	12,899	21,562	33,174	49,249	ריבית שהתקבלה
3,684	-	311	-	5,024	תמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(16,546)	-	15,368	-	5,638	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
(1,061,564)	(67,707)	(200,665)	(744,104)	(734,243)	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	(240,000)	-	(240,000)	(265,000)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
	(182,102)	(42,193)	(160,174)	(164,144)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
		(43,451)			פרעון אגרות חוב
	870,695	1,209,150	518,161	1,350,778	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
	(498,051)	(968,318)	(362,190)	(1,242,847)	ואחרים
	(12,606)	21,552	141,621	255,073	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
					אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
	228	-	228	-	תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות על ידי
	(1,982)	(107)	(1,365)	(2,288)	עובדים בחברה מאוחדת
	2,936	682	2,156	787	פרעון פקדונות מלקוחות
		91			פקדונות מלקוחות שהתקבלו
	(689)	(176)	(510)	(533)	תשלום לסילוק נגזרים ששימשו לגידור תזרימי
	(380,168)	(282,171)	(343,983)	-	מזומנים
	-	-	-	(1,470)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (כולל הלוואות)
					דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
	2,850	-	2,850	-	תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי
	402	-	402	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
	(405,441)	(102,938)	(301,239)	(268,081)	תמורה ממכירת מניות חברה מאוחדת
		(87,437)			ריבית ששולמה
	(843,928)	131,148	(744,043)	(337,725)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
	(41,106)	121,788	(38,268)	137,408	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	224,430	196,105	224,430	182,818	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	(506)	(251)	33	(2,584)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
		(953)			המוחזקות במטבע חוץ
	182,818	317,642	186,195	317,642	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 בספטמבר 2013

ביאור 1 - כללי

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה" ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2013, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מוחזקת בשיעור של כ-61.69% (עד להנפקת החברה הוחזקה החברה בשיעור של 100%) על ידי חברת Azrieli Holdings Inc. במישרין ובעקיפין באמצעות חברת Nadav Investments Inc. (להלן - "החברה האם") הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה שלה. שתי החברות הינן חברות פרטיות שהתאגדו לפי הדין הקנדי, הנמצאות (במישרין ו/או בעקיפין) בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה. דוד עזריאלי מחזיק ב-Azrieli Holdings Inc. במישרין ובעקיפין כ-47% 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 בביאור ג'.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 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 (המיוחסים 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 בספטמבר 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 בציאות הוניות עתידיות שישפרו או שירחיבו את הנדל"ן ובהטבות הכלכליות העתידיות שינבעו מציאות אלה, אם יציאות או הטבות כאמור נלקחות בחשבון על ידי משתתפים בשוק במועד המדידה. התיקון יושם באופן פרוספקטיבי כאשר דרישות הגילוי של התקן לא יחולו על מידע השוואתי לתקופות הקודמות ליישום לראשונה. עם פרסום התקן הורחבו דרישות הגילוי לגבי שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בדוחות כספיים לתקופות ביניים. דרישות התקן שולבו בדוחות אלה במסגרת ביאור 6 בדבר שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

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

סיווג הטבות לעובדים כהטבות עובד לטווח קצר או כהטבות עובד אחרות לטווח ארוך (לצרכי מדידה) ייקבע בהתאם לצפי הקבוצה לניצול ההטבות במלואן ולא בהתאם למועד בו העובד זכאי לנצל את ההטבה. התקן המתקן יושם בדרך של יישום למפרע למעט הקלה בקשר להיוון עלויות לנכסים. בהתאם להקלה לא נדרש לתאם את הערך בספרים של נכסים שמחוץ לתחולת IAS 19 בגין שינויים בעלויות בגין הטבות עובד שנכללו בערך בספרים לפני מועד היישום לראשונה. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

התיקון שינה את אופן ההצגה של פריטי רווח כולל אחר בדוחות הכספיים, כך שפריטי רווח כולל אחר, נטו ממס שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל יועברו לרווח והפסד, מוצגים בנפרד מפריטי רווח כולל אחר שלעולם לא יועברו לרווח והפסד. התיקון מיושם בדרך של יישום למפרע. הדוח על הרווח הכולל בתקופות ההשוואה 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 בספטמבר 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 המתחילות ביום 1 בינואר 2014. יישום מוקדם אפשרי.

