



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2014

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור

עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2014

חלק ד' דוח אפקטיביות הבקרה

הפנימית על הדיווח

הכספי ועל הגילוי



AZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 31 במרץ 2014



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014 (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, 2013, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד ("הדוח התקופתי לשנת 2013") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2014.

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 (בעקיפין) בסונול ישראל בע"מ ("סונול"), גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקיקי נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר וכן באמצעות החזקתה (בעקיפין) בטמבור בע"מ ("טמבור"), בתחום פעילות הכולל צבע גמר ובניה. בנוסף, לחברה פעילויות נוספות כגון, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ). כמו כן מחזיקה החברה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסים.

בעקבות שינויים ארגוניים בקבוצת גרנית אשר משפיעים על דרך קבלת ההחלטות של מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים ("CODM"), עודכנה מתכונת הדיווח כך שהחל מהדוח השנתי ליום 31 בדצמבר, 2013, מדווחת החברה בדיווחיה לציבור על חמישה תחומי פעילות, המהווים גם מגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים.

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

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2014. 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 הכולל בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו באור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2014.

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 במאחד 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 לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014 (*)

רווח נקי

- כ- 211 מליון ₪ רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ- 197 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד גידול של כ-7%

רווח לפני מס

- כ- 299 מליון ₪ רווח לפני מס ברבעון, בהשוואה לרווח לפני מס של כ- 249 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד גידול של כ-20%

FFO מפעילות נדל"ן מניב לעומת רבעון מקביל

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

NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-2% צמיחה נוספת ב-NOI מנכסים דומים בישראל. (ראה סעיף 1.1.4. לדוח)

NOI במגזר מרכזי מסחר והקניונים בישראל

- כ-178 מליון ₪ ברבעון, בהשוואה לכ-177 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד גידול של כ-1%

NOI במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

- כ-78 מליון ₪ ברבעון, בהשוואה לכ-74 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד גידול של כ-5%

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 והחברה מצויה במשאים ומתנים מתקדמים ביחס להשכרת עשרות אלפי מ"ר.
- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ-239 מליון ש"ח ברכישת נכסים, השבחת נכסים קיימים וייזום.
- להתפתחויות נוספות ראה סעיף 1.1. להלן.

(*) בדגשים שלעיל כללה החברה את עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל 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

השלמת רכישת קרקע להקמת דיור מוגן במודיעין

ביום 17 בפברואר 2014, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים לא קשורים, בהסכם לרכישה של 100% ממניות חברה פרטית, לה הזכות (בכפוף לתשלום דמי חכירה) לחכירה מהוונת של כ-12 דונם המצויים בעיר מודיעין, ואשר על פי התב"ע שבתוקף, ניתן להקים עליהם בית דיור מוגן, בתמורה לסך של כ-51.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיחול) (לרבות בדרך של העמדת הלוואת בעלים לחברה). השלמת העסקה הותנתה בתנאים מתלים. ביום 1 במאי 2014 השלימה החברה את העסקה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

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. ביום 19 מרץ 2014, התקיים דיון ובו חזר המבקש, לאור הערת בית המשפט, מבקשתו לסעד ביטול הצעת הרכש והחזרת המניות למסחר בבורסה. לבקשת בית המשפט על הצדדים להגיש סיכומים נוספים בקשר לבקשה לסילוק על הסף. לפרטים ראה באור 1ב3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2014.

התקשרות בהסכם הלוואה – מימון קניון רמלה

לשם מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה ("הסכם הלוואה") עם מספר חברות בקבוצת גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה ("המלווה"), לקבלת הלוואה בסך של 300 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית של 0.74%. הוסכם כי במידה וקניון עזריאלי רמלה ("הקניון") לא יפתח לקהל הרחב עד לתום הרבעון השלישי של שנת 2015 תהיה לחברה האופציה או לשלם פיצוי בריבית ביחס לתקופה שמתום אותו הרבעון ועד למועד פתיחת הקניון בלבד, או להעמיד למלווה בטוחה אחרת ב-LTV דומה להנחת דעתה של המלווה.

לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 21 במאי, 2014 (אסמכתא: 2014-01-069621) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

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. כן החלה החברה באיתור הזדמנויות להרחבת שטחי מסחר/משרדים כתוספת לפרויקטים קיימים ופועלת לקידום של השבחת נכסים אלו. 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- 239 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 והרחבת

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור אחזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 31.3.14 ⁽¹⁾ (מליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת ללא היוונים צפויים (מליוני ש"ח)
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	121,500	מאי 2012	2017	720	779-824
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	53,000	דצמבר 2011 (היתר להקמת חניה זמנית והיתר חפירה ודיפון)	2016	217	419-449
מרכז עזריאלי חולון ⁽²⁾	חולון	יוני 2008	משרדים	83%	34,000	57,500	שלב ב' – תחילת 2014.	שלב ב' – 2015	204	68-98
קניון עזריאלי איילון- קומה נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500	שנת 2013	מרץ 2015	109	82-112
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	מאי 2011	מסחר	100%	31,650	22,000	אוגוסט 2011	מרץ 2015	231	131-151
קרקע קופת חולים כללית ⁽³⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	טרם נקבע	טרם נקבע	141	810-910
בית ידיעות אחרונות ⁽³⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	טרם נקבע	טרם נקבע	109	890-910
קרקע דיור מוגן מודיעין ⁽⁴⁾	מודיעין	פברואר 2013	דיור מוגן	100%	12,000	35,000	סוף 2014	סוף 2016	52	215
סה"כ						442,500			1,783	3,394-3,669

(1) הנתון משקף את שווי הפרוייקט בספרים אם נעשתה הערכת שווי או את העלויות שהושקעו ללא היוונים. סך הכל היוונים בפרויקטים שמוצגים לפי עלות 71 מיליון ש"ח.

(2) הנתונים הינם בגין 100%.

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

(4) לאחר תאריך המאזן ב-1 במאי 2014 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. כמו כן, חלה התקדמות במשאים ומתנים להשכרת השטחים המצויים בהקמה, ביחס לעשרות אלפי מ"ר, בעיקר בחולון (שלב ב') ובראשונים. לפרטים נוספים ראה סעיף 2 לפרק ב' של דוח זה, עדכון תיאור עסקי התאגיד.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.1.2 זה, לרבות הטבלה שלעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.1.3. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2013¹, 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		לשנה שהסתיימה ביום
	31 במרץ 2014	31 במרץ 2013	31 בדצמבר 2013
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	178	177	705
שיעור הגידול	1%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	78	74	301
שיעור הגידול	5%		
נדל"ן מניב בארה"ב	24	26	99
שיעור הגידול (הקיטון)	(8%)		
NOI כולל	280	277	1,105
שיעור הגידול	1%		
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	
	31 במרץ 2014	31 במרץ 2013
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	178	177
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	78	74
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	24	25
סה"כ	280	276
שיעור גידול	1%	

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 2013				שנת 2014	
רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	
276	276	275	278	280	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)
-	-	1	-	-	NOI מנכסים שנרכשו (הסתיימו)
1	1	1	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
277	277	277	278	280	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 31 במרץ, 2014:

במליוני ש"ח	
17,495	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ג') (*)
(5)	בניכוי שווי המימוש לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(1,562)	בניכוי שווי המימוש לנדל"ן להשקעה בהקמה
(302)	בניכוי שווי המימוש למקדמות ע"ח רכישת קרקע
(23)	בניכוי שווי המימוש לעתודות קרקע
15,603	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
280	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.14
15	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
295	סה"כ NOI מתוקנן
1,180	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן
7.6%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

(*) למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות והנתונים מתבססים על הערכות השווי ליום 31 בדצמבר, 2013.

הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצוים המימושים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בהערכות השווי ליום 31/12/2013 וטרם אוכלסו במלואם (בעיקר מרכז עזריאלי חולון).

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2014 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.

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 במרץ 2013	31 במרץ 2014	מיליוני ש"ח
194	209	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(31)	(32)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
		התאמות לרווח (1):
8	3	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
1	1	פחת והפחתות
(8)	(26)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות (2)
10	35	הוצאות מיסים (3)
1	-	התאמות בגין חברות כלולות
(4)	-	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס (4)
(1)	-	ירידת ערך נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר, נטו
3	-	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(6)	(10)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
4	3	סה"כ התאמות לרווח
17	12	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (5)
184	192	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (6)

הערות והנחות:

1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית הכרמל שכן רווחיה נטרלו במלואם.
2. על מנת שמדד ה-FFO ישקף את פעילות החברה, ניטרלה החברה לראשונה ברבעון זה ובמספרי השוואה תנודות בין הרבעונים במהלך השנה הנובעות רק משוני בעיתוי תשלומי הריבית על ההלוואות, והשתמשה בהוצאות הריבית הנכללות בדוח הרווח והפסד על בסיס צבירה חלק הריבית ששולמה בפועל.
3. על מנת שמדד ה-FFO ישקף את פעילות החברה, ניטרלה החברה לראשונה ברבעון זה ובמספרי השוואה תנודות בין הרבעונים בשל השפעת השינויים במדד המחירים לצרכן על תוצאות המיסים השוטפים וחישובה את תוצאות המיסים האמורות לפי תחזית המדד השנתית הצפויה המחולקת באופן לינארי על פני הרבעונים.
4. נטרלו ריביות ודיבידנדים בגין עסקאות ופעולות בניירות ערך שמועטו מפעילות הנדל"ן
5. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
6. המיוחס לבעלי מניות בלבד.

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

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

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

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

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

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

ליזם		<u>EPRA NAV</u> (מליוני ש"ח)
31 במרץ 2013	31 במרץ 2014	
11,798	12,535	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,381	2,723	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
14,179	15,258	EPRA NAV
117	126	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליזם		<u>EPRA NNNAV</u> (מליוני ש"ח)
31 בדצמבר 2013	31 במרץ 2014	
15,336	15,258	EPRA NAV
24	23	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(374)	(398)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,701)	(2,723)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
12,285	12,160	EPRA NNNAV
101	100	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

1.1.8. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2013	31 במרץ 2013	31 במרץ 2014	
930	194	209	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
944	197	211	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.66	1.60	1.72	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1,038	191	182	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014 הסתכם לסך של כ- 209 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בסך של כ- 194 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול ברווח בתקופה נבע מירידה בהוצאות המימון נטו, ירידה בהפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, גידול בהכנסות אחרות נטו וגידול 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 פיננסיים זמינים למכירה.

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2014 הסתכם לסך של כ- 182 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של כ- 211 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי האמור נובע בעיקר מקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 32 מיליון ש"ח.