הוראות הפרשנות ייושמו למפרע במועד היישום לראשונה.

החברה בוחנת את השפעת יישום הפרשנות על דוחותיה הכספיים, ובשלב זה נראה כי יישום הפרשנות אינו צפוי לגרום להשפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

• 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 השבה שלהם נקבע בהתבסס על שווים ההוגן, 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. 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 בספטמבר 2013

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה: (המשך)

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו	
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
223.80	223.80	3.537	3.432	4.773	תאריך הדוחות הכספיים:
220.84	220.84	3.912	3.995	5.065	30 בספטמבר 2013
219.39	219.80	3.733	3.750	4.921	30 בספטמבר 2012
					31 בדצמבר 2012
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי לתקופה של:
2.01	1.82	(5.25)	(8.48)	(2.99)	תשעה חודשים שהסתיימה:
2.11	2.11	2.38	6.85	2.57	ביום 30 בספטמבר 2013
					ביום 30 בספטמבר 2012
1.29	0.49	(2.24)	(0.58)	1.14	שלושה חודשים שהסתיימה:
0.85	1.14	(0.28)	4.45	2.69	ביום 30 בספטמבר 2013
					ביום 30 בספטמבר 2012
1.44	1.63	(2.30)	0.27	(0.34)	לשנה שהסתיימה:
					ביום 31 בדצמבר 2012

ביאור 3 - מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים

להלן מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים בדבר פעולות שאינן במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		(בלתי מבוקר)	
24,601	24,151	80,134	זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים
2,380	2,380	13,145	חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	5,319	-	חייבים בגין מכירת נכס פיננסי
1,470	-	-	זכאים בגין דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	36,010	-	זכאים בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 המשפטיים של סונוול, סיכויי שלוש תביעות נמוכים מ-50%. לגבי שתי תביעות, מעריכה החברה בהתבסס על הנהלת גרנית בהתבסס על יועציה המשפטיים 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 המשפטיים 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 בספטמבר 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, 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 בדין 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.	החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של הבקשה והדיון נקבע לחודש פברואר 2014. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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 התחייבויותיהן כלפי לקוחותיהן ואת הוראות חוק קידום התחרות, וביצעו מספר עוולות נזיקיות.	הצדדים העבירו לבית המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה שלא אושר ע"י ביהמ"ש בשלב זה. 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 חברה מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 29 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישור כתובענה ייצוגית מדצמבר 2012, בטענה כי בעסקאות המבוצעות במזומן בחנויות הנוחות ברשת "so good" מעוגל סכום הקניה כלפי מעלה, וזאת בניגוד להוראות הדין הרלבנטיות המחייבות לעגל את סכום הקניה כלפי מטה.	להערכת החברה, בהתבסס על הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטית של סונול, בהתאם לנתונים שנמסרו להם על ידי סונול, סכום החשיפה אינו מהותי.

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

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5. תביעה נגד סוגול, חברות דלק אחרות וחברות כרטיסי אשראי	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסכום לא קצוב	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מאוקטובר 2013 בטענה להטעיה לפי חוק הגנת הצרכן ולהפרת חובות גילוי בכרטיסי אשראי לפי חוק הגנת הצרכן. במסגרת הבקשה טוענים המבקשים, בין היתר, כי קיים הסדר בין חברות כרטיסי האשראי לחברות הדלק בהסכם לפיו בעת תדלוק באמצעות כרטיסי אשראי, מחייבות חברות האשראי את הלקוח, מבלי ליידעו מראש, בסכום נוסף מעבר לעלות רכישת הדלק. החיוב הנוסף הינו לתקופה קצובה באמצעות תפיסת מסגרת אשראי של הלקוח או בדרך של חיוב הלקוח בגין רכישה שלא בוצעה, וזאת עד לחיוב הלקוח בסכום התדלוק שבוצע בפועל.	בשלב מקדמי זה, החברה, בהתבסס על הנהלת סוגול, אינה יכולה להעריך את סיכויי התובענה או השפעתה, אם תאושר כייצוגית.
6. 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 בספטמבר 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
7. 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.
8. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסך כולל של כ-372 מיליון ש"ח (מבלי לציין את חלקה של כל נתבעת)	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מאוקטובר 2013. עניינה של התביעה, בין היתר, בטענה כי החברות גובות מלקוחותיהן, במסגרת דמי השימוש הקבועים בצו, תשלום בגין שירותים שאינם ניתנים על ידן בפועל, כגון השתתפות בעלות השגת היתרי בנייה לצוברי גז, בעוד שלטענת המבקשים החברות מטמינות צוברי גז ללא קבלת היתר בניה כדין.	להערכת החברה, בהתבסס על הנהלת גרנית, בהתבסס על הנהלת סופרגז, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

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

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

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 - מינהל הדלק נגד סונול, וחברות דלק אחרות, בז"ן ותש"ן; בז"ן ל' תש"ן, סונול וחברות דלק אחרות. (הדיון בתביעות הללו אוחד עם דיון בתביעה של סונול וחברות דלק אחרות נגד מנהל הדלק, בז"ן ותש"ן)	תביעת המדינה הינה בסך של כ- 120.7 מיליון ש"ח (חלקה של סונול כ- 19 מיליון ש"ח). בתביעה נוספת לא נתבע סעד מהחברה. בתביעת סונול וחברות הדלק נתבעו כ- 25 מיליון ש"ח מהמדינה (חלקה של סונול כ- 4.6 מיליון ש"ח).	תביעה שהגישה מדינת ישראל בשנת 2004 כנגד סונול, חברות דלק אחרות וכנגד בז"ן ותש"ן בגין כספים ששולמו על ידי המדינה עבור אחסון, מימון וביטוח מלאי חרום שהפך לבוצה וכן בגין דמי האחסון ששולמו על ידי המדינה ביתר, לטענתה, בשל העובדה שהמלאי לא הועבר לאחסון סגור במועד שבו המדינה דרשה להעבירו. בשנת 2005 הגישה בז"ן תביעה כנגד החברה, חברות דלק אחרות ותש"ן, בה עתרה לסעד הצהרתי כי יתרות הנפט הגולמי המופיעות ברישומי תש"ן כנפט ללא בעלים שייכות לבז"ן במלואן (ולא לחברות הדלק).	בחודש אוקטובר 2013, לאחר תאריך הדוח, התקבל פסק דין לפיו נדחתה תביעת בז"ן לבעלות על יתרות הנפט הגולמי הרשומות בתש"ן. נתקבלה תביעת חברות הדלק לבעלות על 30,000 טון מלאי גולמי שנקבע שאינו בוצה (חלקה של סונול 17.6%) וסונול, כמו גם יתר חברות הדלק, חוייבה לשלם סכום שאינו מהותי למדינת ישראל בגין מימון וביטוח חלק מהמלאי שהפך לבוצה. סונול בוחנת את ההשלכות הכספיות של פסק הדין, אולם להערכתה היא צפויה לזקוף הכנסה בדוח הרווח והפסד ברבעון הרביעי של שנת 2013.