ג. 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, 2013 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 ירידה 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 (בשל תזמון חג הפסח שחל השנה בחודש אפריל לעומת שנה קודמת בה הוא חל בחודש מרץ, ההשוואה נעשתה לתקופה ינואר עד אפריל) לעומת התקופה המקבילה אשתקד. עבודות הקמת הקומה השניה בקניון עזריאלי איילון מצויות בשיאן. מטבע הדברים חלק מהעבודות מחייבות עבודות בניה והכנות גם בקומה הראשונה ולצורך כך מפנים חלק מהשוכרים את החנויות לתקופות קצובות.

יחד עם זאת, כפי שדווח בעבר, בשל חששות במשק מעצירה בקצב הצמיחה בטווח הזמן הקצר/בינוני, ניכרת מעת לעת סביבה מאתגרת יותר במשאים ומתנים מול השוכרים בעת חתימה על הסכמי שכירות

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

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 בקניון עזריאלי הנגב וקניון עזריאלי קרית אתא. 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 שבעלותה, 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 יציבות 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. שוק העבודה ביוסטון ממשיך להציג נתונים חזקים, מספר המועסקים עלה ב-81,300 מקומות עבודה לעומת שנה שעברה. עלייה זו ממשיכה להביא לירידה נוספת בשיעור האבטלה ביוסטון, אשר ממשיך להיות נמוך משמעותית משיעור האבטלה בארה"ב כולה, ועומד נכון לרבעון הראשון על 5.7%⁴.

מגמות חיוביות אלו הביאו לשיפורים משמעותיים בשוק הנדל"ן ביוסטון אשר מתבטאים במספר רב של שטחים חדשים שהושכרו בנכסים חדשים שבנייתם הושלמה ברבעון ובנכסים קיימים, עלייה במחירי שכ"ד, ועלייה בהתחלות הבנייה של נדל"ן למשרדים לאור השיפור בפרמטרים האחרים.

ברבעון זה לראשונה זה זמן רב יש עלייה קטנה בשיעור השטחים הפנויים (מ-11.8% ל-11.9%) כמובן שבניתוח לפי איכות הבניינים והשווקים השונים התמונה יותר מורכבת ובחלק גדול מהאזורים שיעורי התפוסה ממשיכים לעלות.⁴

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה

- ☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 14 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-266 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-265 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-1,700 שוכרים;
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 11 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-353 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-350 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-500 שוכרים;
- ☒ **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** – לחברה 5 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-166 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-156 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-270 שוכרים;
- ☒ **תחום מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר (סונול)** - הקבוצה פועלת בשני ענפים, מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר, באמצעות סונול ישראל בע"מ;

⁴ ע"פ נתונים המופיעים MarketView, Houston, Office שפורסם ע"י CBRE רבעון ראשון של 2014.

☒ **תחום טמבור** – הקבוצה פועלת בענף הצבע וגמר בניה באמצעות טמבור בע"מ והחברות המאוחדות שלה.

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- 443 אלפי מ"ר נדל"ן מניב בישראל, עומד על כ- 3.4-3.7 מיליארד ש"ח וזאת בנוסף לכ- 1.8 מיליארד ש"ח שהושקעו עד תקופת הדוח. לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה גבוה מאד ועומד על כ- 98% במגזר מרכזי המסחר והקניונים ועל קרוב ל-100% במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים⁵. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב הינו כ- 91%.

ברבעון הראשון לשנת 2014 שמרה הקבוצה על יציבות בפעילותה העסקית העיקרית 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.

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

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

ב. סיכוני ההקמה שנובעים מעלות ההקמה וממשך תקופת ההקמה הנגזרת מהסדרים רגולטורים, מתקופת הבניה ומעלויות חומרי הגלם.

⁵ לא כולל את מרכז עזריאלי חולון שחלקו נפתח בחודש יולי 2013 והמשרדים בקרית אתא שנפתחו בתחילת 2014 ונמצאים בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר מרכזי המסחר והקניונים כולל מרכז עזריאלי חולון עומד על כ-96%. אחוז התפוסה במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל מרכז עזריאלי חולון והמשרדים בקרית אתא עומד על כ-93%.

1.2.2. מגזר סונוול:

מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסויים גם ממצבה העסקי של סונוול. ברבעון הראשון של שנת 2014 חל שיפור בתוצאות פעילות סונוול לעומת הרבעון המקביל אשתקד. השיפור נובע בעיקר כתוצאה מגידול ברווחיות המתחמים הקמעונאיים לאור גידול בכמויות הבנוזין שנמכרו ושיפור בתוצאות חנויות הנוחות וכן מקיטון בהוצאות המימון כמפורט בסעיף 1.10.4 לדוח זה להלן.

1.2.3. מגזר טמבור:

מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסויים גם ממצבה העסקי של טמבור. טמבור הציגה בתקופת הדוח גידול בהכנסות ושיפור ברווחיות בתחום הצבע כמפורט בסעיף 1.10.5 לדוח זה להלן.

1.2.4. פעילויות נוספות

כמו כן לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, באמצעות גרנית הכרמל, את סופרגז- העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ, את GES – העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים, וכן השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה.

להלן השינויים בהשקעות הפיננסיות העיקריות בתקופת הדוח: (במיליוני ש"ח)

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.3.14	סה"כ השקעה ליום 31.3.14 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.13	
-	(41)	961	1,002	-	1,002	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	-	588	588	-	588	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
10	(41)	1,549	1,590	-	1,590	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.14.

** השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.13.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
31 במרץ 2013	31 במרץ 2014	31 במרץ 2013	31 במרץ 2014	
90%	84%	177	178	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
37%	37%	74	78	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
13%	11%	26	24	נדל"ן מניב בארה"ב
12%	8%	24	17	סונול
9%	9%	18	18	טמבור
20%	16%	39	35	אחרים
181%	165%	358	350	סה"כ רווח מיוחס
(5%)	(2%)	(9)	(4)	שינויים בשווי ההון
(41%)	(17%)	(81)	(36)	הוצאות מימון נטו
(26%)	(42%)	(51)	(89)	הוצאות מיסים
(9%)	(4%)	(20)	(10)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
100%	100%	197	211	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 2,043 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 2,232 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 189 מליון ש"ח הנובעת בעיקר מירידה בסך כ- 148 מליון ש"ח בהכנסות סונול בעיקר מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו במגזר השיווק הישיר (בעיקר דלקים שחורים ברווחיות נמוכה), וירידה בהכנסות ג'י.אי.אס וסופרגו בסך של כ- 56 מליון ש"ח אשר קוזזה בעיקר בשל גידול בהכנסות בסך של כ- 10 מליון ש"ח במגזר טמבור וגידול בסך של כ- 4 מליון ש"ח במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל (בעיקר בשל גידול בהכנסות נכסים קיימים).

ליום 31 במרץ 2014 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 25.6 מיליארד ש"ח, בדומה ליום 31 בדצמבר 2013.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים (במליוני ש"ח) במאוחד ליום		
31.12.13	31.3.2014	31.12.13	31.3.2014	
40%	40%	10,123	10,194	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
22%	22%	5,608	5,721	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
6%	6%	1,518	1,528	נדל"ן מניב בארה"ב
9%	9%	2,333	2,396	סונול
4%	4%	1,059	1,063	טמבור
19%	19%	4,911	4,739	אחרים
100%	100%	25,552	25,641	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 במרץ 2013	ליום 31 במרץ 2014	
4,029	3,124	3,908	נכסים שוטפים
21,523	20,953	21,733	נכסים לא שוטפים
4,972	5,115	5,310	התחייבויות שוטפות
7,850	7,078	7,701	התחייבויות לא שוטפות
12,635	11,798	12,535	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 ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.

1.5. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 31 במרץ 2014, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 281 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 14.6 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 281 מיליון ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

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

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.3.14 (במיליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	7,913
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	3,670
נכסי נדל"ן אחרים	96
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	588
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,345
החזקות החברה בבנק לאומי	961
סה"כ	14,573

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

(ב) דיבידנדים:

החברה: ביום 18 במרץ, 2014, אישר דירקטוריון החברה חלוקה במזומן בסך כולל של 280 מיליון ש"ח (כ- 2.3 ש"ח למניה) אשר מהווה כ- 36% מהרווח הנקי לבעלי המניות בשנת 2013 (בנטרול רווחי שיערוך נדל"ן, הוצאות מימון שלא במזומן והשפעת המס עליהם וכן בנטרול השפעה חד פעמית של עליית מס החברות) וכ- 37% מה- FFO לפעילות הנדל"ן (לאופן התחשיב ראו סעיף 1.1.6 לעיל) לשנת 2013. ביום 7 במאי, 2014, שילמה החברה את הדיבידנד לבעלי מניותיה. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2014 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 10.1 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה).

לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 19 במרץ, 2014 (אסמכתא: 017451-01-2014) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

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. בהתאם אישר דירקטוריון לאומי קארד ביום 26 בפברואר 2014 חלוקת דיבידנד לבעלי מניות לאומי קארד בסך כולל של 50 מיליון ש"ח, אשר חולק ביום 2 במרץ, 2014. בתקופת הדוח קיבלה החברה דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח מלאומי קארד.

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

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

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014, הסתכמו לסך של כ- 157 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 422 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 265 מיליון ש"ח).

עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ- 280 מיליון ש"ח).

עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נבעה מירידה בתזרים ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בסך של כ- 153 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, חל קיטון בתזרים מפעילות שוטפת בסך כ- 160 מיליון ש"ח במגזר סונול וכן ירידה בתזרים השוטף כתוצאה מתשלומים לספקים בגין עבודות הקמה של מתקנים סולאריים בסופרגו.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014 שימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולרכישת קרקעות ולפרעון התחייבויות לזמן ארוך.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה

בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014 הסתכמו לסך של כ- 274 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 174 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול ברבעון נבע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך כ- 247 מיליון ש"ח ברבעון, לעומת כ- 124 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014 הסתכמו לסך של כ- 112 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 236 מיליון ש"ח מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נבע מגידול בהלוואות לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שנפרעו) במאוחד בסך כ- 108 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2013		31.3.2014		
מסך המאזן %	מיליוני ש"ח	מסך המאזן %	מיליוני ש"ח	
10.1%	2,567	10.3%	2,640	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
13.9%	3,563	13.6%	3,482	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
5.6%	1,441	5.3%	1,357	אגרות חוב
29.6%	7,571	29.2%	7,479	סה"כ

קיטון בסך כ- 92 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מפרעון נטו של הלוואות ואג"ח לזמן ארוך.

למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1.4 מיליארד 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 לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

(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 21 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2013. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראה דיווחיה המידיים של החברה מיום 25.6.13 (אסמכתא: 2013-01-073392) לעיון בדוח המעקב השנתי של מעלות ראה דיווח מידי של החברה 16.10.13 (אסמכתא: 2013-01-167901). לעיון בדוח מידרוג להלוואה פרטית ראה דוח מידי של החברה מיום 19.8.13 (אסמכתא: 2013-01-120351).

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 31 במרץ 2014, במליוני ש"ח:

סה"כ	סה"כ		ריבית קבועה		ריבית משתנה		סה"כ
	צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	לא צמוד	לליש"ט	לא צמוד	ריבית קבועה	ריבית משתנה
הלוואות ז"ק	-	-	-	24	696	-	720
הלוואות ז"א	3,332	819	17	-	-	4,168	-
סה"כ	3,332	819	17	24	696	4,168	720
							4,888

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 31 במרץ 2014, במליוני ש"ח:

שנה	קרי	ריבית	סה"כ
1	1,022	160	1,182
2	1,022	122	1,144
3	1,694	107	1,801
4	178	44	222
5 ואילך	972	107	1,079
סה"כ	4,888	540	5,428

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

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

ליום 31 במרץ 2014, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 15% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם 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- 157 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014, לעומת סך של כ- 269 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון מיוחס לסוגול- ראה הסבר על תזרימי המזומנים לעיל.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.5 (א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים ששכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווי ההון.

1.6. איכות הרווח

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בתיאור שכללה החברה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2013.

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) הסתכמו לכ- 23 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בדומה ל- 23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח חל גידול בתרומות בסך כ- 3 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות השיווק בכ- 3 מיליון ש"ח, אשר קוזזו בשל קיטון בתמורה בגין שירותי הניהול המשולמים לחברות קנדיות שבבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי (כאמור בביאור 1.38 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2013), בסך כ- 4 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 36 מיליון ש"ח, לעומת כ- 81 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 45 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מקיטון בהוצאות ריבית והצמדה על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות הריבית על הלוואות ואגרות חוב כאמור, נבע הן מקיטון בהיקף האשראי, הן ממימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי בשיעורי ריבית נמוכים משמעותית מבעבר, וכן קיטון בהוצאות שנבע מירידה של כ- 0.68% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עלייה של כ- 0.01% בתקופה המקבילה אשתקד. מאידך, בתקופת הדוח לא רשמה החברה רווחים מניירות ערך סחירים לעומת רווח של כ- 5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 89 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 51 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המיסים ברבעון נובע מעיקר מהגידול ברווח לפני מס, מעליית שיעור מס החברות ומגידול במיסים הנדחים שנרשמו בעקבות הירידה במדד המחירים לצרכן ברבעון הראשון של שנת 2014.

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 החברות המוחזקות (בעקיפין) על ידי החברה, סוגול וטמבור, המהוות מגזרי פעילות.

1.10.1 מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31 במרץ 2014		31 בדצמבר 2013	
מיליוני ש"ח			
הכנסות	218	218	873
אחוז שינוי	-		
NOI	178	177	705
אחוז שינוי	1%		

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.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2014		31 במרץ 2013
בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁷	178	177
בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2013	-	-
בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014	-	-
סה"כ	178	177

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- 2% (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.

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

- ירידה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בחלק מהנכסים עקב התגברות התחרות בעיקר באזור באר שבע והצפון.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2014 בסך של כ- 10.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 10.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2013. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

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

בתקופת הדוח לא חל כמעט שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2013.

1.10.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31 במרץ 2014	31 במרץ 2013	31 בדצמבר 2013	
מיליוני ש"ח			
הכנסות	93	89	365
אחוז שינוי	4%		
NOI	78	74	301
אחוז שינוי	5%		

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מגידול בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2014	31 במרץ 2013	
78	74	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁸
-	-	בגין נכסים שרכישתם הושלמה בשנת 2013
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
78	74	סה"כ

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

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

- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אשר מרביתם עלו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בכ- 2% (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 של חברות הניהול.

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2014 לסך של כ- 5.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 5.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2013. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

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

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 3 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2013.

1.10.3 מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2013	31 במרץ 2013	31 במרץ 2014	
מיליוני ש"ח			
179	45	44	הכנסות
		(2%)	אחוז שינוי
99	26	24	NOI
		(8%)	אחוז שינוי

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2013	31 במרץ 2014	
25	24	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁹
-	-	בגין נכסים שרכישתם הושלמה בשנת 2013
1	-	בגין נכסים שנמכרו בשנת 2013
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
26	24	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 31 במרץ 2014 בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2013.

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

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

בתקופת הדוח לא חל כמעט שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר לעומת הפסד בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שנבע בעיקר משינוי בשער החליפין.

1.10.4 מגזר סונוול:

חלק החברה בתוצאות מגזר סונוול הסתכם ברבעון הראשון ברווח של כ- 17 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	גידול/קיטון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
		31 במרץ 2013	31 במרץ 2014	
מליוני ש"ח	%	מליוני ש"ח		
5,309	(11%)	1,344	1,196	הכנסות
694	(3%)	165	161	רווח גולמי
108	(33%)	24	16	רווח תפעולי
	20%	5	6	רווח לפני מס

תמצית התוצאות העסקיות של סונוול:

עיקר הירידה בהכנסות סונוול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה מירידה בכמות הדלקים שנמכרו במגזר השיווק הישיר (בעיקר דלקים שחורים ברווחיות נמוכה) אשר קווצה בחלקה בעליה בכמות הדלקים שנמכרה במתחמי התדלוק.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של סונוול הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2014 בסך של כ- 161 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 165 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ירידה בשיעור של כ- 3% בתקופת הדוח. הירידה נובעת בעיקר מן הגורמים הבאים:

- השפעה מתונה יותר של קיטון בעלות המכר כתוצאה מהשפעת שערי חליפין לעומת הרבעון המקביל. סונוול מגנה כלכלית בעסקאות מטבע עתידיות על שינויים בשער החליפין של הדולר שהוא מטבע הרכישה של תזקי הנפט. תוצאות העסקאות נכללות בסעיף המימון.
- קיטון ברווחי המלאי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

הרווח התפעולי

הרווח התפעולי ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכם בכ- 16 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 33% הירידה נובעת מקיטון ברווח הגולמי כאמור לעיל וכן מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בעיקר בשל רישום הכנסות מחובות מסופקים ברבעון המקביל.

הרווח לפני מס

הרווח לפני מס ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכם בכ- 6 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ- 20%. העליה נובעת מקיטון בהוצאות המימון לעומת הרבעון המקביל (בעיקר מרישום הפסדים מעסקאות הגנה על הדולר ברבעון המקביל ומירידה ריאלית בריביות ברבעון הנוכחי) וקווצה בחלקה מירידה ברווח התפעולי כאמור לעיל.

1.10.5 מגזר טמבור:

חלק החברה בתוצאות מגזר טמבור הסתכם ברבעון הראשון ברווח של כ- 18 מיליון ש"ח בדומה לרווח של כ- 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת טמבור: (מיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	גידול/קיטון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
		31 במרץ 2013	31 במרץ 2014	
מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח		
920	4%	231	241	הכנסות
251	3%	63	65	רווח גולמי
71	5%	19	20	רווח תפעולי

תמצית התוצאות העסקיות של טמבור:

הגידול במכירות טמבור נובע מכל תחומי הפעילות העיקריים של טמבור.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של טמבור הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2014 בסך של כ- 65 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 63 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-3%. העליה נובעת בעיקר משיפור ברווחיות בתחום הצבע המקומי וקוזה בחלקה על ידי ירידה ברווחיות בתחומי הפעילות האחרים.

הרווח התפעולי

הרווח התפעולי ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכם בכ- 20 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 19 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-5%. העליה ברווח התפעולי נובעת בעיקר מהעליה ברווח הגולמי כאמור לעיל.

1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונת החברה הנזכרת 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 ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח.

הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרימי המזומנים של החברה.

2 דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 כללי

האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה הינה סמנכ"ל הכספים. החל מיום 1 במאי, 2013, מכהנת אירית סקלר-פילוסוף, כסמנכ"לית הכספים של החברה לאחר שהחליפה בתפקיד זה את מר יובל ברונשטיין, המכהן למועד הדוח כסמנכ"ל החברה. ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2014, 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 2013 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 31 במרץ 2014 לא חלו שינויים מהותיים בניתוח מבחני הרגישות והשפעות על השווי ההוגן לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013.

טבלת בסיסי הצמדה

ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

3 היבטי ממשל תאגידי

3.1

הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

דירקטוריון החברה, שהינו הארגון 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) והגב' 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) התשי"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 2013.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 19 במאי 2014 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2014 ולשם גיבוש המלצותיה לדירקטוריון בדבר אישור הדוחות. טיוטה מתקדמת של הדוח הרבעוני, על כל חלקיו, לרבות דוחותיה הכספיים של החברה וכן מצגת החברה בדבר עיקרי התוצאות הכספיות וסוגיות מהותיות לדיון הועברו לחברי הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הועדה.

בישיבת הועדה מיום 19 במאי 2014 השתתפו כל חברי הועדה למעט הגב' ציפה כרמון. 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 31 במרץ 2014. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 21 במאי, 2014.

ביום 21 במאי 2014 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2014. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2013. 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 21 במאי 2014, נכחו גם המוזמנים לשיבת הועדה, כמפורט לעיל. חברי הדירקטוריון שנכחו בישיבה האמורה (לרבות באמצעות מדיה כלשהי) הינם: מר דוד עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, סגנית פעילה ליו"ר הדירקטוריון, מר מנחם עינן, משנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון, דר' שרון עזריאלי, דירקטורית, דר' נעמי עזריאלי, דירקטורית, מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בלתי תלוי, גב' ציפה כרמון, דירקטורית בלתי תלויה, פרופ' ניב אחיטוב (דירקטור חיצוני) ומר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני).

נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2014.

4 הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

- 4.1 תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**
- לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ועדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2013 ראו פרק ב' לדוח זה וביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2014.
- 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 3 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2014.
- 4.4 אומדנים חשבונאיים קריטיים**
- ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2014 לא חלו שינויים לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013.
- 4.5 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד**
- למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2013. החברה לא עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל מיום 31 בדצמבר 2013. (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור ג'1 לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2013).
- נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי הערכת השווי המהותית מאוד הינה ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו ליום 31 בדצמבר 2013 צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013, כפי שפורסמו ביום 23 במרץ 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-021204) ולהערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים בהערכה זו.
- נכון ליום 31 במרץ 2014, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר 2013) עמד על סך של כ- 4.7 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 17.4 מיליארד ש"ח (כ- 27% 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 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.
- 4.8 נושאים שרואי החשבון של החברה הפנו לגביהם תשומת לב בחוות דעתם על הדוחות הכספיים**
- מבלי לסייג את חוות דעתם הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בבאור 3 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2014.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במאי 2014

נספח א'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 במרץ 2014**

נספח א'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 במרץ 2014

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 31 במרץ 2014

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

להלן פירוט העסקאות ליום 31 במרץ 2014:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
175,000	ש"ח	אפריל-מאי 2014	(916)

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה השקליות היתה 175,000 אלפי ש"ח.