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

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
2. תביעה נגד סונול ואחרים	תביעה בסך כ- 13 מיליון ש"ח	תביעה נגד צד שלישי, בטענה של הפרת חוזה הלוואה, כאשר סונול ושלושה מעובדיה לשעבר נתבעים בטענה שנתנו יד בהברחת רכוש של הצדדים השלישיים במטרה לסכל את פירעון החוב לתובעת.	בחודש אוקטובר 2013, לאחר תאריך הדוח, ניתן פסק דין לפיו חויבו 5 נתבעים בתשלום סך מוערך (נומינאלי) של 1,950 אלפי דולר עם ריבית והצמדה מיום התביעה, כאשר החברה המאוחדת של סונול חויבה בתשלום חלקם של שלושה מתוך חמשת הנתבעים הנ"ל. סונול רשמה הפרשה לחשיפתה של החברה המאוחדת בהתאם להערכת הנהלת סונול.
3. 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.	בכונת סונול להגיש ערעור על פסק הדין. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטית של סונול, בשל פגמים בפסק הדין, סיכויי הערעור שהתקבל גבוהים מ- 50%.
		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.	בחודש ספטמבר 2013 גזר בית המשפט על סונול קנס בסכום שאינו מהותי. בדוחות הכספיים נכללה הפרשה נאותה בנדון.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
4. 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 כפויות 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 בספטמבר 2013

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5. 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 המשפטית של סופרגז, סיכויי התביעה בעניין נושא העבודות, המהווה החלק הארי של התביעה, נמוכים מ - 50%. קשה בשלב זה להעריך את סיכוייהם של סעיפי תביעה נוספים, שאינם מהותיים.
6. 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 תבטל החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מחודש פברואר 2012 לפיה חוות הגז בקריית אתא תמשיך לפעול לאחר הטמנת הצוברים עד להפעלת אתר קבוע לאחסון גז"מ או עד לחודש ינואר 2029 - לפי המאוחר. 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 המשפטית של סופרגז, בשלב זה של ההליך סיכויי העתירה לבטל לחלוטין את החלטת המועצה הארצית הינם נמוכים, וההערכה היא כי, לכל היותר, תשונה ההחלטה באופן שהומלץ כאמור על ידי בית המשפט.

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

ביאור 4 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
7. 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 עבירות על פי חוק ההגבלים העסקיים, בכפוף לשימוע. בחודשים יולי ואוגוסט 2012 נערך שימוע לפני הגשת כתב אישום. בחודש דצמבר 2012 הודיעה רשות ההגבלים כי החליטה להגיש כתב אישום נגד החברה ושני נושאי משרה בה.	לאחר מגעים עם הרשות, הגיעו הצדדים להסכמה בדבר צו מוסכם. על פי ההסכמה, ישלמו סופרגז ומנכ"ל סופרגז סכומים לאוצר המדינה, חלף נקיטת צעדי אכיפה ומבלי להודות בהפרת כל דין. בחודש נובמבר 2013, לאחר תאריך הדוח, ניתן להסכמה תוקף של צו מוסכם. בדוחות הכספיים נזקפה הפרשה מתאימה.
8. 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 בספטמבר 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 27,485 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 לסיומו, 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 יזום 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 בספטמבר 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, תוצאות 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 (האקזקוטיבה) 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 ובח"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.

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

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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 מזוס בתל אביב, בתמורה לסך של 374 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד דצמבר 2012. בתקופת הדוח שילמה החברה סך של 90 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה על חשבון התמורה ומס 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.

ח. 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).

ט. ביום 8 באוגוסט 2013 הורה בית הדין להגבלים עסקיים על מחיקת ערר שהגישה החברה בתקופת הדוח, על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים להתנגד לרכישת פאוור סנטר וואן פלאזה בבאר-שבע על ידי החברה, בשל העובדה כי הסכם המיזוג אינו בתוקף עוד. החברה הגישה ערעור על החלטת בית הדין לבית המשפט העליון.

י. ביום 10 ביולי 2013 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. ההיקף הכספי הכולל של ההסכם האמור מוערך בכ- 530 מיליון ש"ח ותקופת האספקה לפיו החלה בחודש אוגוסט 2013.