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

להלן פירוט העסקאות ליום 31 במרץ 2014:

סכום באלפים	מטבע	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
27,600	ש"ח	2014-2016	637

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

להלן פירוט התקשרויות ליום 31 במרץ 2014:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
187,100	דולר	ש"ח	אפריל-יולי 2014	(3,874)
500	אירו	ש"ח	אפריל 2014	14

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 188,000 אלפי דולר ארה"ב ושל סך פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין אירו - שקל היתה 1,000 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 31 במרץ 2014
(IFRS 7)**

נספח ב'
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 במרץ 2014 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

ליום 31 במרץ 2014						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
232,542	-	2,135	59,592	-	170,815	מזומנים ושויי מזומנים
1,263	-	-	-	158	1,105	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
46,516	-	-	-	-	46,516	פקדונות והשקעות לזמן קצר לקוחות
1,833,346	-	3,902	47,875	4,616	1,776,953	חייבים ויתרות חובה
196,394	85,952	-	42,695	29,951	37,796	מלאי
423,366	423,366	-	-	-	-	נכסי מיסים שוטפים
18,423	18,423	-	-	-	-	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
1,156,120	97,044	147,674	61,953	553,845	295,604	סה"כ נכסים שוטפים
3,907,970	624,785	153,711	212,115	588,570	2,328,789	
						השקעות והלוואות בחברות כלולות
43,165	12,512	-	-	12,152	18,501	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
184,434	65,499	-	2,672	69,872	46,391	נכסים פיננסיים
1,673,623	-	2,813	20,771	-	1,650,039	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
273,750	-	-	-	273,750	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
17,514,568	17,514,568	-	-	-	-	רכוש קבוע
1,434,070	1,434,070	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
483,268	483,268	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
69,182	69,182	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
57,296	57,296	-	-	-	-	סה"כ נכסים לא שוטפים
21,733,356	19,636,395	2,813	23,443	355,774	1,714,931	
25,641,326	20,261,180	156,524	235,558	944,344	4,043,720	סה"כ נכסים

(1) בעיקר אירו.

נספח ב'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2014 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 31 במרץ 2014						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
התחייבויות שוטפות						
					אשראי מתאגידים בנקאיים	
2,639,536	-	24,442	81,139	379,418	2,154,537	ומנותני אשראי אחרים
855,913	-	32,533	435,068	12,958	375,354	ספקים ונותני שירותים
463,997	281,473	237	29,702	27,396	125,189	זכאים ויתרות זכות
108,305	-	-	-	108,305	-	פקדונות מלקוחות
56,732	56,732	-	-	-	-	הפרשות
280,000	-	-	-	-	280,000	דיבידנד שהוכרז
72,900	72,900	-	-	-	-	התחייבויות בגין מסים שוטפים
					התחייבויות של קבוצת מימוש	
832,218	37,570	132,097	53,212	413,506	195,833	המוחזקת למכירה
5,309,601	448,675	189,309	599,121	941,583	3,130,913	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות						
					הלוואות מתאגידים בנקאיים	
3,481,578	-	-	830,979	2,329,412	321,187	ומנותני אשראי אחרים
1,356,911	-	-	-	1,356,911	-	אגרות חוב
38,438	38,438	-	-	-	-	הטבות לעובדים
58,217	188	-	6,085	43,251	8,693	התחייבויות אחרות
2,765,679	2,765,679	-	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
7,700,823	2,804,305	-	837,064	3,729,574	329,880	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
13,010,424	3,252,980	189,309	1,436,185	4,671,157	3,460,793	סה"כ התחייבויות
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי						
12,630,902	17,008,200	(32,785)	(1,200,627)	(3,726,813)	582,927	

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ג'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 31 במרץ 2014
(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 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

376,442	127,294	184,407
1,211	281,131	1,263
35,818	34,292	30,288
63,495	46,145	47,151
6,819	5,367	7,873

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

483,785	494,229	270,982
---------	---------	---------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,311,666	1,226,828	1,344,740
63,915	57,567	65,871
1,612,492	1,443,931	1,571,800
17,190,757	15,968,427	17,433,319
42,449	43,298	43,627
1,340	2,029	1,343

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסי מסים נדחים

20,222,619	18,742,080	20,460,700
------------	------------	------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

20,706,404	19,236,309	20,731,682
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,024,679	1,744,303	1,024,691
109,054	48,604	86,905
119,133	72,237	106,992
-	265,000	280,000
24,321	45,147	61,016
1,277,187	2,175,291	1,559,604
3,119,643	1,908,417	3,013,091
914,937	938,129	850,118
38,553	39,302	38,800
15,956	27,928	14,379
2,627,195	2,276,862	2,641,097
6,716,284	5,190,638	6,557,485
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
341,181	239,923	312,182
9,757,867	9,022,270	9,686,872
12,635,286	11,798,431	12,535,292
77,647	71,949	79,301
12,712,933	11,870,380	12,614,593
20,706,404	19,236,309	20,731,682

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ 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 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,421,171	351,627	356,124
427,899	(7,788)	(2,227)
9,392	8,100	2,855
116,431	32,010	32,656
6,004	6,000	10,000
1,980,897	389,949	399,408
312,449	74,619	75,839
10,509	1,114	3,626
82,509	21,836	18,926
207,375	53,792	18,688
12	-	41
612,854	151,361	117,120
1,368,043	238,588	282,288
(424,241)	(41,213)	(71,468)
943,802	197,375	210,820

הכנסות

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 31 במרץ 2014



קבוצת עזריאלי



קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2013 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2014 וכן עד למועד פרסום הדוח, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 22 במאי 2014; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 31 במרץ 2014.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

רכישה של נכסי נדל"ן מניב

רכישה של קרקע לדיור מוגן: בהמשך להתקשרות החברה בהסכם מיום 17 בפברואר 2014, השלימה החברה ביום 1 במאי 2014, את העסקה לרכישת 100% מניות בחברה פרטית, לה הזכות לחכירה מהוונת במקרקעין בשטח של כ- 12 דונם בעיר מודיעין ואשר על פי התב"ע שבתוקף, ניתן להקים עליהם בית דיור מוגן. השלמת העסקה התאפשרה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. ראו דוח מידי מיום 1 במאי 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-055626).

עדכון לסעיף 1.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

תובענה ייצוגית הצעת רכש גרנית: ביום 19 מרץ 2014, התקיים דיון ובו חזר המבקש, לאור הערת בית המשפט, מבקשתו לסעד ביטול הצעת הרכש והחזרת המניות למסחר בבורסה. לבקשת בית המשפט על הצדדים להגיש סיכומים נוספים בקשר עם בקשת הסילוק על הסף. לפרטים נוספים ראו דיווח המידי של החברה מיום 8 באוגוסט, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-113148), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 3ב' לפרק ג' לדוח זה, הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2014.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 24 במרץ 2014, העבירה עזריאלי החזקות, ל- The Azrieli Foundation, קרן רשומה למטרות צדקה שמקום מושבה בקנדה ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה ("קרן עזריאלי קנדה"), 460,000 מניות החברה כתרומה וללא תמורה. לפיכך, למועד פרסום הדוח מחזיקה עזריאלי החזקות 55.62% מהון המניות של החברה (במישרין ו/או בעקיפין), ובכ-61.31%.

¹ כפי שפורסם ביום 23 במרץ, 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-021204).

מזכויות ההצבעה, קרן עזריאלי קנדה מחזיקה 13.68% מהון המניות של החברה, וקרן עזריאלי ישראל מחזיקה 5.69% מהון המניות של החברה ואינה מחזיקה בזכויות הצבעה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 25 במרץ 2014 ומיום 8 במאי 2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-023739 ו- 2014-01-023736 ו- 2014-01-058983).

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 7 במאי, 2014, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 לפרק א' של דוח הדירקטוריון.

4. נכסים בהקמה

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מרכז עזריאלי חולון

החברה מנהלת משאים ומתנים מתקדמים עם גורמים שונים להשכרת עשרות אלפי מ"ר בשלב ב' של הפרוייקט הנמצא כעת בהקמה.

קניון רמלה

למועד פרסום הדוח, הסתיים המועד להגשת התנגדויות לתכנית לשינוי תב"ע בקשר עם תוספת שטחי שירות לחנייה והסדרת איזור הפריקה והטעינה. החברה נערכת להליך פרסום התכנית ברשומות. החברה התקשרה עם רשתות קמעונאיות רבות ביחס להשכרת חלק גדול מהשטחים בקניון, שאמור להיפתח בחודש מרץ 2015.

קניון עזריאלי ראשונים

למועד פרסום הדוח, התקבל היתר מרתפים מתוקן וכמו כן, אושר בתנאים ההיתר לבנייה העל קרקעית, והחברה פועלת למילוי התנאים. החברה מנהלת משאים ומתנים מתקדמים עם גורמים שונים להשכרת עשרות אלפי מ"ר בפרוייקט.

לפרטים נוספים באשר לפרוייקטים שלעיל וכן בדבר סך ההשקעות בתקופת הדוח שהקבוצה המשיכה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים, ראו סעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון, בפרק א' של דוח זה.

5. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

(נתונים לפי 100%) (*)	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.14	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2013
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,718,246	2,718,246
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	50,555	196,703
רווחי שערור בתקופה (אלפי ₪)	-	128,440
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	~100%	~100%
שיעור תפוסה (%)	7.4%	7.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	96	96
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	120	114

(*) 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 הראשון 2014 עומדים על סך של כ- 93 ₪ למ"ר ובשנת 2013 על כ- 93 ש"ח למ"ר.

הערכת השווי לנכס זה ופרטים אודות הערכת השווי פורסמו במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013.

6. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה בתקופת הדוח

עדכון לסעיפים 18.3 ו- 18.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

התקשרות בהסכם הלוואה – מימון קניון רמלה

לשם מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה, התקשרה החברה ביום 21 במאי, 2014 בהסכם הלוואה עם מספר חברות בקבוצת גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, לקבלת הלוואה בסך של 300 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1 לפרק א' של דוח הדירקטוריון.

7. ניירות ערך מסחריים

עדכון לסעיף 18.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בסוף יוני 2014, תפקע סדרה של ניירות ערך מסחריים מדורגים שהנפיקה החברה בשנת 2009 בהיקף של כ-222 מיליון ש"ח. החברה פועלת למימון מחדש של סדרה זו באמצעות הנפקה פרטית של סדרות חדשות של ניירות ערך מסחריים, בהתאם לתנאי השוק הקיימים כיום.

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

עדכון לסעיף 18.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של החברה שבמחזור, הינה 481 מיליון ש"ח.

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

עדכון לסעיף 18.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

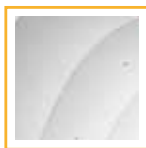
בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. נכון למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום שבמחזור, הינה כ- 301 מיליון ש"ח.

10. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2014 ודוח זה.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2014



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2014**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-30	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 לתקופת הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-23.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2014, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-82.4% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת 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 מחוויים 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 3 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 21 במאי 2014

משרד אילת	משרד באר שבע	משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד רמת-גן	סניגור פורטיס	תל אביב - משרד ראשי
המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	אלימות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	שרי ישראל 12 ירושלים, 9439024	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593 תל אביב, 6116402
טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfc.co.il	טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

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

460,984	193,640	232,542
5,988	318,255	1,263
50,294	96,341	46,516
1,739,160	1,837,684	1,833,346
195,702	197,666	196,394
424,201	462,102	423,366
17,000	18,547	18,423
2,893,329	3,124,235	2,751,850
1,135,682	-	1,156,120
4,029,011	3,124,235	3,907,970

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות בחברות כלולות
 השקעות, הלוואות ויתרות חובה
 נכסים פיננסיים
 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

48,009	41,815	43,165
189,004	248,214	184,434
1,714,568	1,539,761	1,673,623
260,178	918,976	273,750
-	126,279	-
17,273,315	16,057,291	17,514,568
1,424,219	1,393,960	1,434,070
484,797	531,034	483,268
72,751	43,686	69,182
56,572	51,512	57,296
21,523,413	20,952,528	21,733,356

סה"כ נכסים לא שוטפים

25,552,424	24,076,763	25,641,326
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,566,712	3,414,552	2,639,536	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
890,379	804,895	855,913	ספקים ונותני שירותים
517,217	427,986	463,997	זכאים ויתרות זכות
109,289	107,568	108,305	פקדונות מלקוחות
58,940	33,760	56,732	הפרשות
-	265,000	280,000	דיבידנד שהוכרז
35,025	61,659	72,900	התחייבויות בגין מסים שוטפים
4,177,562	5,115,420	4,477,383	
794,615	-	832,218	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
4,972,177	5,115,420	5,309,601	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

3,563,352	3,064,564	3,481,578	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,440,967	1,486,138	1,356,911	אגרות חוב
41,155	59,701	38,438	הטבות לעובדים
58,210	61,390	58,217	התחייבויות אחרות
2,746,544	2,405,951	2,765,679	התחייבויות מסים נדחים
7,850,228	7,077,744	7,700,823	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
341,181	239,923	312,182	קרנות הון
9,757,867	9,022,270	9,686,872	עודפים
12,635,286	11,798,431	12,535,292	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם
94,733	85,168	95,610	זכויות שאינן מקנות שליטה
12,730,019	11,883,599	12,630,902	סה"כ הון
25,552,424	24,076,763	25,641,326	סה"כ התחייבויות והון

21 במאי, 2014

אירית סקלר פילוסוף	יובל ברונשטיין	דוד עזריאלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

הכנסות

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

7,362,280	1,877,734	1,683,930
1,433,324	354,566	359,096
424,657	(8,899)	(3,615)
95,171	24,825	16,597
21,785	6,391	16,716
<u>9,337,217</u>	<u>2,254,617</u>	<u>2,072,724</u>

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
מימון
אחרות
סה"כ עלויות והוצאות

6,111,505	1,572,119	1,383,582
320,472	76,416	77,735
803,934	196,631	200,723
239,836	52,909	54,002
6,179	1,688	1,727
442,388	105,938	52,536
3,847	188	3,077
<u>7,928,161</u>	<u>2,005,889</u>	<u>1,773,382</u>

רווח לפני מסים על ההכנסה

1,409,056	248,728	299,342
(465,254)	(51,353)	(88,522)
<u>943,802</u>	<u>197,375</u>	<u>210,820</u>

מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

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

177	-	-
-----	---	---

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

138,114	7,993	(32,367)
(555)	(476)	(129)
1,386	821	259
<u>(45,249)</u>	<u>(14,450)</u>	<u>3,377</u>

סך הכל

93,696	(6,112)	(28,860)
--------	---------	----------

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

93,873	(6,112)	(28,860)
--------	---------	----------

סה"כ רווח כולל לתקופה

<u>1,037,675</u>	<u>191,263</u>	<u>181,960</u>
------------------	----------------	----------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

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

929,549	194,122	209,005
14,253	3,253	1,815
943,802	197,375	210,820

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

1,025,515	188,687	180,007
12,160	2,576	1,953
1,037,675	191,263	181,960

ש " ח	ש " ח	ש " ח
7.66	1.60	1.72

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

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

הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	411,733	(58,755)	(30,981)	21,375	(2,191)	9,757,867	12,635,286	94,733	12,730,019
-	-	-	-	-	-	-	209,005	209,005	1,815	210,820
-	-	(32,367)	-	-	-	-	-	(32,367)	-	(32,367)
-	-	-	-	-	-	(128)	-	(128)	(1)	(129)
-	-	-	-	-	-	257	-	257	2	259
-	-	-	3,240	-	-	-	-	3,240	137	3,377
-	-	(32,367)	3,240	-	-	129	209,005	180,007	1,953	181,960
-	-	-	-	-	-	-	(280,000)	(280,000)	-	(280,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,077)	(1,077)
-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	1	-
-	-	-	-	(1)	-	-	(280,000)	(280,001)	(1,076)	(281,077)
18,223	2,518,015	379,366	(55,515)	(30,982)	21,375	(2,062)	9,686,872	12,535,292	95,610	12,630,902

יתרה ליום 1 בינואר 2014

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 דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרץ 2014

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013

הון מניות	פרמיה על מניות	זמינים למכירה	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)											
18,223	2,518,015	273,643	(15,637)	(30,912)	21,375	(3,015)	9,093,148	11,874,840	82,496	11,957,336	יתרה ליום 1 בינואר 2013
-	-	-	-	-	-	-	-	194,122	3,253	197,375	רווח נקי לתקופה שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
-	-	7,993	-	-	-	-	-	7,993	-	7,993	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
-	-	-	-	-	-	(472)	-	(472)	(4)	(476)	שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
-	-	-	-	-	-	-	814	-	7	821	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
-	-	-	(13,770)	-	-	-	-	(13,770)	(680)	(14,450)	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	7,993	(13,770)	-	-	-	342	188,687	2,576	191,263	דיבידנד לבעלי מניות החברה קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
-	-	-	-	-	-	-	-	(265,000)	-	(265,000)	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
-	-	-	-	(96)	-	-	-	(96)	96	-	
-	-	-	-	(96)	-	-	-	(265,096)	96	(265,000)	
18,223	2,518,015	281,636	(29,407)	(31,008)	21,375	(2,673)	9,022,270	11,798,431	85,168	11,883,599	יתרה ליום 31 במרץ 2013

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
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
-	-	-	-	-	-	-	929,549	929,549	14,253	943,802
-	-	138,090	-	-	-	-	-	138,090	24	138,114
-	-	-	-	-	-	-	170	170	7	177
-	-	-	(43,118)	-	-	-	-	(43,118)	(2,131)	(45,249)
-	-	-	-	-	-	(550)	-	(550)	(5)	(555)
-	-	-	-	-	-	1,374	-	1,374	12	1,386
-	-	138,090	(43,118)	-	-	824	929,719	1,025,515	12,160	1,037,675
-	-	-	-	-	-	-	(265,000)	(265,000)	-	(265,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8
-	-	-	-	(69)	-	-	-	(69)	69	-
-	-	-	-	(69)	-	-	(265,000)	(265,069)	77	(264,992)
18,223	2,518,015	411,733	(58,755)	(30,981)	21,375	(2,191)	9,757,867	12,635,286	94,733	12,730,019

יתרה ליום 1 בינואר 2013

רווח נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
רווח 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
הנפקת כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
943,802	197,375	210,820
139,348	34,276	34,959
-	-	253
(424,657)	8,899	3,615
359,858	72,891	16,600
(2,227)	162	(2,412)
6,179	1,688	1,727
11,605	2,943	108
465,254	51,353	88,522
460,181	163,483	(133)
(1,878)	-	-
(136,930)	(19,110)	(20,352)
7,745	2,851	-
124	(164)	(1,996)
73,631	35,835	844
(34,168)	(78,564)	(105,800)
(286,253)	(63,769)	(92)
108,653	9,933	(66,355)
(1,051)	1,987	(3,735)
1,689,216	422,069	156,573

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
16,586	560	6,307
44,683	1,980	2,174
117,455	-	-
(202,017)	(11,672)	(51,862)
(665,755)	(128,543)	(194,022)
(245,491)	(48,952)	(49,831)
(8,997)	(1,143)	(2,876)
39,759	(5,926)	3,778
(3,743)	(10)	(24,282)
(58,843)	(17,806)	(3,005)
(2,005)	-	-
1,157	617	35
-	-	4,823
(11,333)	(900)	(1,319)
13,848	5,694	9,724
59,934	14,126	24,664
5,024	1,767	1,716
5,638	16,546	-
(894,100)	(173,662)	(273,976)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
שינוי ביתרת מנהל הדלק
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
שינוי בפקדונות לזמן קצר
שינוי בהשקעות מוגבלות
תשלום עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מימוש ניירות ערך סחירים, נטו
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן ארוך (כולל מחברות כלולות)
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
מוסדות בגין רכישת נדל"ן

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 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
(265,000)	-	-
(187,086)	(66,131)	(67,631)
1,683,482	49,980	106,891
(1,500,070)	(128,210)	(141,147)
131,121	(2,637)	62,884
(2,915)	(901)	(346)
1,350	411	831
(709)	(179)	(33)
(1,470)	(1,470)	(1,077)
(345,530)	(87,355)	(72,240)
(486,827)	(236,492)	(111,868)
308,289	11,915	(229,271)
182,818	182,818	460,984
(27,895)	-	783
(2,228)	(1,093)	46
460,984	193,640	232,542

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פרעון פקדונות מלקוחות
פקדונות מלקוחות שהתקבלו
תשלום לסילוק נגזרים ששימשו לגידור תזרים מזומנים
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות יתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 280,000 אלפי ש"ח (31 במרץ 2013 - 265,000 אלפי ש"ח), יתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 57,954 אלפי ש"ח (31 במרץ 2013 - 15,965 אלפי ש"ח), 31 בדצמבר 2013 - 71,115 אלפי ש"ח) ויתרת התחייבויות לעבודות בסך של 52,000 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 - 55,000 אלפי ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 1 - כללי

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה" ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2014, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

בתקופת הדוח, Azrieli Holdings Inc. בעלת השליטה בחברה (להלן - "עזריאלי החזקות") תרמה 7,362,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת, המהוות כ-6.07% מהונה המונפק של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאורים 4ב' ו-4ג'.

נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה עזריאלי החזקות, במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc (להלן - "החברה האם")), בכ- 55.62% מהון המניות של החברה ובכ- 61.31% מזכויות ההצבעה בחברה (עד להנפקת החברה הוחזקה החברה בשיעור של 100%). 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 בעזריאלי החזקות 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 2013 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 2013, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף בתקופת הדיווח כמפורט בביאור 2ג'.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

■ **תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (בדבר קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**

במסגרת התיקון נקבע, כי על מנת לעמוד בתנאי קיזוז נכס פיננסי והתחייבות פיננסית, זכות הקיזוז אינה יכולה להיות תלויה אירוע עתידי ועליה להיות ניתנת לאכיפה במהלך העסקים הרגיל, במקרה של פשיטת רגל, חדלות פירעון או כשל אשראי. כמו כן, תנאי הסילוק נטו עשוי להתקיים גם כאשר בפועל הסילוק מתבצע בברוטו, אך באופן שאינו משאיר סיכויי אשראי או נזילות משמעותיים, כאשר הסכומים לקבל והסכומים לשלם הם חלק מתהליך סילוק יחיד. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014, או לאחריו.

ליישום התיקון לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

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

בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 יושם התיקון ל-36 IAS ביישום מוקדם.

■ **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 מיושמת למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014.

ליישום הפרשנות לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ד. **שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

(1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון 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 31 במרץ 2014

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה: (המשך)

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל "ידוע"	שער החליפין היציג של		
	"בגין"	הדולר	האירו
	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)
222.05	222.70	3.487	4.8124
219.42	219.86	3.648	4.661
223.58	223.80	3.471	4.782
%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 במרץ 2014

ליום 31 במרץ 2013

ליום 31 בדצמבר 2013

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה

חודשים שהסתיימה:

ביום 31 במרץ 2014

ביום 31 במרץ 2013

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2013

(0.68)	(0.49)	0.46	0.64
0.01	0.03	(2.28)	(5.28)
1.91	1.82	(7.02)	(2.82)

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 3 - 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 2013 (ראה ביאור 34 לדוחות הכספיים השנתיים).

א. תביעות נגד סונול של נכי צה"ל המפעילים תחנות תדלוק במסגרת הסדר בין הנכים לבין משרד הביטחון, מינהל מקרקעי ישראל וחברות הדלק:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5 תביעות נגד סונול	התביעות הינן לסעד הצהרתי ולסעד כספי בסכום כולל של כ- 80 מיליון ש"ח.	5 תביעות של נכי צה"ל (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 סונול בטענה שיש בהם הסדר כובל, האסור על פי חוק ההגבלים העסקיים. כמו כן, בחלק מהתביעות האמורות נטען כי המערכת ההסכמית בין הצדדים כוללת תנאים מקפחים בחוזה אחיד, חוסר תום לב והפליה לרעה של התובעים ביחס לתחנות תדלוק אחרות. בנוסף, נתבע פיצוי כספי בגין גביית יתר כתוצאה מהסדרים כובלים, כביכול, ו/או הפקעת והפליית המחירים והתנאים המסחריים.	להערכת החברה בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטית של סונול, סיכויי התביעות להתקבל, גבוהים מ-50%. בתביעה אחת נתקבל בתקופת הדוח פסק דין, במסגרתו חויבה סונול לשלם סכום שאינו מהותי וביחס ליתר התביעות, מעריכה החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטית של סונול, כי בית המשפט לא יפסוק לתובעים את הסעד הכספי המבוקש במלואו. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, כלולה הפרשה מספיקה בדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות:

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. בחודש אפריל 2014 הוגשה תביעה כנגד סונול וחברות דלק נוספות ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בטענה כי החברות אינן מציינות את מחירי מוצרי הגלילה על גבי אריזתם בחנויות הנוחות ובכך הפרו את חובתן לפי חוק הגנת הצרכן המורה על סימון מחירים על גבי טובין.	החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של הבקשה וכן את תשובתה לבקשה והדיון נקבע לחודש מרץ 2014. בדיון חזר בו המבקש, לאור הערת בית המשפט, מבקשתו לסעד ביטול הצעת הרכש והחזרת המניות למסחר בבורסה. לבקשת בית המשפט על הצדדים להגיש סיכומים נוספים בקשר לבקשה לסילוק על הסף. להערכת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטית, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
2. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בסך כולל של כ-30 מיליון ש"ח (מבלי לציין את חלקה של כל נתבעת).	בחודש מרס 2014 הוגשה כנגד סופרגז תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית. סכום התביעה הינו בסך של 40 מיליון ש"ח. ענינה של התביעה בטענה לגביית כספים על ידי סופרגז שלא כדין ו/או בניגוד למוסכם בכך שסופרגז מעלה את תעריפי הגז למ"ק ודמי השימוש הקבועים, מבלי לפרט את אופן החישוב ו/או לידע את הלקוחות בדבר העלאת המחירים. כן נטען בתביעה כי סופרגז מעלה מחירים, לגביהם התחייבה במסגרת הסכמי הנחה מול המבקשים זאת בניגוד להסכמים ומבלי לעדכן את המבקשים בדבר העלאת המחירים מראש ו/או בדיעבד.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
3. תביעה נגד סופרגז	תביעה בסך כולל של כ-40 מיליון ש"ח.	בחודש מרס 2014 הוגשה כנגד סופרגז תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית. סכום התביעה הינו בסך של 40 מיליון ש"ח. ענינה של התביעה בטענה לגביית כספים על ידי סופרגז שלא כדין ו/או בניגוד למוסכם בכך שסופרגז מעלה את תעריפי הגז למ"ק ודמי השימוש הקבועים, מבלי לפרט את אופן החישוב ו/או לידע את הלקוחות בדבר העלאת המחירים. כן נטען בתביעה כי סופרגז מעלה מחירים, לגביהם התחייבה במסגרת הסכמי הנחה מול המבקשים זאת בניגוד להסכמים ומבלי לעדכן את המבקשים בדבר העלאת המחירים מראש ו/או בדיעבד.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ- 6 מיליון ש"ח.	בחודש אפריל 2012 הוגשה כנגד סונול תביעה כספית, בטענה כי סונול הפרה את חוזה החכירה שנחתם בינה לבין התובעת וכדי להקטין את נזקה נאלצה להתקשר עם חברה אחרת בתנאים פחות טובים.	במסגרת הסדר גישור שאושר כפסק דין חויבה סונול לשלם לתובע סכום שאינו מהותי.
2. הליך נגד חברה בת של סונול	תביעה לפירוק חברה בת של סונול.	בקשה לפירוק וכן בקשה למינוי מפרק זמני נגד חברה בת של סונול בגין חוב כספי שנקבע בפסק דין בגינו הגישה החברה הבת של סונול ערעור לבית המשפט העליון.	לאור השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי בשלב זה.
3. כתבי אישום נגד סופרגז וצדדים שלישיים	פלילי.	באוקטובר 2013 הגיש משרד התשתיות האנרגיה והמים שלושה כתבי אישום נגד סופרגז וצדדים נוספים בטענות של הפרת הוראות חיקוק וליקויים.	במסגרת הסדר אליו הגיעה סופרגז עם המדינה, נמחק אחד מכתבי האישום; בשני נקבע קנס בסכום שאינו מהותי ללא הרשעתה של סופרגז; ובשלישי תורשע סופרגז, ותשלם קנס שאינו מהותי.
4. 2 חברות מאוחדות של החברה	תביעת נזקי גוף בסך של 10 מיליון ש"ח	טענה לאחריות לכאורה של החברות בקשר למעשי התאבדות.	לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 8 באפריל 2014, דחה בית המשפט העליון את הערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי, אשר דחה גם הוא את התביעה נגד החברות.

ד. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.

ה. להערכת הנהלת החברה (וביחס לחברות בקבוצת גרנית, בהתבסס על הערכות הנהלת גרנית) ההפרשות שנרשמו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. ביום 18 במרץ 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 280 מיליון ש"ח (המגלם 2.31 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 7 במאי 2014.
- ב. ביום 13 במרץ 2014, נחתם הסכם תרומה (להלן - "הסכם התרומה") בין Azrieli Holdings Inc, בעלת השליטה בחברה (להלן - "עזריאלי החזקות"), לבין עמותת קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר., עמותה הרשומה בישראל ללא מטרת רווח שפועלת בין היתר לקידום החינוך והתרבות באמצעות פרויקטים בתחומי התרבות הרווחה והמדע (להלן - "קרן עזריאלי ישראל").
- על-פי תנאי הסכם התרומה, העניקה עזריאלי החזקות תרומה לקרן עזריאלי ישראל, ללא תמורה, הכוללת 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה (להלן - "מניות התרומה"), המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה.
- בהתאם להוראות הסכם התרומה, תרומת מניות התרומה לקרן עזריאלי ישראל נעשתה בכפוף ל-3 תנאים כדלקמן:
1. על קרן עזריאלי ישראל להחזיק במניות התרומה, לא להעביר אותן ולא לעשות בהן כל דיספוזיציה אחרת במשך תקופה של 10 שנים לפחות ממועד החתימה על הסכם התרומה (להלן - "תקופת ההגבלה"); בתום תקופת ההגבלה כאמור, כל העברת מניות התרומה על ידי קרן עזריאלי ישראל תדרוש החלטה ברוב מיוחד של לפחות 75% מחברי הוועד (או כל אורגן אחר שנדרש), הזכאים להשתתף בהצבעה בהחלטה זו ("אישור מיוחד").
 2. בתום תקופת ההגבלה ובכפוף לקבלת האישור המיוחד כאמור, כל העברה עתידית של מניות התרומה תהא כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת עזריאלי החזקות;
 3. כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה תישאנה בידי עזריאלי החזקות וקרן עזריאלי ישראל חתמה לצורך כך על ייפוי הכוח הנדרשים. במקרה של מכירה עתידית של מניות התרומה על ידי קרן עזריאלי ישראל תעבורנה זכויות ההצבעה במניות התרומה לרוכש.
- בעקבות קבלת מניות התרומה הפכה קרן עזריאלי ישראל לבעלת עניין, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ניירות ערך"), בחברה.
- ג. ביום 24 במרץ 2014 העבירה עזריאלי החזקות ל-The Azrieli Foundation, קרן רשומה למטרות צדקה, שמקום מושבה בקנדה ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה (להלן - "קרן עזריאלי קנדה"), 460,000 מניות החברה כתרומה וללא תמורה, המהוות כ-0.38% מהונה המונפק של החברה. לאחר העברת המניות, מחזיקה קרן עזריאלי קנדה ב-13.68% מהון המניות של החברה.
- ד. ביום 17 בפברואר 2014, התקשרה החברה עם צדדים שלישיים לא קשורים, בהסכם (להלן - "ההסכם" או "העסקה") לרכישה של 100% ממניות חברה פרטית (להלן - "החברה הנרכשת"), לה הזכות (בכפוף לתשלום דמי חכירה) לחכירה מהוונת של כ-12 דונם המצויים בעיר מודיעין, ואשר על פי התב"ע שבתוקף, ניתן להקים עליהם בית דיור מוגן.
- תמורת מניות החברה הנרכשת תשלם החברה (לרבות בדרך של העמדת הלוואות בעלים לחברה), תמורה כוללת בסך של כ-51.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, ככל שיחול). חלק מהתמורה מיועדת לשמש את החברה הנרכשת לתשלומים שונים הנדרשים על ידי החברה הנרכשת במסגרת חכירת הקרקע על ידי החברה הנרכשת מרשות מקרקעי ישראל.
- השלמת העסקה הותנתה בתנאים מתלים. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 במאי 2014, הושלמה העסקה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