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

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

יא. מיסים על ההכנסה:

בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק").

להלן עיקרי שינויי מס בולטים שנקבעו בחוק כדלקמן:

(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% ו- 6% בשנים 2014 ו-2015 ואילך, בהתאמה) ואילו שיעור המס שיחול על חברות בשאר חלקי הארץ יעלה ויעמוד על 16% (במקום 12.5% ו- 12% בשנים 2014 ו-2015 ואילך, בהתאמה).

- שיעור המס על דיבידנד שמקורו בהכנסה מועדפת או שיחולק מחברה שהיא בעלת מפעל מאושר שהוא מפעל תיירותי יעלה החל מיום 1.1.2014 משיעור של 15% ל-20%.

(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 נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום.

כתוצאה מהחקיקה האמורה, התחייבויות המיסים הנדחים ליום 30 בספטמבר 2013, גדלו בסך של כ-141 מיליון ש"ח, הוצאות המסים של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, גדלו ב-138 מיליון ש"ח, והרווח הכולל האחר של החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013, קטן ב-141 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2013	
שווי הוגן	הערך בספרים אלפי ש"ח	שווי הוגן	הערך בספרים אלפי ש"ח
115,601	125,614	107,670	111,727
1,015,850	898,384	1,141,311	1,109,935
1,131,451	1,023,998	1,248,981	1,221,662
4,887,099	4,634,351	4,924,917	4,739,531
1,927,271	1,739,522	1,797,566	1,614,291
6,814,370	6,373,873	6,722,483	6,353,822

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 2012	ליום 30 בספטמבר 2013
%	%
3.4-6.4	3.7-6
3.3-4.01	3.7-5.4
0.64-5.7	0.05-5.2
1.14-2.7	0.69-2.2

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 בספטמבר 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 בספטמבר 2013			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

51,230	-	-	51,230	ניירות ערך
53,210	-	-	53,210	השקעות מוגבלות

נגזרים שאינם משמשים לגידור:

1,254	-	1,254	-	חוזי אקדמה
-------	---	-------	---	------------

נגזרים המשמשים לגידור :

728	-	728	-	חוזי החלפת ריבית (SWAP)
-----	---	-----	---	-------------------------

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

927,101	-	-	927,101	מניות סחירות
611,027	611,027	-	-	מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

175	-	-	175	מניות סחירות
19,300	-	19,300	-	השקעות לא סחירות
<u>1,664,025</u>	<u>611,027</u>	<u>21,282</u>	<u>1,031,716</u>	

התחייבויות פיננסיות:

נגזרים שאינם משמשים לגידור:

12,852	-	12,852	-	חוזי אקדמה
--------	---	--------	---	------------

נגזרים המשמשים לגידור:

42	-	42	-	חוזי החלפת ריבית (SWAP)
<u>12,894</u>	<u>-</u>	<u>12,894</u>	<u>-</u>	

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

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ג. היררכיית שווי הוגן (המשך)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 אלפי ש"ח	נכסים פיננסיים זמינים למכירה: יתרה לתחילת השנה סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו: ברוח כולל אחר ברוח והפסד מכירות השקעות העברות אל רמה 3
534,491		612,923	
44,133		(1,220)	
(1,450)		1,435	
(69)		(2,111)	
1,873		-	
33,945		-	
612,923		611,027	

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות 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 בספטמבר 2013

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)					
6,566,370	728	5,506,404	132,382	270,810	656,046
5,476,573	51	5,245,544	56,211	47,346	127,421
1,089,797	677	260,860	76,171	223,464	528,625
117,439	-	(415)	(5,210)	23,971	99,093
(73,349)					
(289,996)					
10,701					
(5,664)					
848,928					
22,860,899	-	6,183,282	1,506,350	5,283,747	9,887,520
1,921,647					
24,782,546					