באור 5 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

ביום 25 בדצמבר 2013 התקשרה חברה מאוחדת במזכר הבנות עם צד שלישי בלתי קשור לפיו תמכור את מלוא זכויותיה בחברת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ (להלן - "דרך הים") המחזיקה במתקן התפלת מי-ים הנמצא בפלמחים (להלן - "מתקן ההתפלה"), בתמורה לסך של כ- 440 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות. השלמת העסקה תהא כפופה לחתימת הסכם מחייב בין הצדדים, ולהתקיימותם של תנאים מתלים, ובין היתר: עריכת בדיקות נאותות על ידי הרוכשת וקבלת האישורים הנדרשים מצדדים שלישיים לעסקה, לרבות אישורים רגולטורים.

מובהר, כי מדובר בחתימה על מזכר הבנות, ואין כל ודאות כי ייחתם הסכם מחייב או כי העסקה המתוארת לעיל תושלם, וכן ייתכן כי ההסכם שייחתם (אם ייחתם) יכלול הוראות שונות מהאמור לעיל. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי צפוי ברמה גבוהה שבמהלך השנה הקרובה תימכר החזקתה בדרך הים.

בעקבות זאת נכסי והתחייבויות חברת דרך הים מוצגים בדוחות הכספיים כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

א. נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 31 במרץ</u>	
<u>2013</u>	<u>2014</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		נכסים:
27,895	27,112	מזומנים ושווי מזומנים
16,524	16,559	ניירות ערך סחירים
418	413	פקדונות והשקעות לזמן קצר
39,236	57,711	לקוחות
13,266	9,965	חייבים ויתרות חובה
4,654	129	נכסי מסים שוטפים
3,926	3,869	השקעות והלוואות לזמן ארוך
53,332	77,726	השקעות מוגבלות
911,467	897,779	חייבים בגין הסדר זיכיון
14,583	14,508	רכוש קבוע, נטו
49,482	49,431	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
899	918	נכסי מסים נדחים
<u>1,135,682</u>	<u>1,156,120</u>	
		התחייבויות:
14,282	9,163	ספקים ונותני שירותים
15,324	25,611	זכאים
727,619	759,584	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,723	1,775	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
35,323	36,085	התחייבויות מסים נדחים
<u>794,615</u>	<u>832,218</u>	
<u>341,067</u>	<u>323,902</u>	נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

באור 5 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה (המשך)

ב. שווי הוגן:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד:

ליום 31 במרץ 2014			
נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	שווי הוגן רמה 2 אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	
שיעור היוון של 3.61%	1,017,853	897,779	חייבים בגין הסדר זיכיון
שיעור היוון של 3.51%	801,618	759,584	התחייבויות לתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר 2013			
נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	שווי הוגן רמה 2 אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	
שיעור היוון של 3.61%	1,033,671	911,467	חייבים בגין הסדר זיכיון
שיעור היוון של 3.51%	761,761	727,619	התחייבויות לתאגידים בנקאיים

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 לשוויים ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2013		ליום 31 במרץ 2013		ליום 31 במרץ 2014		
שווי הוגן	הערך בספרים אלפי ש"ח	שווי הוגן	הערך בספרים אלפי ש"ח	שווי הוגן	הערך בספרים אלפי ש"ח	
101,348	108,312	111,419	115,817	92,388	95,437	נכסים שאינם שוטפים: הלוואות ללקוחות ואחרים (*)
304,142	273,170	1,109,722	962,153	312,874	286,950	חייבים בגין הסדר זיכיון (כולל חלויות שוטפות)
405,490	381,482	1,221,141	1,077,970	405,262	382,387	
4,250,525	4,066,744	4,794,326	4,517,518	4,196,281	3,986,668	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (*)
1,779,061	1,583,756	1,862,790	1,675,786	1,704,808	1,510,952	אגרות חוב (*)
6,029,586	5,650,500	6,657,116	6,193,304	5,901,089	5,497,620	
(5,624,096)	(5,269,018)	(5,435,975)	(5,115,334)	(5,495,827)	(5,115,233)	עודף התחייבויות על נכסים

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2013	2013	2014
%	%	%
4.3 - 6	3.7-6	4.1-6
4.6 - 5	3.4-5.3	4.7-5
נכסים שאינם שוטפים:		
הלוואות ללקוחות ואחרים		
חייבים בגין הסדר זיכיון		
התחייבויות שאינן שוטפות:		
0.4 - 5.7	0.32-5.9	0-4.9
0.4 - 2.7	0.8-2.7	(0.05)-1.6
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים		
אגרות חוב		

ג. רמות שווי הוגן:

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה.

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

ליום 31 במרץ 2014			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,263	-	-	1,263
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:			
ניירות ערך			
-	637	-	637
נגזרים המשמשים לגידור:			
חוזי החלפת ריבית (SWAP)			
960,717	-	-	960,717
-	692,136	-	692,136
נכסים פיננסיים זמינים למכירה:			
מניות סחירות			
מניות לא סחירות			
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
השקעות לא סחירות			
-	20,767	-	20,767
961,980	21,404	692,136	1,675,520
סה"כ נכסים פיננסיים			
התחייבויות פיננסיות:			
נגזרים שאינם משמשים לגידור:			
חוזי אקדמה			
חוזי אקדמה על מטבע חוץ			
-	4,776	-	4,776
-	3,860	-	3,860
-	916	-	916

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 במרץ 2013				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
318,255	-	-	318,255	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
48,839	-	-	48,839	ניירות ערך
				השקעות מוגבלות
				נגזרים שאינם משמשים לגידור:
251	-	251	-	חוזי אקדמה
				נגזרים המשמשים לגידור :
945	-	945	-	חוזי החלפת ריבית (SWAP)
				נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
907,167	-	-	907,167	מניות סחירות
612,923	612,923	-	-	מניות לא סחירות
				נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
				רווח והפסד:
1,130	-	-	1,130	מניות סחירות
18,541	-	18,541	-	השקעות לא סחירות
1,908,051	612,923	19,737	1,275,391	סה"כ נכסים פיננסיים
				התחייבויות פיננסיות:
				נגזרים שאינם משמשים לגידור:
8,543	-	8,543	-	חוזי אקדמה
				נגזרים המשמשים לגידור:
538	-	538	-	חוזי החלפת ריבית (SWAP)
497	497	-	-	נגזרים משובצים
9,578	497	9,081	-	סה"כ התחייבויות פיננסיות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2013			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,988	-	-	5,988
-	196	-	196
-	778	-	778
1,001,688	-	-	1,001,688
-	-	692,389	692,389
33	-	-	33
-	18,774	-	18,774
1,007,709	19,748	692,389	1,719,846
-	297	-	297
-	7,622	-	7,622
-	7,919	-	7,919

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נגזרים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה

נגזרים המשמשים לגידור :
חוזי החלפת ריבית (SWAP)

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד:

מניות סחירות
השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן
שאינם משמשים לגידור
חוזי אקדמה על מטבע חוץ שאינם משמשים
לגידור

סה"כ התחייבויות פיננסיות

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:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
612,923	612,923	692,389
77,927	-	-
1,878	-	(253)
(2,111)	-	-
1,772	-	-
-	-	-
692,389	612,923	692,136

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
יתרה לתחילת השנה
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברווח כולל אחר
ברווח והפסד
מכירות
השקעות
העברות אל רמה 3

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בעיקר בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בעיקר בישראל. כמו כן, לחברה נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים). כמו כן, עוסקת החברה, באמצעות החזקתה (בעקיפין) בסונוול ישראל בע"מ, גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקי נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר וכן באמצעות החזקתה (בעקיפין) בטמבור בע"מ, בתחום פעילות הכולל צבע גמר ובניה. בנוסף, לחברה פעילויות נוספות כגון מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ).

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' - סונוול.
מגזר ה' - טמבור.

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014 (בלתי מבוקר)						
מאחד	אחרים	טמבור	סונוול	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,043,026	250,525	241,021	1,196,235	43,662	93,186	218,397
1,693,490	215,156	222,988	1,179,521	20,026	15,203	40,596
349,536	35,369	18,033	16,714	23,636	77,983	177,801
(3,615)	(1,387)	-	-	191	(2,817)	398
(22,552)						
(35,939)						
13,639						
(1,727)						
299,342						
23,748,896	2,847,639	1,062,698	2,395,546	1,528,182	5,721,213	10,193,618
1,892,430						
25,641,326						

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- 1,551 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013 (בלתי מבוקר)						
מאוחד	אחרים	טמבור	סונול	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,232,300	307,325	230,640	1,343,592	44,529	88,593	217,621
1,875,128	267,788	212,720	1,320,017	18,454	15,102	41,047
357,172	39,537	17,920	23,575	26,075	73,491	176,574
(8,899)	(1,111)	-	-	(4,045)	(4,169)	426
(22,947)						
(81,113)						
6,203						
(1,688)						
248,728						
22,092,760	2,465,860	1,070,248	2,531,175	1,535,241	4,837,244	9,652,992
1,984,003						
24,076,763						

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 במאוחד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	טמבור אלפי ש"ח	סונול אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל אלפי ש"ח	
					מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח
8,795,604	1,148,934	920,284	5,308,761	179,163	365,195	873,267
7,382,729	1,008,792	854,705	5,206,844	80,273	64,182	167,933
1,412,875	140,142	65,579	101,917	98,890	301,013	705,334
424,657	(2,792)	-	(450)	69,011	175,014	183,874
(93,018)						
(347,217)						
17,938						
(6,179)						
1,409,056						
23,407,107	2,765,932	1,058,648	2,333,107	1,518,364	5,608,440	10,122,616
2,145,317						
25,552,424						
1,210,316	102,665	41,228	57,570	23,439	634,182	351,232

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכל נכסים במאחד

השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1,592 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

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 38ג' (1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2013.

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 2013 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
929,549	194,122	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
14,854	5,891	דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם קודם עד 2 ביוני 2013 ומאותו יום לפי הסכם חדש
8,744	2,000	דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם חדש לכל התקופה
6,110	3,891	
(1,528)	(973)	השפעת המס
4,582	2,918	סה"כ השפעת פרופורמה
934,131	197,040	רווח נקי לתקופה פרופורמה המיוחס לבעלים של החברה האם

ב. השפעה על הרווח הכולל לתקופה:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,025,515	188,687	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
4,582	2,918	השפעת פרופורמה
1,030,097	191,605	רווח כולל לתקופה פרופורמה המיוחס לבעלים של החברה האם

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 8 - התקשרות נמשכת בתמורה שונה (המשך)

ג. השפעה על הוצאות הנהלה וכלליות:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
239,836	52,909	הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווחו
(6,110)	(3,891)	השפעת פרופורמה
<u>233,726</u>	<u>49,018</u>	הוצאות הנהלה וכלליות פרופורמה

ד. השפעה על הרווח הבסיסי למניה:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013 ש"ח (בלתי מבוקר)	
7.66	1.60	רווח למניה בסיסי כפי שדווח
0.04	0.02	השפעת פרופורמה
<u>7.70</u>	<u>1.62</u>	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 2013 אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ 2013 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
9,757,867	9,022,270	יתרת עודפים כפי שדווח
4,582	2,918	השפעת פרופורמה
<u>9,762,449</u>	<u>9,025,188</u>	יתרת עודפים פרופורמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2014

ביאור 9 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. ביום 21 במאי 2014, התקשרה החברה בהסכם הלוואה, עם מספר חברות בקבוצת גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, לקבלת הלוואה בסך של 300 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 0.74%. הוסכם כי במידה וקניין עזריאלי רמלה לא יפתח לקהל הרחב עד לתום הרבעון השלישי של שנת 2015 תהיה לחברה האופציה או לשלם פיצוי בריבית ביחס לתקופה שמתום אותו הרבעון ועד למועד פתיחת הקניין בלבד, או להעמיד למלווה בטוחה אחרת ב-LTV דומה להנחת דעתה של המלווה. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) יתבצע ב-36 תשלומים רבעוניים שווים צמודים לשיעור עליית המדד, החל מתום שלושה חודשים ממועד העמדת הלוואה. להבטחת פירעון ההלוואה תשעבד חברה מאוחדת לטובת המלווה את זכויותיה במקרקעין, עליהם נבנה בימים אלה קניין עזריאלי רמלה, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרים בקניון, וכן ישועבדו זכויותיה של החברה מכוח פוליסת הביטוח בקשר עם הקניון. בהתאם לתנאי ההלוואה, החברה רשאית לבצע פירעון מוקדם, בכל מועד תשלום ריבית, מלא או חלקי בתנאים הקבועים בהסכם ההלוואה. למלווה תעמוד הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם ההלוואה, הכוללות, בין היתר - אם יחול שינוי שליטה, במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חוב של החברה למוסדות פיננסיים אחרים, או הטלת עיקול בסכומים ובתנאים שהוגדרו בהסכם ההלוואה וכן אם לאחר אכלוס הקניון ופתיחתו לקהל הרחב יהיה ה-LTV גבוה מהיחס שנקבע בהסכם ההלוואה ולא הועמדה בטוחה אחרת או משלימה. עוד נקבע כי אם החברה תעניק בעתיד שעבוד צף (שוטף) לגורם אחר, היא תעניק באותו מועד למלווה שעבוד צף זהה בדרגתו ובהיקפו (פארי-פאס).

ב. לעניין תביעות שהוגשו או התבררו לאחר מועד הדוח הכספי - ראה ביאור 3 בדבר התחייבויות תלויות.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2014

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2014**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2014

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
ב-ג	נתונים על המצב הכספי
ד	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
ה-ו	נתונים על תזרימי המזומנים
ז	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

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

א.ג.נ.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרץ 2014 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדיקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 1,051 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2014 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 34 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ו' בדבר תביעה משפטית כנגד החברה וחברה מוחזקת שהוגשה בקשה להכירה כתביעה ייצוגית.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 21 במאי 2014

משרד ראשי - תל אביב	טריגו פורסייט	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר-שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593 תל-אביב 6116402 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6702301 רמת גן, 5252183 טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfc.co.il	הרקון 6 רמת גן, 5252183 טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	שרי ישראל 12 ירושלים, 9439024 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	פארק תעשיות עומר בנין 10, ת.ד. 1369 עומר, 8496500 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2013	2013	2014
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

327,837	72,582	125,459
1,211	281,131	1,263
8,020	8,936	5,655
96,990	69,827	95,858
434,058	432,476	228,235

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
מקדמות על חשבון רכישת חברה
יתרות חובה
נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע

5,689,203	5,206,560	5,829,342
3,189,750	2,069,448	3,206,605
-	-	51,500
7,156	6,981	7,007
1,610,809	1,442,381	1,571,797
6,779,273	6,328,980	6,844,544
5,357	4,959	5,532
17,281,548	15,059,309	17,516,327
17,715,606	15,491,785	17,744,562

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
933,312	742,117	932,489
49,654	8,855	40,330
37,417	46,377	37,843
-	265,000	280,000
9,238	14,188	29,071
1,029,621	1,076,537	1,319,733
2,313,618	1,023,304	2,206,745
583,869	572,871	535,275
13,068	23,372	13,155
17,139	18,085	16,615
1,123,005	979,185	1,117,749
4,050,699	2,616,817	3,889,539
18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
381,532	280,274	352,531
9,757,867	9,022,270	9,686,872
12,635,286	11,798,431	12,535,290
17,715,606	15,491,785	17,744,562

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות
 פרמיה
 קרנות הון
 עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

21 במאי, 2014

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים

יובל ברונשטיין
 מנכ"ל

דוד עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי
 הנפרד

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

הכנסות:

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

445,824	111,993	110,184
54,603	215	149
169,881	32,837	32,691
6,000	6,000	10,000
676,308	151,045	153,024

עלויות והוצאות:

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
מימון
סה"כ עלויות והוצאות

10,332	2,543	4,019
7,039	385	2,647
57,920	16,380	15,978
115,638	24,493	8,785
190,929	43,801	31,429

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

485,379	107,244	121,595
612,204	110,631	122,138
1,097,583	217,875	243,733
(168,034)	(23,753)	(34,728)
929,549	194,122	209,005

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס

135,582	7,992	(32,374)
(28,674)	(9,226)	1,842
(10,744)	(4,201)	1,534
96,164	(5,435)	(28,998)

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

הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

(198)	-	-
-------	---	---

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

95,966	(5,435)	(28,998)
--------	---------	----------

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

1,025,515	188,687	180,007
-----------	---------	---------

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

929,549	194,122	209,005
871	186	244
(54,603)	(215)	(149)
(59,855)	(11,910)	(31,327)
(612,204)	(110,631)	(122,138)
168,034	23,753	34,728
(52,658)	(6,155)	(5,291)
432,572	151,697	(52)
(19,537)	(1,432)	2,902
5,797	5,972	672
8,411	3,521	134
124	(164)	(1,996)
(17,521)	(25)	(47)
728,980	248,719	86,685

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחותות
רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הכנסות מימון ואחרות, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בנכסים פיננסיים
שינוי בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה
שינוי בספקים וזכאים אחרים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי בהפרשות והטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

(176,157)	(29,587)	(66,464)
(202,017)	(11,672)	(362)
(1,412)	(329)	(419)
(363)	(303)	(349)
2,913	1,767	-
1,157	581	35
(1,046,034)	(28,358)	(9,249)
9,798	275	10,163
17,276	-	-
(2,663)	8,245	-
-	-	(51,500)
(1,397,502)	(59,381)	(118,145)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
השקעות בחברות מוחזקות
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
החזר השקעה בחברה מוחזקת
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
מקדמות על חשבון רכישת חברה

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 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
(265,000)	-	-
(44,108)	(44,108)	(44,636)
1,410,000	-	-
(256,781)	(61,604)	(96,327)
200,494	(40,699)	238
(1,306)	(54)	(413)
(101,801)	(26,949)	(29,711)
941,498	(173,414)	(170,849)
272,976	15,924	(202,309)
57,413	57,413	327,837
(2,552)	(755)	(69)
327,837	72,582	125,459

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

**השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
המוחזקות במטבע חוץ**

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות זכאים בגין דיבידנד בסך 280,000 אלפי ש"ח (31 במרץ 2013 - 265,000 אלפי ש"ח) וזכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 28,086 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 - 32,146 אלפי ש"ח).

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 2013 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 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור ג' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים בתקופת הדיווח:

ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ה. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

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

ו. התחייבות 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.	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).	החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של הבקשה וכן את תשובתה לבקשה והדיון נקבע לחודש מרץ 2014.
	אם תאושר כתובענה ייצוגית לגבי כלל קבוצת הניצעים - כ-157 מיליוני ש"ח.	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.	בדיון חזר בו המבקש, לאור הערת בית המשפט, מבקשתו לסעד ביטול הצעת הרכש והחזרת המניות למסחר בבורסה.
			לבקשת בית המשפט על הצדדים להגיש סיכומים נוספים בקשר לבקשה לסילוק על הסף. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 31 במרץ 2014



קבוצת עזריאלי

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר, 2013 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2014 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2013 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

21 במאי, 2014

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2014 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2013 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת

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

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

21 במאי, 2014

אירית סקלר-פילוסוף, סמנכ"לית כספים