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-1.4 מליארד ש"ח.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012 (בלתי מבוקר)

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

הכנסות:

6,828,056	772	5,782,846	136,147	253,968	654,323	סך הכנסות מחיצוניים
5,792,901	58	5,560,127	58,697	44,903	129,116	סך הוצאות המגזר
1,035,155	714	222,719	77,450	209,065	525,207	רווח המגזר (NOI)

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

99,003	-	5,720	87	54,876	38,320	
(58,102)						הוצאות לא מיוחסות
(316,006)						הוצאות מימון, נטו
10,687						הכנסות אחרות, נטו
(10,777)						חלק החברה בתוצאות חברות
759,960						כלולות, נטו ממס
						רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

21,502,022	-	5,957,458	1,544,263	4,475,249	9,525,052	נכסי מגזר
1,999,909						נכסים שלא הוקצו (*)
23,501,931						סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של כ-0.4 מליארד ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,259 מיליון ש"ח.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד	התאמות	גרנית הכרמל	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח					
(בלתי מבוקר)					
2,173,932	244	1,816,257	43,670	93,549	220,212
1,796,264	14	1,714,433	19,071	18,054	44,692
377,668	230	101,824	24,599	75,495	175,520
2,229	-	648	1,505	(312)	388
(23,396)					
(113,205)					
2,193					
(2,903)					
242,586					

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 בספטמבר 2013

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012 (בלתי מבוקר)

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

הכנסות:

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

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

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

(*) בעיקר נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של 0.4 מליארד ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.4 מליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 5ד' לעיל ובאור 38ג'(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2012.

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

א. השפעה על הרווח הנקי לתקופה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם	938,526	194,021	569,055	522,510
דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם קודם עד 2 ביוני 2013 ומאותו יום לפי הסכם חדש	23,072	6,155	17,369	12,705
דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם חדש לכל התקופה	7,505	2,030	5,660	6,113
השפעת המס	15,567	4,125	11,709	6,592
סה"כ השפעת פרופורמה	(3,892)	(1,031)	(2,927)	(1,648)
רווח נקי לתקופה פרופורמה המיוחס לבעלים של החברה האם	11,675	3,094	8,782	4,944
	950,201	197,115	577,837	527,454

ב. השפעה על הרווח הכולל לתקופה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם	1,060,234	283,541	590,834	515,053
השפעת פרופורמה	11,675	3,094	8,782	4,944
רווח כולל לתקופה פרופורמה המיוחס לבעלים של החברה האם	1,071,909	286,635	599,616	519,997

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

ביאור 8 - התקשרות נמשכת בתמורה שונה (המשך)

ג. השפעה על הוצאות הנהלה וכלליות

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2012	2012	2013	2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
218,202	53,498	53,529	156,520	168,709	הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווחו
(15,567)	(4,125)	(217)	(11,709)	(6,592)	השפעת פרופורמה
202,635	49,373	53,312	144,811	162,117	הוצאות הנהלה וכלליות פרופורמה

ד. השפעה על הרווח הבסיסי למניה

ליום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2012	2012	2013	2012	2013	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
7.74	1.60	0.45	4.69	4.31	רווח למניה בסיסי כפי שדווח
0.10	0.03	0.00	0.07	0.04	השפעת פרופורמה
7.84	1.63	0.45	4.76	4.35	רווח למניה בסיסי פרופורמה

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

ה. השפעה על יתרת העודפים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2012	2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
9,093,148	8,723,927	9,350,658	יתרת עודפים כפי שדווח
11,675	8,782	4,944	השפעת פרופורמה
9,104,823	8,732,709	9,355,602	יתרת עודפים פרופורמה

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

ביאור 9 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. בחודש אוקטובר 2013 חתמה חברה מאוחדת, קנית השלום השקעות בע"מ (להלן - "קנית השלום") על תיקון לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של קנית השלום, לפיו כנגד ערבות בסך של 100 מיליון ש"ח שהעמידה החברה (החברה האם) לטובת הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, לא תידרש קנית השלום להפקיד בחשבון שישועבד לטובת הנאמן, סך של 50 מיליון ש"ח (להלן - "הסכום השמור"). הערבות תעמוד בתוקף עד לפירעון מלוא חובותיה של קנית השלום כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או עד להפקדת הסכום השמור על ידי קנית השלום, לפי המוקדם.

התיקון לשטר הנאמנות קבע כי בהתקיים תנאים מסוימים (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה, ירידת דירוג החברה מתחת לקבוצת AA, העמדה לפירעון מידי של התחייבויות, פיגור בתשלומים ופירוק או מחיקה של החברה) תפקע הערבות מאליה ויופקד הסכום השמור בתוך 45 יום מקרות האירוע.

לפרטים נוספים בנוגע לאגרות החוב (סדרה א') של קנית השלום, ראה ביאור 20ב' (2) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2012.

ב. לאחר תאריך הדוח, ביום 31 באוקטובר, 2013 קיבלה דרך הים מכתב ממנהלת ההתפלה המורכבת מנציגי משרד האנרגיה והמים ומשרד האוצר לפיו בכוונת המדינה להפחית משמעותית את כמויות המים המותפלות שירכשו בשנת 2014 ממתקני התפלת מים בישראל וביניהם מתקן פלמחים שבבעלות דרך הים. במסגרת ההודעה הזמינה הועדה את דרך הים להשמיע את התייחסותה לאמור. להפחתה משמעותית בכמויות צפויה להיות השפעה שלילית על תוצאותיה של דרך הים לשנת 2014. לדרך הים טענות משפטיות וכלכליות כנגד ההפחתה האמורה אשר העלתה בפני הועדה וכמו כן, בוחנת דרך הים את האפשרויות המשפטיות העומדות בפניה.

ג. לעניין תביעות שהוגשו לאחר מועד הדוח הכספי - ראה ביאור 4 בדבר התחייבויות תלויות.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2013
(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר	
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	56,138	210,334
421,847	442,044	30,032
8,090	9,179	7,118
78,345	64,265	109,238
1,077	5,215	-
566,772	576,841	356,722

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	1,259,172	1,442,490
20,088	22,038	19,474
6,284,162	6,227,650	6,604,086
5,106,678	4,792,807	5,387,777
2,035,492	1,967,391	3,123,426
4,816	4,960	5,341
7,196	7,412	6,582
14,870,546	14,281,430	16,589,176
15,437,318	14,858,271	16,945,898

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	575,248	1,057,478
8,335	7,807	14,735
41,380	35,974	30,695
-	-	8,101
842,816	619,029	1,111,009

התחייבויות לא שוטפות

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

1,074,410	1,225,909	2,030,389
616,843	620,895	584,394
18,147	18,225	17,310
990,386	955,160	1,067,337
19,876	13,454	10,634
2,719,662	2,833,643	3,710,064

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	185,785	278,280
9,093,148	8,723,927	9,350,658
11,874,840	11,405,599	12,124,825
15,437,318	14,858,271	16,945,898

19 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
442,878	112,215	109,722	330,901	333,441	הכנסות
26,600	145	196	35,666	40,430	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
159,414	62,838	54,453	134,983	132,423	רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
7,793	-	-	7,793	6,000	ונדל"ן להשקעה בהקמה
636,685	175,198	164,371	509,343	512,294	הכנסות מימון
					אחרות, נטו
					סה"כ הכנסות
9,318	2,139	2,498	6,935	7,580	עלויות והוצאות
5,141	448	3,157	3,964	4,549	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
54,179	7,891	8,502	34,701	44,375	מכירה ושיווק
132,068	40,425	42,391	119,599	94,165	הנהלה וכלליות
200,706	50,903	56,548	165,199	150,669	הוצאות מימון
					סה"כ עלויות והוצאות
435,979	124,295	107,823	344,144	361,625	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
599,733	93,809	26,765	287,738	294,567	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,035,712	218,104	134,588	631,882	656,192	רווח לפני מסים על ההכנסה
97,186	24,083	80,003	62,827	133,682	הוצאות מסים על ההכנסה
938,526	194,021	54,585	569,055	522,510	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)	(2,763)	(5,139)	10,300	(12,114)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
129,280	91,110	55,096	4,947	26,014	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(7,471)	1,173	(8,960)	6,532	(21,357)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
121,708	89,520	40,997	21,779	(7,457)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,060,234	283,541	95,582	590,834	515,053	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2012	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

938,526	194,021	54,585	569,055	522,510
775	203	248	592	638
(26,600)	(145)	(196)	(35,666)	(40,430)
(11,079)	982	(11,634)	(6,885)	(44,058)
8,000	-	-	8,000	6,000
36,911	6,721	4	33,026	5,936
(599,733)	(93,809)	(26,765)	(287,738)	(294,567)
97,186	24,083	80,003	62,827	133,682
(58,354)	(16,261)	(16,841)	(40,661)	(34,984)
900,236	271,458	(27,628)	880,039	391,815
(40,118)	(7,870)	(23,182)	(34,544)	(30,817)
3,013	3,294	5,214	(2,293)	(3,847)
1,938	(5,324)	444	(4,389)	7,808
254	(592)	515	(1,696)	348
376	120	(10,502)	23	(17,273)
1,251,331	376,881	24,265	1,139,690	602,761

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 ממש	
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)	(13,329)	(24,816)	(38,243)	(69,452)	השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(48,502)	-	(18,821)	-	(181,574)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(315)	(136)	(221)	(276)	(1,163)	רכישת רכוש קבוע
(46,035)	-	-	(46,035)	-	השקעה בחברה שאוחדה לראשונה
1,816	434	283	1,344	5,671	ריבית שהתקבלה
4,666	-	-	-	-	החזר השקעה בחברה מוחזקת
(8,245)	-	15,368	-	(2,663)	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
(374)	-	(361)	(374)	(363)	השקעות בחברות מוחזקות
3,616	-	-	-	2,913	תמורה ממימוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(3,605)	(481)	-	(3,605)	(1,633)	השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	484	-	1,899	תמורה מנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(465,501)	(263,718)	(917,117)	(369,139)	(1,005,586)	החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
(616,744)	(277,230)	(945,201)	(456,328)	(1,251,951)	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(43,475)	-	-	(43,475)	(44,108)	פרעון אגרות חוב
(141,301)	(31,605)	1,086,134	(116,418)	999,487	קבלה (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(152,042)	(3,413)	(189)	(252,280)	192,842	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(105)	(335)	(285)	(171)	(1,143)	פקדונות מלקוחות, נטו
(110,230)	(27,818)	(26,468)	(84,596)	(77,339)	ריבית ששולמה
(687,153)	(63,171)	1,059,192	(736,940)	804,739	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(52,566)	36,480	138,256	(53,578)	155,549	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
109,398	19,699	72,509	109,398	57,413	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
581	(41)	(431)	318	(2,628)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
57,413	56,138	210,334	56,138	210,334	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-	-	2,568	-	2,568	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:

1. ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
2. במהלך התקופה העמידה החברה לחברה מוחזקת הלוואות בסך של כמיליארד ש"ח, נושאות ריבית בגובה הריבית נקבעה לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה.

ה. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

ראה ביאור 9א' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ו. התחייבויות תלויה:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
תביעה נגד החברה וחברה מוחזקת	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, 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.	החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של הבקשה והדיון נקבע לחודש פברואר 2014. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

חלק ד'

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



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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 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 השלישי של שנת 2013 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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.

19 בנובמבר, 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 השלישי 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.

19 בנובמבר, 2013

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים