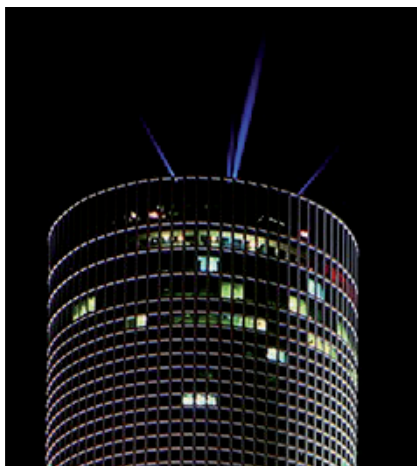


קבוצת עזריאלי בע"מ

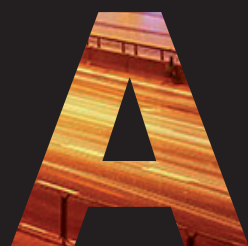
תמצית דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2014

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

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



AZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 30 ביוני 2014



קבוצת עזריאלי בע"מ **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 30 ביוני, 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) בסנוול ישראל בע"מ ("סנוול"), גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקי נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר. בנוסף, לחברה פעילויות נוספות כגון, אנרגיה, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית")). 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, ובדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2014, דיווחה החברה בדיווחיה לציבור על חמישה תחומי פעילות, המהווים גם מגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים. בתקופת הדוח, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים ולאור השלמת עסקה למכירת החזקות הקבוצה בטמבור בע"מ ("טמבור"), הפכה פעילות טמבור, פעילות שכללה צבע גמר ובניה, לפעילות מופסקת של החברה ועל כן היא אינה מדווחת עוד כתחום פעילות (ראו סעיף 1.1.1 להלן וביאור 5 לדוח הכספי, פרק ג' לדוח זה).

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 מר דוד עזריאלי ז"ל, אשר ייסד והקים את החברה מתחילת פעילותה.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 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 הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו באור 2 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 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 במאוחד המוצגים על פי כללי ה- IFRS, למעט השקעת החברה בגרנית הכרמל אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיה לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה- IFRS). הנהלת החברה סבורה, כי דוח זה מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של פעילות הנדל"ן לסך הרווח של החברה, תוך נטרול סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים הנובעים מאיחוד גרנית הכרמל כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו המורחב מצורף כנספח ג' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

דגשים עיקריים לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2014 ועד למועד פרסום הדוח(*)**רווח כולל**

- כ- 247 מליון ₪ רווח כולל ברבעון, בהשוואה לרווח כולל של כ- 235 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד ;

רווח נקי

- כ- 261 מליון ₪ רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ- 278 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד ;

FFO מפעילות נדל"ן מניב לעומת רבעון מקביל

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

שיפור ב- NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ- 281 מליון ₪ ברבעון, בהשוואה לכ- 277 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד גידול של כ-1.5% ;

שיפור ב- NOI מנכסים דומים ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-1.5% צמיחה נוספת ב- NOI מנכסים דומים לעומת הרבעון המקביל. (ראה סעיף 1.1.4 לדוח);

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- 439 מליון ש"ח ברכישת נכסים, השבחת נכסים קיימים וייזום.
- להתפתחויות נוספות ראה סעיף 1.1 להלן.

מימוש נכסים בגרנית הכרמל

- עד למועד פרסום הדוח קיימה החברה מגעים למכירת פעילויות בגרנית הכרמל ובכלל זה מכרה את טמבור, חתמה על הסכם למכירת דרך הים והסכם למכירת פעילות סולארית, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.1 לדוח.

(*) 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.

דוד עזריאלי ז"ל

ביום 9 ביולי 2014, הודיעה החברה בצער רב על פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה. לפרטים בדבר תיאור השליטה בחברה ובדבר סיום הסכם הניהול של החברה עם מר דוד עזריאלי ז"ל ראו ביאורים 1 ו-9 בהתאמה, לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

ביום 21 ביולי 2014, מינה דירקטוריון החברה את הגב' דנה עזריאלי, כיו"ר דירקטוריון החברה. עוד קודם לכן, לאור הידרדרות במצבו הבריאותי של מר דוד עזריאלי, מינתה החברה את הגב' דנה עזריאלי כממלאת מקומו.

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) (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.

עסקאות בקשר עם נכסים מוחזקים

השלמת מכירת טמבור

ביום 26 במאי 2014, התקשרה גרנית עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, ו/או לגרנית בהסכם לפיו תמכור גרנית את כל זכויותיה בטמבור, במצבה של טמבור, כפי שהוא במועד החתימה (As-Is), בתמורה לסך כולל של 500 מיליון ש"ח ("העסקה"). השלמת העסקה הותנתה בתנאים מתלים. ביום 12 ביוני 2014, השלימה גרנית את העסקה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיוחדים מיום 26 במאי 2014 ומיום 12 ביוני 2014 (אסמכתאות: 073638-01-2014 ו-089961-01-2014 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

לאור מכירת תחום פעילות טמבור ובהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, פעילות טמבור מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת (ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המצורפים).

ביטול התקשרות במזכר הבנות למכירת סונול

בתקופת הדוח ניהלה החברה מגעים למכירת החזקות גרנית בסונול ישראל בע"מ ("סונול"), חברה בשליטת גרנית, עם ש.שלמה החזקות בע"מ ("שלמה החזקות"). עקב פטירתו הפתאומית של מר שלמה שמלצר, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בשלמה החזקות, החליטה שלמה החזקות לסיים את המשא ומתן

בקשר עם רכישת מניות סוגול כאמור. לאור הנסיבות המיוחדות, השיבה החברה את דמי הרצינות ששולמו במעמד חתימת מזכר ההבנות, בניכוי עלויות החברה בקשר עם העסקה עד לאותו שלב. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 8 ביוני 2014, מיום 11 ביוני 2014 ומיום 9 ביולי 2014 (אסמכתאות: 2014-01-084846 ו-2014-01-088089 ו-2014-01-110676 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

הסכם למכירת מלוא הזכויות בדרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ

ביום 6 באוגוסט 2014, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, התקשרה חברת ג"י.אי.אס גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ ("ג"י.אי.אס"), אשר הינה חברה בת בבעלות מלאה של גרנית הכרמל עם צד שלישי שהינו תאגיד יעודי אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מהחברות בשליטתה, בהסכם לפיו תמכור ג"י.אי.אס את כל זכויותיה במתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים ("מתקן ההתפלה"), בתמורה לסך של 429 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש ינואר 2014, בכפוף להתאמות, בדרך של מכירת החזקות ג"י.אי.אס בדרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ ודרך הים התפלה- שותפות הקמה. גרנית הכרמל העמידה ערבות מלאה לכלל התחייבויות ג"י.אי.אס במסגרת ההסכם. בנוסף, בהתקיים מקרים מסוימים שנקבעו בהסכם, התחייבה החברה לערוב במקום גרנית הכרמל להתחייבויות ג"י.אי.אס. בהסכם, כאילו היא החייב העיקרי בהסכם או כי כלל זכויותיה והתחייבויותיה של ג"י.אי.אס תועברנה לחברה, לפי העניין. השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכם אשר אמורים להתקיים עד ליום 31 בדצמבר 2014.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 באוגוסט 2014 (אסמכתא: 2014-01-128880) ודוח מתקן מיום 18 באוגוסט 2014 (אסמכתא: 2014-01-136566) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה וביאור 6א לפרק ג' לדוח זה, הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

מכירת פעילות סולארית על ידי סופרגז

ביום 4 באוגוסט 2014, עדכנה סופרגז את החברה, כי בהמשך להליך תחרותי שניהלה, אישר דירקטוריון סופרגז את מכירת מניות חברת ס.סופר סולאר בע"מ שבבעלותה, לצד שלישי, בתמורה לסך כולל של כ- 170 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות עסקה). מהות העסקה הינה, מכירת הפעילות הסולארית של סופרגז, הכוללת מערכות סולאריות בהספק מותקן של כ- 18 מגה וואט. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות מספר תנאים מתלים הכוללים בעיקר קבלת אישורים רגולטורים. רווח ההון הצפוי לאחר מס ממימוש ההחזקה, נעמד בכ - 30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 6ב לפרק ג' לדוח זה, הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

התפתחויות נוספות

נושאי משרה בכירה

ביום 1 ביוני 2014, שונתה הגדרת תפקידו של מר ארנון תורן, והחל מאותו מועד הינו משנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וראש תחום הקניונים. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 22 במאי 2014 ומיום 1 ביוני 2014 (אסמכתאות: 2014-01-070107 ו-2014-01-080823 בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 11 ביוני 2014, עדכנה החברה, כי מר רפי וונש אשר מכהן כמנהל פיתוח עסקי בחברה, התפטר מתפקידו ויסיים את כהונתו ביום 12 בספטמבר 2014. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 ביוני 2014 (אסמכתא: 2014-01-088776).

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, הגישו הצדדים סיכומים נוספים בקשר לבקשה לסילוק על הסף. לפרטים ראה באור 133 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

התקשרות בהסכם הלוואה

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%. כבטוחה שעבדה החברה את קניון עזריאלי רמלה (בהקמה) ("**הקניון**"). הוסכם, כי במידה והקניון 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. למועד הדוח, החברה מעריכה שפתיחת הקניון תתקיים סמוך לחודש מרץ 2015.

לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 21 במאי, 2014 (אסמכתא: 2014-01-069621) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה ובאור 4 לדוחות הכספיים המצורפים.

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, לאחר התקשרויות גרנית למכירת אחזקותיה בטמבור ובמתקן ההתפלה, ממשיכה החברה לבחון באופן שוטף את יתר ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובכלל זאת בוחנת אפשרות מכירת החזקותיה בגרנית הכרמל (כולה או יתר 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- 439 מיליון ש"ח. כך גם המשיכה החברה בניהול פרו אקטיבי של נכסיה הקיימים, השבחתם, שמירה על רמת התפוסה הגבוהה המייחדת את הקבוצה וחיזוק תזרים המזומנים הנובע מנכסים אלה. נכון למועד דוח זה, פועלת החברה לפיתוחם של מספר נכסים בהקמה, אשר צפויים להוסיף לקבוצה שטחים לשיווק, במצטבר, של 442,500 מ"ר (מהם כ-90,000 מ"ר בשנת 2015), כמפורט להלן.

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות ליום 30.6.2014⁽¹⁾

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור אחזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה (מליוני ש"ח) ⁽²⁾	עלות השלמת בנייה משוערת (מליוני ש"ח) ⁽³⁾
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	121,500	מאי 2012	2017	737	762-807
עזריאלי ראשונים ⁽⁴⁾	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	53,000	דצמבר 2011 (היתר להקמת חניה זמנית והיתר חפירה ודיפון)	2016	244	442-472
מרכז עזריאלי חולון ⁽⁵⁾	חולון	יוני 2008	משרדים	83%	34,000	57,500	שלב ב' – תחילת 2014	שלב ב' – 2015	224	68-98
קניון עזריאלי איילון-קומה נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500	שנת 2013	מרץ 2015	146	57-87
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	מאי 2011	מסחר	100%	31,650	22,000	אוגוסט 2011	מרץ 2015	265	147-167
קרקע קופת חולים כללית ⁽⁶⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	טרם נקבע	טרם נקבע	142	809-909
בית ידיעות אחרונות ⁽⁶⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	טרם נקבע	טרם נקבע	109	890-910
קרקע דיור מוגן מודיעין ⁽⁷⁾	מודיעין	פברואר 2013	דיור מוגן	100%	12,000	35,000	סוף 2014	סוף 2016	55	210-220
סה"כ						442,500			1,922	3,385-3,670

(1) הנתונים בדבר עלויות הפרויקט ומועד סיום משוער מבוססים על הערכות החברה, מניסיונה ונתונים שידועים לה למועד הדוח, ואלה עשויים להשתנות מתקופת דיווח אחת לשניה.

(2) הנתון משקף את שווי הפרויקט בספרים אם נעשתה הערכת שווי או את העלויות שהושקעו ללא היוונים וברמת מעטפת. סך הכל היוונים בפרויקטים שמוצגים לפי עלות כ-76 מיליון ₪.

(3) ללא היוונים צפויים ותקציב השקעות לשוכרים.

(4) לפרטים בדבר ערך שהוגש למועצה הארצית ראו סעיף 5 לפרק ב' של דוח זה. למועד הדוח, אין בידי החברה יכולת להעריך השלכותיו.

(5) הנתונים הינם בנין 100%.

(6) למועד פרסום הדוח טרם קבלה החברה חזקה בנכס זה. בהתייחס לקרקע קופת חולים כללית, יצוין, כי החברה מנהלת מגעים עם קופת חולים כללית, לבקשת האחרונה, בקשר עם דחיית מועד המסירה.

(7) ביום 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 5 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, שינויים רגולטורים לרבות בתחום התכנון והבניה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע וקבלת היתרים 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		לששת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	31 בדצמבר 2013
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	177	177	354	354	705
שיעור הגידול	-		-		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	78	74	156	148	301
שיעור הגידול	5%		5%		
נדל"ן מניב בארה"ב	26	26	49	52	99
שיעור הגידול (הקיטון)	-		(6%)		
NOI כולל	281	277	559	554	1,105
שיעור הגידול	1.5%		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		לששת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	177	177	354	354	
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	77	74	154	148	
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	26	25	49	50	
סה"כ	280	276	557	552	
שיעור גידול	1.5%		1%		

¹ פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2013.

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 שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	
276	275	278	280	280	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)
-	1	-		1	NOI מנכסים שנרכשו (הסתיימו)
1	1	-		-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
277	277	278	280	281	סה"כ NOI בתקופה
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה					

1.1.5. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2014:

במליוני ש"ח	
17,686	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ד') (*)
(5)	בניכוי שווי המיוחס לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(1,697)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(252)	בניכוי שווי המיוחס למקדמות ע"ח רכישת קרקע
(78)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
15,654	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
281	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.14
14	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
295	סה"כ NOI מתוקנן
1,180	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן
7.5%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

(*) הנתונים מתבססים על הערכות השווי ליום 30 ביוני 2014 וכוללים יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בעדכון להערכות השווי ליום 30/6/2014 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 מדווה 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 המדווה. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

לשש החדשים שהסתיימו ביום		לשלוש החדשים שהסתיימו ביום		מלינוי
30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	
468	467	274	258	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(57)	(113)	(26)	(81)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח (1):
(115)	(8)	(123)	(11)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
2	2	1	1	פחת והפחתות
(9)	(28)	(1)	(2)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות (2)
54	53	44	18	הוצאות מיסים (3)
-		(1)		התאמות בגין חברות כלולות
(5)	-	(1)	-	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס (4)
-	-	1	-	ירידת ערך נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר, נטו
7	-	4	-	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(6)	(10)	-	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(72)	9	(76)	6	סה"כ התאמות לרווח
31	22	14	10	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (5)
370	385	186	193	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 ברבעון זה, בתקופה של שש החדשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 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 ברבעון זה, בתקופה של שש החדשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 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)
30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	
12,029	12,779	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,425	2,667	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
14,454	15,446	EPRA NAV
119	127	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליזם		<u>EPRA NNNAV</u> (מליוני ש"ח)
30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	
14,454	15,446	EPRA NAV
69	(2)	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(381)	(377)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,425)	(2,667)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
11,717	12,400	EPRA NNNAV
97	102	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

1.1.8. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)א. ניתוח הרווח הנקי (מאוחד) מיליוני ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושה החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2013	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	
930	468	467	274	258	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
944	475	472	278	261	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.38	3.69	3.25	2.18	1.62	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
0.28	0.17	0.60	0.08	0.50	רווח בסיסי למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)
1,038	426	429	235	247	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 הסתכם לסך של כ- 467 מיליון ש"ח (ברבעון 258 מיליון ₪), לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-468 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ברבעון המקביל אשתקד 274 מיליון ש"ח).

עיקר הירידה ברווח ברבעון השני נובעת מירידה ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, בקיזוז ירידה בהוצאות המימון נטו ורווח ממימוש הפעילות המופסקת של טמבור, 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 לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 הסתכם לסך של כ- 429 מיליון ₪, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 472 מיליון ₪ באותה תקופה. ההפרש האמור נובע בעיקר מקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 37 מיליון ₪.

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2014 הסתכם לסך של כ- 247 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 261 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי האמור נובע בעיקר מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של כ-10 מיליון ש"ח ומקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

1.1.9. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

להערכת דירקטוריון החברה לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2013 למעט כמפורט להלן.

בישראל – תקופת הדוח התאפיינה בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסות. בתקופת הדוח נמשכה המגמה של האטה בצמיחה הכללית במשק, בהמשך לשנת 2013, אך ביציבות בתחום הנדל"ן המניב. האטה זו לא ניכרה בסביבתה העסקית

ו/או בתוצאותיה העסקיות והכספיות של החברה, אולם מעת לעת, מורגשת סביבה מאתגרת יותר במשאים ומתנים מול השוכרים בעת חתימה על הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים, במיוחד באזור באר שבע ובאזור הצפון בהם חלו בשנה החולפת שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף, בין היתר, בשל פתיחת מרכזי מסחר חדשים והתרחבות היצע שטחי המסחר באזור, המציבים בפני הענף אתגרים, לרבות הצורך, מעת לעת, לבצע התאמות במחירי השכירות בקניון עזריאלי הנגב וקניון עזריאלי קרית אתא. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם עליה של 0.49% ברבעון, ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי ברבעון זה ברמה של 0.75%, אך לאחר תום הרבעון הורידה נגידת בנק ישראל את הריבית ב-25 נקודות לרמה של 0.5%. תקופת הדוח התאפיינה ביציבות יחסית בממוצע הפדיונות³ בקניוני הקבוצה לעומת התקופה המקבילה אשתקד (למעט קניון עזריאלי הנגב אשר רשם ירידה בממוצע הפדיונות) וכן המשיכה היציבות בתחום המשרדים ואף נרשמה עליה בביקושים בעיקר במרכז עזריאלי חולון. עבודות הקמת הקומה השנייה 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.

בנוסף, לאחר תקופת הדוח, בחודש יולי 2014, בשל המצב הבטחוני השורר בישראל בעקבות מבצע "צוק איתן", הורגשה האטה מסוימת בפעילות של חלק מקניוני החברה, בעיקר בקניון הנגב הממוקם בסמוך לאזור הלחימה. לאור זאת יזמה החברה תשלום מענק לשוכרים בקניון עזריאלי הנגב, לצרכי קידום עסקיהם, אשר הסתכם בסך כולל של כ-700 אלפי ₪ (כולל מע"מ). למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את היקף השפעותיו של המבצע על כלל המשק בכלל ועל חברות בתחום הנדל"ן המניב בפרט, אולם לא ניכרת השפעה משמעותית של אלה על תוצאות פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה.

הנהלת החברה מעריכה כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים ומבנה ההון תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר 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-182,300 מקומות עבודה בשנה שהסתיימה באפריל 2014 לעומת 12 החודשים שקדמו למועד האמור (עליה של 3.3% בשיעור המועסקים). עלייה זו ממשיכה להביא לירידה נוספת בשיעור האבטלה ביוסטון, אשר ממשיך להיות נמוך משמעותית משיעור האבטלה בארה"ב כולה, ועומד נכון לרבעון השני של שנת 2014 על 5.1%⁴. מגמות חיוביות אלו הביאו לשיפורים משמעותיים בשוק הנדל"ן ביוסטון במהלך שנת 2013 ושני הרבעונים הראשונים של שנת 2014, אשר מתבטאים במספר רב של שטחים חדשים שהושכרו בנכסים חדשים שבנייתם הושלמה ברבעון ובנכסים קיימים, עלייה במחירי שכ"ד וכמו כן עלייה בהתחלות הבנייה של נדל"ן למשרדים לאור השיפור בפרמטרים האחרים.

ברבעון השני של שנת 2014 נמשכת המגמה מהרבעון הראשון של שנת 2014 של עלייה קטנה בשיעור השטחים הפנויים לאחר מספר שנים שבהם שיעור השטחים הפנויים רק הצטמצם. בסוף הרבעון השני

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

⁴ ע"פ נתונים המופיעים ב-Houston, Office, MarketView, שפורסם ע"י CBRE עבור הרבעון השני של שנת 2014.

שיעור השטחים הפנויים עמד על 12% (ברבעון הראשון העלייה היתה מ-11.8% ל-11.9%). בניתוח לפי איכות הבניינים והשווקים השונים התמונה מורכבת יותר ובחלק גדול מהאזורים שיעורי התפוסה ממשיכים לעלות.⁵

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה⁶

☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 14 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-267 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-266 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;

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 שבעלותה 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-1.9 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 שבעלות הקבוצה גבוה מאד ועומד על כ-98% במגזר מרכזי המסחר והקניונים ועל קרוב ל-100% במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים.⁷ שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב הינו כ-93%.

ברבעון השני לשנת 2014 שמרה הקבוצה על יציבות בפעילותה העסקית העיקרית במגזרי הנדל"ן המניב

⁵ ע"פ נתונים המופיעים Houston, Office, MarketView, שפורסם ע"י CBRE עבור הרבעון השני של שנת 2014.

⁶ "במאוחד" – לא כולל גרנית הכרמל; "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

⁷ לא כולל את מרכז עזריאלי חולון שחלקו נפתח בחודש יולי 2013 וחלק נוסף נפתח במרץ 2014 ואלה נמצאים בשלבי איכלוס מתקדמים. אחוז התפוסה במגזר מרכזי המסחר והקניונים כולל מרכז עזריאלי חולון עומד על כ-97%. אחוז התפוסה במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל מרכז עזריאלי חולון עומד על כ-95%.

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.

1.2.2. מגזר סונול:

מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסויים גם ממצבה העסקי של סונול. במחצית הראשונה של שנת 2014 וברבעון השני של שנת 2014 חל שיפור בתוצאות פעילות סונול לעומת התקופות המקבילות אשתקד. השיפור נובע בעיקר כתוצאה מגידול ברווחיות המתחמים הקמעונאיים לאור גידול בכמויות הבנזין שנמכרו ושיפור בתוצאות חנויות הנוחות וכן מקיטון בהוצאות המימון כמפורט בסעיף 1.10.4 לדוח זה להלן.

1.2.3. מגזר טמבור – פעילות מופסקת:

ביום 12 ביוני 2014 השלימה גרנית עסקה למכירת כלל החזקותיה (100%) בטמבור לצד שלישי. לפיכך ובהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, טמבור מוצגת בדוחות כפעילות מופסקת ואינה מדווחת עוד כמגזר נפרד. תמורת המכירה הינה 500 מיליון ₪ (לא כולל הוצאות מכירה) אשר התקבלה במזומן. כתוצאה מהמכירה הכירה החברה ברווח בסך כ-55 מיליון ש"ח, אשר נזקף לדוח רווח והפסד ומוצג בסעיף רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס).

1.2.4. פעילויות נוספות

כמו כן לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, באמצעות גרנית הכרמל, את סופרגז- העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ⁸, את GES – העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים⁹, 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 הון הדוח	שווי הון של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 30.6.14	סה"כ השקעה ליום 30.6.14 לפני התאמה לשינויים בשווי הון בתקופת הדוח	השקעות במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.13	
-	(56)	946	1,002	-	1,002	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	-	588	588	-	588	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
10	(56)	1,534	1,590	-	1,590	סה"כ

* השווי ההון של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.6.14.
 ** השווי ההון של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.13.

⁸ לפרטים בדבר מכירת פעילות סולארית על ידי סופרגז ראו סעיף 1.1.1 של דוח דירקטוריון זה לעיל.
⁹ לפרטים בדבר התקשרות גי.אי.אס בהסכם למכירת מתקן ההתפלה ראו סעיף 1.1.1 של דוח דירקטוריון זה לעיל.

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 בששת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשישה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	
75%	75%	64%	68%	354	354	177	177	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
31%	33%	27%	30%	148	156	74	78	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
11%	11%	9%	10%	52	49	26	26	נדל"ן מניב בארה"ב
11%	11%	10%	14%	50	53	27	36	סונול
15%	11%	12%	6%	74	52	35	17	אחרים
143%	141%	122%	128%	678	664	339	334	סה"כ רווח מיוחס
24%	1%	44%	3%	115	5	124	8	שינויים בשווי ההוגן
(36%)	(21%)	(33%)	(25%)	(171)	(99)	(92)	(66)	הוצאות מיומן נטו
(26%)	(31%)	(27%)	(24%)	(124)	(146)	(76)	(62)	הוצאות מיסים
(10%)	(6%)	(10%)	(5%)	(45)	(26)	(27)	(14)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
95%	84%	96%	77%	453	398	268	200	רווח לתקופה מפעילות נמשכת
5%	16%	4%	23%	22	74	10	61	רווח מפעילות מופסקת לאחר מס
100%	100%	100%	100%	475	472	278	261	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014, הסתכמו לסך של כ- 3,625 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 3,930 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 305 מליון ש"ח הנובעת בעיקר מירידה בסך כ- 165 מליון ש"ח בהכנסות סונול בעיקר מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו במגזר השיווק הישיר (בעיקר דלקים שחורים ברווחיות נמוכה) אשר קוזה בחלקה מעליה בכמויות שנמכרו במתחמי התדלוק, וירידה בהכנסות גי.אי.אס (בעיקר הכנסות מביצוע עבודות קבלניות לאור סיום הרחבת מתקן ההתפלה וכן מירידה בהכנסות הפרויקטים) וסופרגו (בעיקר מהכנסות מהקמה בתחום הסולארי) בסך של כ- 148 מליון ש"ח בקיזוז גידול בסך של כ- 11 מליון ש"ח במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל (בעיקר בשל גידול בהכנסות נכסים קיימים). ליום 30 ביוני 2014 סך הנכסים במאזן עמד על כ-25.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-25.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013, ירידה המיוחסת בעיקר למכירת מגזר טמבור.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום (במיליוני ש"ח)		
31.12.13	30.6.2014	31.12.13	30.6.2014	
40%	41%	10,123	10,328	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
22%	23%	5,608	5,789	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
6%	6%	1,518	1,514	נדל"ן מניב בארה"ב
9%	9%	2,333	2,354	סונוול
23%	21%	5,970	5,110	אחרים
100%	100%	25,552	25,095	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 ביוני 2013	ליום 30 ביוני 2014	
4,029	2,820	4,025	נכסים שוטפים
21,523	21,491	21,070	נכסים לא שוטפים
4,972	5,069	5,072	התחייבויות שוטפות
7,850	7,125	7,150	התחייבויות לא שוטפות
12,635	12,029	12,779	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
49%	49%	51%	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 30 ביוני 2014, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 714 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 14.3 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 714 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 אשראי¹⁰:

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.6.2014 (במיליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	7,691
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	3,820
נכסי נדל"ן אחרים	100
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	588
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,173
החזקות החברה בבנק לאומי	946
סה"כ	14,318

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 30 ביוני 2014 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 10.3 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסים זמינים למכירה).
לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 19 במרץ, 2014 (אסמכתא: 2014-01-017451) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

גרנית: לאחר תאריך המאזן, ביום 10 באוגוסט 2014 אישר דירקטוריון גרנית (מוחזקת 100%) חלוקת דיבידנד במזומן בסך 280 מיליון ש"ח.

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.

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

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014, הסתכמו לסך של כ- 547 מיליון ש"ח, אשר נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 559 מיליון ₪ אשר קוּזו ממסי הכנסה ששולמו, זאת בהשוואה לסך של כ- 1,018 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 471 מיליון ש"ח).

עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014, בהשוואה לתקופה

¹⁰ הנכסים שבטבלה אינם כוללים נכסים מניבים המוחזקים על ידי גרנית.

מקבילה אשתקד, נבעה מהפרש שנוצר כתוצאה מתזרים שולי ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 467 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 שימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולרכישת קרקעות, לפרעון התחייבויות לזמן ארוך ולחלוקת דיבידנד.

תזרימי המזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ברבעון שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014, הסתכמו לסך של כ- 391 מיליון ₪, אשר נבע בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 281 מיליון ₪. זאת בהשוואה לסך של כ- 596 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 205 מיליון ש"ח).

עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת ברבעון שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבעה מהפרש שנוצר כתוצאה מתזרים שולי ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 304 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד בקיזוז גידול בתזרים מנכס פיננסי חייבים בגין הסדר זיכיון בסך של כ- 106 מיליון ₪ לעומת הרבעון המקביל.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 הסתכמו לסך של כ- 285 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 534 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר ההפרש בסך התזרים ששימש את הקבוצה לפעילות השקעה בתקופת הדוח לעומת התזרים בתקופה המקבילה אשתקד נובע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך כ- 388 מיליון ₪ בתקופת הדוח לעומת סך של 447 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד וכן מתמורה שהתקבלה ממימוש פעילות טמבור בסך של כ- 488 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בפקדונות לזמן קצר בסך 298 מיליון ש"ח.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ברבעון שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014, הסתכמו לסך של כ- 11 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 360 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

עיקר ההפרש בסך התזרים ששימש את הקבוצה לפעילות השקעה ברבעון לעומת הרבעון המקביל נובע מרכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך כ- 194 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת כ- 323 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד וכן מתמורה ממימוש פעילות טמבור בסך של כ- 488 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בפקדונות לזמן קצר בסך 307 מיליון ש"ח.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014 הסתכמו לסך של כ- 310 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 469 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה נבעה מגידול בהלוואות לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שנפרעו) במאוחד בסך כ- 140 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ברבעון שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014, הסתכמו לסך של כ- 198 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 232 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הירידה נבעה מגידול בהלוואות לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שנפרעו) במאוחד בסך כ- 32 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2013		30.6.2014		
% מסך המאזן	מיליוני ש"ח	% מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
10%	2,567	11%	2,792	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
14%	3,563	13%	3,395	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6%	1,441	4%	972	אגרות חוב לזמן ארוך
30%	7,571	28%	7,159	סה"כ

קישון בסך כ- 412 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת פעילות טמבור.

למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1 מליארד ש"ח, שנובע בעיקר מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו. החברה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת 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:

תאריך הדירוג	הדירוג	חברת הדירוג	נייר הערך
25 ביוני, 2013	Aa2 באופק יציב	מידרוג	אגרות החוב (סדרה א') של החברה
16 באוקטובר, 2013	AA יציב	מעלות	
23 ביוני, 2014	A-1+	מעלות	ניירות ערך מסחריים*
19 באוגוסט, 2013	Aa2	מידרוג	הלוואה פרטית

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). לדירוג נע"מים על ידי מעלות ראה דוח מידי של החברה מיום 23 ביוני 2014 (אסמכתא: 2014-01-096798).
*לפרטים בדבר הנפקה פרטית של סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים ראו סעיף 10 לפרק ב' של דוח זה, עדכון תיאור עסקי התאגיד.

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 30 ביוני 2014, במיליוני ש"ח:

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		סה"כ
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	
660	660	-	635	25	-	-	הלוואות ז"ק
4,437	-	4,437	-	-	16	805	הלוואות ז"א
5,097	660	4,437	635	25	16	805	סה"כ

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 30 ביוני 2014, במליוני ש"ח:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,358	155	1,513
2	683	117	800
3	1,720	94	1,814
4	212	44	256
5 ואילך	1,124	100	1,224
סה"כ	5,097	510	5,607

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

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

ליום 30 ביוני 2014, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 13% 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 פירעונן, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות (לא כולל תמורה או השקעה בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 547 מליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014, בדומה לסך של כ- 551 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.5(א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווי ההון.

1.6. איכות הרווח

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בתיאור שכללה החברה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2013 למעט הפסקת פעילות טמבור בעקבות מכירת הפעילות.

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) הסתכמו לסך של כ- 42 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ- 50 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח, חלה ירידה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 7 מיליון ש"ח וכן ירידה של כ- 6 מיליון ש"ח בתמורה בגין שירותי הניהול המשולמים לחברות קנדיות שבבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ז"ל (כאמור בביאור 138 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2013). מנגד חל גידול בתרומות בסך כ- 3 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות השיווק בכ- 2 מיליון ש"ח. הוצאות הנהלה ושיווק של החברה ברבעון (ללא גרנית הכרמל) הסתכמו לסך של כ- 20 מיליון ש"ח, לעומת סך של

כ-27 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ברבעון חלה ירידה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ-4 מיליון ש"ח וכן ירידה של כ-2 מיליון ש"ח בתמורה בגין שירותי הניהול המשולמת לחברות קנדיות שבבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ז"ל.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 99 מיליון ש"ח, לעומת כ- 171 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 72 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 ממימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי בשיעורי ריבית נמוכים משמעותית מבעבר, הן מירידה בשיעור הריבית על הלוואות זמן קצר וכן מקיטון בהוצאות שנבע מירידה של כ- 0.2% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עלייה של כ- 0.71% בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון נטו של הקבוצה ברבעון השני 2014 הסתכמו לסך של כ- 66 מיליון ש"ח, לעומת כ- 92 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (קיטון של כ- 26 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מקיטון בהוצאות ריבית והצמדה על הלוואות ואגרות חוב ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות הריבית על הלוואות ואגרות חוב כאמור, נבע הן ממימון מחדש של הלוואות בגין מרכז עזריאלי בשיעורי ריבית נמוכים משמעותית מבעבר, הן מירידה בשיעור הריבית על הלוואות זמן קצר וכן קיטון בהוצאות שנבע מעליה של כ- 0.5% בשיעור עליית המדד הידוע ברבעון הנוכחי לעומת עלייה של כ- 0.7% ברבעון המקביל אשתקד.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 146 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 124 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המיסים בתקופת הדוח וברבעון השני נובע בעיקר מעליית שיעור מס החברות, מגידול במיסים השוטפים כתוצאה מגידול ברווח השוטף (בעיקר עקב הקיטון בהוצאות המימון הן בשל הפחתת הוצאות הריבית והן בשל ירידת המדד), בקיזוז ירידה במיסים הנדחים כתוצאה מירידה ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

1.10. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

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

1.10.1 מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל: תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	
31 בדצמבר 2013					
מיליוני ש"ח					
הכנסות	436	434	218	216	
אחוז שינוי		(0.5%)		(0.9%)	
NOI	353	354	177	177	
אחוז שינוי		0.3%		-	

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 (במליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	
177	177	177	354	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹¹
-	-	-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2013
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
177	177	177	354	סה"כ
353	353	353	353	

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

- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אשר מרביתם עלו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בכ- 1% (מדד ידוע).
- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- התייעלות תפעולית בחברות הניהול.

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

- שטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מהקניונים.
- ירידה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בחלק מהנכסים עקב התגברות התחרות בעיקר באזור באר שבע והצפון.
- צו הרחבה בענף הניקיון אשר נכנס לתוקף במרץ 2014, הגדיל את עלויות הניקיון בנכסי הקבוצה וקיזז חלק מהגידול בהכנסות משכר דירה.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2014 בסך של כ- 10.3 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 -

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 24 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 99 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2014.

¹¹ NOI -same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.10.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2013	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014
מיליוני ש"ח				
365	177	188	89	95
			6%	7%
301	148	156	74	78
			5%	5%

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014
148	154	74	77
-	2	-	1
-	-	-	-
148	156	74	78

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

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

- עיקר חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן אשר מרביתם עלו בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בכ- 1% (מדד ידוע).
- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- התייעלות תפעולית של חברות הניהול.

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

- צו הרחבה בענף הניקיון אשר נכנס לתוקף במרץ 2014, הגדיל את עלויות הניקיון בנכסי הקבוצה וקיזז חלק מהגידול בהכנסות משכר דירה.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2014 לסך של כ- 5.8 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 -

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 33 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2014.

1.10.3 מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	31 בדצמבר 2013	
מיליוני ש"ח					
44	44	88	89	179	הכנסות
-	-	(1%)			אחוז שינוי
26	26	49	52	99	NOI
-	-	(6%)			אחוז שינוי

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	
26	25	49	50	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹³
-	1	-	2	בגין נכסים שנמכרו בשנת 2013
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
26	26	49	52	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- 5% משער החליפין של הדולר האמריקאי הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 ביוני 2014 בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2013.

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

¹³ NOI -same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

כ- 7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שנבע בעיקר משינוי בשער החליפין.

1.10.4 מגזר סונוול:

חלק החברה בתוצאות מגזר סונוול הסתכם בתקופת הדוח ברווח של כ- 53 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 51 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	30 ביוני 2013	30 ביוני 2014	
מליוני ש"ח					
5,309	2,641	2,476	1,298	1,280	הכנסות
694	333	340	167	179	רווח גולמי
108	50	58	27	41	רווח תפעולי
31	10	34	5	29	רווח לפני מס

תמצית התוצאות העסקיות של סונוול:

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

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של סונוול הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 340 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 333 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עליה בשיעור של כ- 2% בתקופת הדוח. הרווח הגולמי של סונוול הסתכם ברבעון הנוכחי בסך של כ- 179 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 167 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עליה בשיעור של כ- 7% בתקופת הדוח.

העליה בתקופת הדוח וברבעון הנוכחי לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקר מן הגורמים הבאים:

- עליה בכמויות שנמכרו במתחמי התדלוק ובשיווק הישיר וכן בתוצאות חנויות הנוחות.
- קיטון בהפסדי המלאי בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד.

הרווח התפעולי

הרווח התפעולי של סונוול בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 58 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 50 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ- 16%, הנובעת בעיקר מגידול ברווח הגולמי כאמור לעיל ובקיצוץ גידול בהוצאות הנהלה וכלליות.

הרווח התפעולי של סונוול ברבעון הנוכחי הסתכם בסך של כ- 41 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 27 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, עליה של כ- 52% הנובעת מגידול ברווח הגולמי כאמור לעיל וכן מהכנסות אחרות.

הרווח לפני מס

הרווח לפני מס של סונוול בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 34 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 10 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח לפני מס ברבעון הנוכחי הסתכם בסך של כ- 29 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 5 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העליה ברווח בתקופות המדווחות נובעת מעלייה

ברווח התפעולי כאמור לעיל ומקיטון בהוצאות המימון (בעיקר מרישום הפסדים גבוהים יותר מעסקאות הגנה על הדולר בתקופות המקבילות ומירידה ריאלית בריביות בתקופות המדווחות).

1.10.5 רווח מפעילות מופסקת - טמבור

ביום 12 ביוני 2014 השלימה גרנית את מכירת מלוא החזקותיה (100%) בטמבור לצד שלישי תמורת סך של 500 מיליון ש"ח וזאת בהתאם להסכם שנחתם ביום 26 במאי 2014. כתוצאה מהמכירה הכירה החברה ברווח בסך של כ-55 מיליון ש"ח, אשר נזקף לדוח רווח והפסד ומוצג בסעיף רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס). בהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות טמבור מוצגות כפעילות שהופסקה. תוצאות טמבור הוצגו בנפרד מתוצאות הפעילויות הנמשכות בדוח רווח והפסד ומידע השוואתי בדוח רווח והפסד הוצג מחדש. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המצורפים.

1.11 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונת החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.10 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה, העלויות הצפויות להקמתם, 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, עיכובים במתן היתרים או אישורים הנחוצים להתקדמות הפרויקטים בהקמה, שינויים ברגולציה הקשורה בפעילות החברה, לרבות בתחום התכנון והבניה, התייקרות חומרי גלם המשמשים לבניה, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

2 דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 כללי

האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה הינה סמנכ"לית הכספים. החל מיום 1 במאי, 2013, מכהנת אירית סקלר-פילוסוף, כסמנכ"לית הכספים של החברה לאחר שהחליפה בתפקיד זה את מר יובל ברונשטיין, המכהן למועד הדוח כסמנכ"ל החברה. ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 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. יצוין, כי בתקופת הדוח מכרה החברה את יתרת המזומנים במטבע הקנדי ולפיכך לא קיימת עוד חשיפה לתנודות בשערי החליפין של המטבע הקנדי.

2.2 פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 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, למעט ניתוח הרגישות לשינויים באחוז ההיוון של הנדל"ן להשקעה, כמפורט בנספח ג' לדוח הדירקטוריון להלן.

טבלת בסיסי הצמדה

ראו נספח ג' לדוח הדירקטוריון.

3 היבטי ממשל תאגידי

3.1

הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

דירקטוריון החברה, שהינו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, מינה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("הועדה"), אשר חבריה הינם פרופ' ניב אחיטוב (יו"ר הועדה ודירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני ובעל כשירות מקצועית), מר יוסף צ'חנובר (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) 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) התש"ע-2010, על פיה רואה אותם החברה כבעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית או בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, לפי העניין. לפרטים נוספים בדבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ראה דוח הממשל התאגידי המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2013.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 17 באוגוסט 2014 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 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 17 באוגוסט 2014 השתתפו כל חברי הועדה למעט פרופ' ניב אחיטוב, יו"ר הועדה. מר יוסף צ'חנובר מילא את מקומו כיו"ר הועדה. כמו כן, נכחו בישיבה לבקשת יו"ר הועדה, הגב' דנה עזריאלי, יו"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 וכן בהערכות ואומדנים שנעשו ליום 30 ביוני 2014. כן דנה הועדה במדיניות החשבונאית שאומצה במסגרת דוחותיה הכספיים ואם היו שינויים בה, בטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד, עליהם נסמכים נתונים בדוחות הכספיים.

במהלך הדיון העלו חברי הועדה נושאים הדורשים הבהרות וקיבלו תשובות והבהרות ממנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים ונושאי המשרה בחברה שנכחו בישיבה וכן מרואי החשבון המבקרים שנכחו גם הם בישיבה.

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2014. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 19 באוגוסט 2014.

ביום 19 באוגוסט 2014 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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 19 באוגוסט 2014, נכחו גם המוזמנים לישיבת הועדה, כמפורט לעיל. חברי הדירקטוריון שנכחו בישיבה האמורה (לרבות באמצעות מדיה כלשהי) הינם: הגב' דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, מר מנחם עינן, משנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון, דר' שרון עזריאלי, דירקטורית, דר' נעמי עזריאלי, דירקטורית, מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בלתי תלוי, גב' ציפה כרמון, דירקטורית בלתי תלויה, פרופ' ניב אחיטוב (דירקטור חיצוני) ומר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני).

נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2014.

מורשה חתימה עצמאי

3.2

החל מיום 9 ביולי 2014, עם פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, לא קיים עוד מורשה חתימה עצמאי בחברה אשר חתימתו לבד יכולה לחייב את החברה.

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 ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014 ופרק ב' לדוח זה.
- 4.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה**
- דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38ה ו-9 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.
- 4.3 תביעות משפטיות**
- לפרטים ראו ביאור 3 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2014.
- 4.4 אומדנים חשבונאיים קריטיים**
- ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 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 עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 30 ביוני 2014 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור 13ג' 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 30 ביוני 2014 מצורפת לדוח זה כנספת ה'.
- נכון ליום 30 ביוני 2014, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 30 ביוני 2014) עמד על סך של כ- 4.8 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 17.8 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 30 יוני 2014.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 באוגוסט 2014

נספח א'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 ביוני 2014**

נספח א'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 ביוני 2014

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 30 ביוני 2014

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

ליום 30 ביוני 2014 אין לגרנית הכרמל עסקאות הגנה פתוחות.

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

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

להלן פירוט ההתקשרויות ליום 30 ביוני 2014:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
197,500	דולר	ש"ח	יולי - אוגוסט 2014	(3,823)

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 203,500 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'

**מבחני רגישות - עדכון
ליום 30 ביוני 2014**

נספח ב' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2014

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	683,955	173,830	82,340	1,509,860	(74,498)	(142,224)	(364,045)	6% - 7%
היוון תזרימים	3,614,961	1,052,965	501,127	9,474,744	(452,841)	(865,020)	(1,949,423)	7.01% - 7.5%
היוון תזרימים	691,404	219,098	103,885	1,981,492	(93,788)	(179,213)	(406,754)	7.51% - 8%
היוון תזרימים	651,366	222,070	105,195	2,045,423	(95,180)	(181,705)	(395,279)	8.01% - 8.5%
היוון תזרימים	291,266	105,072	49,842	794,013	(45,369)	(85,836)	(180,139)	8.51% - 9%
היוון תזרימים	2,096	1,211	592	30,508	(565)	(1,107)	(1,843)	11%
	<u>5,935,048</u>	<u>1,774,246</u>	<u>842,981</u>	<u>15,836,040</u>	<u>(762,241)</u>	<u>(1,455,105)</u>	<u>(3,297,483)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ג'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 ביוני 2014
(IFRS 7)**

נספח ג'
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 ביוני 2014 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

ליום 30 ביוני 2014						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
400,914	-	2,286	59,308	-	339,320	מזומנים ושווי מזומנים
1,008	-	-	-	159	849	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
312,352	-	-	9,786	-	302,566	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,384,912	-	-	45,381	4,326	1,335,205	לקוחות
176,410	80,866	-	40,520	13,068	41,956	חייבים ויתרות חובה
232,280	232,280	-	-	-	-	מלאי
10,990	10,990	-	-	-	-	נכסי מיסים שוטפים
1,506,097	144,974	143,146	60,479	802,006	355,492	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
4,024,963	469,110	145,432	215,474	819,559	2,375,388	סה"כ נכסים שוטפים
30,816	-	-	-	12,258	18,558	השקעות והלוואות בחברות כלולות
183,462	66,620	-	1,992	68,738	46,112	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,668,460	-	2,813	20,267	-	1,645,380	נכסים פיננסיים
29,136	-	-	-	29,136	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
17,703,569	17,703,569	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
966,460	966,460	-	-	-	-	רכוש קבוע
395,581	395,581	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
39,458	39,458	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
53,245	53,245	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
21,070,187	19,224,933	2,813	22,259	110,132	1,710,050	סה"כ נכסים לא שוטפים
25,095,150	19,694,043	148,245	237,733	929,691	4,085,438	סה"כ נכסים

(1) בעיקר אירו.

נספח ג'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2014 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 30 ביוני 2014						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
התחייבויות שוטפות						
2,791,519	-	24,784	109,694	660,472	1,996,569	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
654,569	-	782	406,042	12,112	235,633	ספקים ונותני שירותים
413,041	256,462	302	26,086	6,762	123,429	זכאים ויתרות זכות
108,763	-	-	-	108,763	-	פקדונות מלקוחות
48,939	48,939	-	-	-	-	הפרשות
65,313	65,313	-	-	-	-	התחייבויות בגין מסים שוטפים
990,333	36,089	126,561	51,370	526,758	249,555	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
5,072,477	406,803	152,429	593,192	1,314,867	2,605,186	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות						
3,394,866	-	-	759,207	2,459,949	175,710	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
972,318	-	-	-	972,318	-	אגרות חוב
33,684	33,684	-	-	-	-	הטבות לעובדים
50,451	177	-	6,090	35,678	8,506	התחייבויות אחרות
2,698,338	2,698,338	-	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
7,149,657	2,732,199	-	765,297	3,467,945	184,216	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
12,222,134	3,139,002	152,429	1,358,489	4,782,812	2,789,402	סה"כ התחייבויות
12,873,016	16,555,041	(4,184)	(1,120,756)	(3,853,121)	1,296,036	סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי

(1) בעיקר אירו ולירה שטרלינג.

נספח ד'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 ביוני 2014
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

נספח ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

376,442	124,473	352,318
1,211	2,404	1,008
35,818	32,625	26,755
63,495	79,619	50,373
6,819	6,276	5,086

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

483,785	245,397	435,540
---------	---------	---------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,311,666	1,252,798	1,430,666
63,915	58,049	68,726
1,612,492	1,392,639	1,556,461
17,190,757	16,421,884	17,624,994
42,449	42,808	43,465
1,340	1,946	1,349

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

20,222,619	19,170,124	20,725,661
------------	------------	------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

20,706,404	19,415,521	21,161,201
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

נספח ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,024,679	1,951,877	1,358,194
109,054	63,026	89,262
119,133	81,530	356,036
24,321	24,878	53,135
1,277,187	2,121,311	1,856,627
3,119,643	1,890,331	3,200,404
914,937	931,353	537,958
38,553	38,584	38,370
15,956	24,523	12,994
2,627,195	2,306,683	2,654,680
6,716,284	5,191,474	6,444,406
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
341,181	196,885	297,981
9,757,867	9,296,073	9,944,578
12,635,286	12,029,196	12,778,797
77,647	73,540	81,371
12,712,933	12,102,736	12,860,168
20,706,404	19,415,521	21,161,201

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים 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 ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,421,171	351,943	355,956	703,570	712,080	הכנסות
427,899	124,061	10,936	116,273	8,709	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
9,392	1,735	-	9,835	2,855	רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
78,565	19,592	20,249	38,956	40,782	ונדל"ן להשקעה בהקמה
6,004	-	29	6,000	10,029	מימון
					חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
					אחרות
1,943,031	497,331	387,170	874,634	774,455	סה"כ הכנסות
312,449	74,579	75,202	149,198	151,041	עלויות והוצאות
10,509	2,256	2,273	3,370	5,899	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
82,509	24,747	17,255	46,583	36,181	מכירה ושיווק
207,375	57,351	40,183	111,143	58,871	הנהלה וכלליות
12	-	2	-	43	מימון
					אחרות
612,854	158,933	134,915	310,294	252,035	סה"כ עלויות והוצאות
1,330,177	338,398	252,255	564,340	522,420	רווח לפני מסים על ההכנסה
(424,241)	(70,418)	(52,772)	(111,631)	(124,240)	הוצאות מסים על ההכנסה
905,936	267,980	199,483	452,709	398,180	רווח מפעילות נמשכת, כולל מיעוט
37,866	10,099	61,450	22,745	73,573	רווח מפעילות מופסקת, כולל המיעוט (*)
943,802	278,079	260,933	475,454	471,753	רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

(*) ביום 12 ביוני 2014 הושלמה עסקה למכירת טמבור והיא מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. (לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים).

נספח ה'

עדכון הערכת שווי מרכז עזריאלי

ליום 30 ביוני 2014

(מצורף בקובץ נפרד)

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 30 ביוני 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 ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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" – 20 באוגוסט 2014; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 30 ביוני 2014. "דוח הדירקטוריון" – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2014.

ביום 9 ביולי 2014, הודיעה החברה בצער רב על פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה. לפרטים בדבר תיאור השליטה בחברה ובדבר סיום הסכם הניהול של החברה עם מר דוד עזריאלי ז"ל ראו ביאורים 1 ו-9א' בהתאמה, לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

ביום 21 ביולי 2014, מינה דירקטוריון החברה את הגב' דנה עזריאלי, כיו"ר דירקטוריון החברה. עוד קודם לכן, לאור הידרדרות במצבו הבריאותי של מר דוד עזריאלי ז"ל, מינה דירקטוריון החברה את הגב' דנה עזריאלי כממלאת מקומו.

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 הגישו הצדדים סיכומים נוספים בקשר עם בקשת הסילוק על הסף. נכון למועד הדוח טרם ניתנה החלטה. לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי של החברה מיום 8 באוגוסט, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-2013).

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

113148), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 13 לפרק ג' לדוח זה, הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

הסכם למכירת מלוא הזכויות בדרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ: לפרטים בדבר התקשרות גיי.אי.אס בהסכם למכירת כל זכויותיה במתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח הדירקטוריון.

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה

עדכון לסעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

תחום טמבור – ביום 12 ביוני 2014, השלימה החברה עסקה למכירת כל זכויותיה בטמבור בע"מ ("טמבור"), חברה בבעלות מלאה של גרנית, במצבה של טמבור כפי שהוא במועד החתימה (AS-IS), בתמורה לסך כולל של 500 מיליון ש"ח ("העסקה"). העסקה הושלמה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

כתוצאה מהשלמת העסקה כאמור לעיל הכירה החברה ברווח בסך כ-55 מיליון ש"ח, אשר נזקף לדוח רווח והפסד ומוצג בסעיף רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס). בהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות טמבור מוצגות כפעילות שהופסקה. תוצאות טמבור הוצגו בנפרד מתוצאות הפעילויות הנמשכות בדוח רווח והפסד ומידע השוואתי בדוח רווח והפסד הוצג מחדש. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח הדירקטוריון וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014.

תחום סונול – בתקופת הדוח ניהלה החברה מגעים למכירת החזקות גרנית בסונול ישראל בע"מ ("סונול"), חברה בשליטת גרנית, עם ש.שלמה החזקות בע"מ ("שלמה החזקות"). עקב פטירתו הפתאומית של מר שלמה שמלצר, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בשלמה החזקות, החליטה שלמה החזקות לסיים את המשא ומתן בקשר עם רכישת מניות סונול כאמור. דמי הרצינות ששילמה שלמה החזקות הושבו לה בניכוי עלויות החברה בקשר עם העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 8 ביוני 2014, מיום 11 ביוני 2014 ומיום 9 ביולי 2014 (אסמכתאות: 01-084846 ו-01-088089 ו-01-110676 ו-01-110676 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

3. 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% 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: 01-023739 ו-01-023736 ו-01-058983-01-2014).

4. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

5. נכסים בהקמה

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מרכז עזריאלי שרונה, תל אביב

למועד פרסום הדוח, התקבל היתר מרתפים מתוקן כולל תוכניות לביצוע דרך תת קרקעית והיתר לשטחי המסחר, החברה פועלת לקבלת היתר למשרדים. עוד יצוין, כי העתירות המנהליות אשר הוגשו על ידי צד שלישי בקשר עם בקשה שהגישה החברה לשינוי תב"ע בסמכות מקומית, נדחו.

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, אושרה בועדה המחוזית תב"ע בקשר עם תוספת שטחי שירות לחנייה והסדרת איזור הפריקה והטעינה כולל פרסום התכנית ברשומות. כמו כן, התקבל היתר בניית מפלסי חניה והחברה נערכת להגשת בקשה להיתר נוסף לצורך הסדרת הזכויות הנוספות שהתקבלו במסגרת התב"ע המחוזית. 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. במקביל החברה הגישה בקשה לפיצול היתר המרתפים לצורך הקדמת פתיחת החניונים התת קרקעיים לציבור וביטול החנייה הזמנית העלית.

החברה מנהלת משאים ומתנים מתקדמים עם גורמים שונים להשכרת עשרות אלפי מ"ר בפרוייקט. ביום 25.5.2014 ניתן על-ידי בית המשפט פסק דין, שבו נדחתה בקשת העותרים לבטל את אישור התכנית. יחד עם זאת, בית המשפט התיר לעותרים להגיש ערר למועצה הארצית בשאלה האם הפרוייקט מתיישב עם מדיניות התכנון הארצית וכן הותר לשיקול דעת הרשות המקומית הוצאת היתרים חדשים עד להכרעת המועצה הארצית. ביום 3.7.2014 הגישו העותרים ערר כאמור. למועד פרסום הדוח הגישה החברה את תשובתה לערר.

מרכז עזריאלי צפון

החברה סיימה עבודות הריסה במתחם קופת חולים כללית לפינוי השטח, לצרכי עבודות דיפון בצד מזרח של הפרוייקט. על אף שהחזקה במתחם טרם נמסרה לחברה ולצורך שמירה על אפשרות ביצוע חניות תת קרקעיות מתחת לדרך שירות בה מבצעת העירייה עבודות, במהלך השבועות הקרובים תסיים החברה התקשרות עם קבלן לביצוע עבודות דיפון, בהתאם להיתר שהתקבל. החברה מנהלת מגעים עם קופת חולים כללית, לבקשת האחרונה, בקשר עם דחיית מועד המסירה.

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

6. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

(נתונים לפי 100% *)	לרבעון שהסתיים ביום 30.6.14	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.14	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2013
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,742,274	2,718,246	2,718,246
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	49,913	50,555	196,703
רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)	17,312	-	128,440
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	~100%	~100%	~100%
שיעור תשואה (%)	7.3%	7.4%	7.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪)**	98	97	96
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	121	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 השני לשנת 2014 עומדים על סך של כ- 94 ₪ למ"ר ברבעון הראשון לשנת 2014 על סך של כ- 93 ₪ למ"ר ובשנת 2013 על כ- 93 ₪ למ"ר.

עדכון הערכת השווי לנכס זה ליום 30 ביוני 2014 מצורפת כנספח ה' לפרק א' לדוח זה.

פרטים אודות עדכון הערכת השווי

שנת 2013	30/6/2014	
2,718,246	2,742,274	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גרינברג אולפיר ושות'	גרינברג אולפיר ושות'	זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2013	30.6.2014	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
149,489	149,607	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ²
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת השווי
97.2	97.8	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי
207,455	208,822	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) ³
ראה בפרמטרים מרכזיים אחרים להלן		הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים
7.43%	7.44%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן בגין התחייבות לעירית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 67 מליון ₪.	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן בגין התחייבות לעירית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 60 מליון ₪.	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי		
שינוי בשווי (באלפי ₪)		שיעורי היוון
(90,466)	(90,974)	עליה של 0.25%
96,750	97,291	ירידה של 0.25%
117,842	120,689	עליה של 5%
(117,842)	(120,689)	ירידה של 5%
		דמי שכירות ממוצעים למ"ר

² לא כולל שטח בשימוש עצמי של החברה כ- 1,520 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה של המגדל העגול.

³ כולל 50% מ-NOI מייצג חניון שנכלל בשווי הנכס (ה- 50% הנוותרים נכללו בהערכת שווי הקניון).

7. תחום טמבור**עדכון לסעיף 12 – תחום טמבור**

החל מיום 26 במאי 2014 עם התקשרות גרנית בהסכם למכירת טמבור, חדלה טמבור להוות תחום פעילות של החברה ומגזר בר דיווח בדוחותיה הכספיים והיא נרשמה כפעילות מופסקת בדוחותיה הכספיים של החברה.

8. פעילויות נוספות**עדכון סעיף 13.1.1 - סופרגז**

מגעים למכירת פעילות סולארית – לפרטים בדבר אישור מכירת החזקות סופרגז בחברה המחזיקה מתקנים סולארים במסגרת הליך תחרותי שניהלה סופרגז, ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח הדירקטוריון.

עדכון לסעיף 13.1.2 – ענף GES

דרך הים – לפרטים בדבר התקשרות בהסכם למכירת מלוא הזכויות בדרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ - ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח הדירקטוריון.

9. 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 1.1.1 לפרק א' של דוח הדירקטוריון.

10. ניירות ערך מסחריים**עדכון לסעיף 18.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

בסוף יוני 2014, פקעה סדרה של ניירות ערך מסחריים מדורגים שהנפיקה החברה בשנת 2009 בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח וכן פרעה החברה את יתרת הסדרה הלא מדורגת בהיקף של כ-280 מיליון ש"ח. החברה פעלה למימון מחדש של סדרות אלו באמצעות הנפקה פרטית של סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים. ביום 24 ביוני 2014 גייסה החברה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע"נ, אשר מחזרה את כל שלושת סדרות ניירות הערך המסחריים הקיימים של החברה (המדורגות ושאינן מדורגות). קרן ניירות ערך המסחריים תישא ריבית שקלית משתנה שתורכב מריבית פריים פחות 1.2% (חלף הריבית בסדרות שנפרעו שעמדו על ריבית פריים פחות 0.9%-0.7%) ותשולם בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פירעון או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם. ניירות ערך מסחריים לא ירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים ראו סעיף 1.5 (ד) לפרק א' של דוח הדירקטוריון.

11. 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 מליון ש"ח.

12. 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- 290 מליון ש"ח.

13. מימון קבוצת גרנית – אגרות חוב שהנפיקה סופרגז

עדכון לסעיף 18.16.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בחודש יוני 2014 השלימה סופרגז הליך לשינוי אגרות החוב שהונפקו על ידה בשנת 2007 הכולל הקדמת והשטחת תשלומי קרן מסוימים. במסגרת זו פרעה סופרגז 51,829,380 ע.ג. בסך כולל של כ- 75 מיליון ע.ג. הכולל סך של כ- 12.3 מיליון ש"ח ששולמו בגין הקדמת מועד הפירעון. בנוסף התחייבה גרנית הכרמל, כי במקרה בו קניית השלום השקעות בע"מ תחדל מלהיות בעלת שליטה בסופרגז אזי, תעמיד גרנית לסופרגז את הסכום הנדרש לצורך ביצועה של הצעת רכש על ידי סופרגז למחזיקי אגרות החוב בהיקף של לא פחות מ-45 מיליון ש"ח ע.ג., במחיר המשקף את ערכן המתואם של אגרות החוב באותו מועד.

14. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014 ודוח זה.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2014



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 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
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-15	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-43	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-21.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2014, והכנסותיה מפעילות נמשכת הכלולות באיחוד מהוות כ-71.1% וכ-71.5% בהתאמה מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, והכנסותיה מפעילות מופסקת. הכלולות הוות כ-11.4% וכ-11.1% בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכין כתביעות ייצוגיות.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 19 באוגוסט 2014

משרד אילת	משרד באר שבע	משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד רמת-גן	סניגור פורמלי	תל אביב - משרד ראשי
המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	אלומות 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-ellat@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 30 ביוני	
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

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

460,984	196,105	400,914
5,988	15,522	1,008
50,294	57,843	312,352
1,739,160	1,803,266	1,384,912
195,702	264,021	176,410
424,201	464,645	232,280
17,000	19,557	10,990
2,893,329	2,820,959	2,518,866
1,135,682	-	1,506,097
4,029,011	2,820,959	4,024,963

48,009	41,547	30,816
189,004	253,180	183,462
1,714,568	1,486,884	1,668,460
260,178	1,000,606	29,136
-	125,273	-
17,273,315	16,510,941	17,703,569
1,424,219	1,412,250	966,460
484,797	530,309	395,581
72,751	75,231	39,458
56,572	55,211	53,245
21,523,413	21,491,432	21,070,187
25,552,424	24,312,391	25,095,150

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,566,712	3,554,724	2,791,519	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
890,379	872,090	654,569	ספקים ונותני שירותים
517,217	453,626	413,041	זכאים ויתרות זכות
109,289	108,237	108,763	פקדונות מלקוחות
58,940	38,955	48,939	הפרשות
35,025	41,820	65,313	התחייבויות בגין מסים שוטפים
4,177,562	5,069,452	4,082,144	
794,615	-	990,333	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

4,972,177	5,069,452	5,072,477
-----------	-----------	-----------

התחייבויות לא שוטפות

3,563,352	3,093,870	3,394,866	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,440,967	1,468,942	972,318	אגרות חוב
41,155	56,145	33,684	הטבות לעובדים
58,210	60,521	50,451	התחייבויות אחרות
2,746,544	2,445,056	2,698,338	התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

7,850,228	7,124,534	7,149,657
-----------	-----------	-----------

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
341,181	196,885	297,981	קרנות הון
9,757,867	9,296,073	9,944,578	עודפים
12,635,286	12,029,196	12,778,797	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

94,733	89,209	94,219
--------	--------	--------

סה"כ הון

12,730,019	12,118,405	12,873,016
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

25,552,424	24,312,391	25,095,150
------------	------------	------------

19 באוגוסט, 2014

אירית סקלר פילוסוף סמנכ"ל כספים	יובל ברונושטיין מנכ"ל	דנה עזריאלי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------------	--------------------------	---------------------------------	----------------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
6,442,947	1,573,045	1,463,174	3,220,382	2,906,572
1,433,324	354,901	358,874	709,467	717,970
424,657	124,109	8,151	115,210	4,536
92,535	23,175	18,060	46,054	34,155
20,190	2,407	7,565	8,652	23,661
8,413,653	2,077,637	1,855,824	4,099,765	3,686,894
5,442,462	1,326,623	1,227,131	2,731,462	2,435,180
320,472	76,430	77,107	152,846	154,842
649,363	159,070	160,251	317,096	321,172
211,724	54,459	43,584	101,279	90,930
6,299	1,142	1,356	2,881	3,083
426,197	115,346	83,602	217,005	133,443
3,033	237	1,299	427	4,376
7,059,550	1,733,307	1,594,330	3,522,996	3,143,026
1,354,103	344,330	261,494	576,769	543,868
(448,167)	(76,350)	(62,011)	(124,060)	(145,688)
905,936	267,980	199,483	452,709	398,180
37,866	10,099	61,450	22,745	73,573
943,802	278,079	260,933	475,454	471,753
177	-	-	-	-
138,114	(38,338)	(4,513)	(30,345)	(36,880)
(555)	(97)	(141)	(573)	(270)
1,386	306	6	1,127	265
-	-	102	-	102
(45,249)	(5,144)	(9,760)	(19,594)	(6,383)
93,696	(43,273)	(14,306)	(49,385)	(43,166)
93,873	(43,273)	(14,306)	(49,385)	(43,166)
1,037,675	234,806	246,627	426,069	428,587

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת

רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

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

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

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו, בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
שינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לדוח רווח והפסד כתוצאה ממימוש חברה בת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סך הכל

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

929,549	273,803	257,706	467,925	466,711
14,253	4,276	3,227	7,529	5,042
943,802	278,079	260,933	475,454	471,753

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

1,025,515	230,784	243,763	419,471	423,770
12,160	4,022	2,864	6,598	4,817
1,037,675	234,806	246,627	426,069	428,587

ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח
-------	-------	-------	-------	-------

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

7.38	2.18	1.62	3.69	3.25
------	------	------	------	------

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

0.28	0.08	0.50	0.17	0.60
------	------	------	------	------

**הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש
לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה**

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 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
-	-	-	-	-	-	-	466,711	466,711	5,042	471,753
-	-	(36,922)	-	-	-	-	-	(36,922)	42	(36,880)
-	-	-	-	-	-	(269)	-	(269)	(1)	(270)
-	-	-	-	-	-	263	-	263	2	265
-	-	-	-	-	-	101	-	101	1	102
-	-	-	(6,114)	-	-	-	-	(6,114)	(269)	(6,383)
-	-	(36,922)	(6,114)	-	-	95	466,711	423,770	4,817	428,587
-	-	-	-	-	-	-	(280,000)	(280,000)	-	(280,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,077)	(1,077)
-	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	3	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,255)	(4,255)
-	-	-	-	-	(256)	-	-	(256)	(2)	(258)
-	-	-	-	(3)	(256)	-	(280,000)	(280,259)	(5,331)	(285,590)
18,223	2,518,015	374,811	(64,869)	(30,984)	21,119	(2,096)	9,944,578	12,778,797	94,219	12,873,016

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
שינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי
מזומנים שהועבר לדוח רווח
והפסד כתוצאה ממימוש חברה
בת, 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
גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה
בשל מימוש חברה בת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2014

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	273,643	(15,637)	(30,912)	21,375	(3,015)	9,093,148	11,874,840	82,496	11,957,336
-	-	-	-	-	-	-	467,925	467,925	7,529	475,454
-	-	(30,334)	-	-	-	-	-	(30,334)	(11)	(30,345)
-	-	-	-	-	-	(568)	-	(568)	(5)	(573)
-	-	-	-	-	-	1,117	-	1,117	10	1,127
-	-	-	(18,669)	-	-	-	-	(18,669)	(925)	(19,594)
-	-	(30,334)	(18,669)	-	-	549	467,925	419,471	6,598	426,069
-	-	-	-	-	-	-	(265,000)	(265,000)	-	(265,000)
-	-	-	-	(115)	-	-	-	(115)	115	-
-	-	-	-	(115)	-	-	(265,000)	(265,115)	115	(265,000)
18,223	2,518,015	243,309	(34,306)	(31,027)	21,375	(2,466)	9,296,073	12,029,196	89,209	12,118,405

יתרה ליום 1 בינואר 2013

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

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

יתרה ליום 30 ביוני 2013

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
(בלתי מבוקר)										
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
-	-	-	-	-	-	-	257,706	257,706	3,227	260,933
-	-	(4,555)	-	-	-	-	-	(4,555)	42	(4,513)
-	-	-	-	-	-	(141)	-	(141)	-	(141)
-	-	-	-	-	-	6	-	6	-	6
-	-	-	-	-	-	101	-	101	1	102
-	-	-	(9,354)	-	-	-	-	(9,354)	(406)	(9,760)
-	-	(4,555)	(9,354)	-	-	(34)	257,706	243,763	2,864	246,627
-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	2	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,255)	(4,255)
-	-	-	-	-	(256)	-	-	(256)	(2)	(258)
-	-	-	-	(2)	(256)	-	-	(258)	(4,255)	(4,513)
18,223	2,518,015	374,811	(64,869)	(30,984)	21,119	(2,096)	9,944,578	12,778,797	94,219	12,873,016

יתרה ליום 1 באפריל 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
שינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי
מזומנים שהועבר לדוח רווח
והפסד כתוצאה ממימוש חברה
בת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים
קשורים
גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה
בשל מימוש חברה בת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2013

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	281,636	(29,407)	(31,008)	21,375	(2,673)	9,022,270	11,798,431	85,168	11,883,599
-	-	-	-	-	-	-	273,803	273,803	4,276	278,079
-	-	(38,327)	-	-	-	-	-	(38,327)	(11)	(38,338)
-	-	-	-	-	-	(96)	-	(96)	(1)	(97)
-	-	-	-	-	-	303	-	303	3	306
-	-	-	(4,899)	-	-	-	-	(4,899)	(245)	(5,144)
-	-	(38,327)	(4,899)	-	-	207	273,803	230,784	4,022	234,806
-	-	-	-	(19)	-	-	-	(19)	19	-
-	-	-	-	(19)	-	-	-	(19)	19	-
18,223	2,518,015	243,309	(34,306)	(31,027)	21,375	(2,466)	9,296,073	12,029,196	89,209	12,118,405

יתרה ליום 1 באפריל 2013

רווח נקי לתקופה שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2013

יתרה ליום 1 באפריל 2013

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

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

יתרה ליום 30 ביוני 2013

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 מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן 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 ההון של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו בשווי ההון של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
943,802	278,079	260,933	475,454	471,753
139,348	34,535	35,581	68,811	70,540
-	-	765	-	765
-	-	-	-	253
(424,657)	(124,109)	(8,151)	(115,210)	(4,536)
359,858	96,769	67,567	169,660	84,167
(2,227)	82	(3,896)	244	(6,308)
6,179	1,073	1,356	2,761	3,083
11,605	3,832	231	6,775	339
465,254	79,535	64,661	130,888	153,183
460,181	303,684	229	467,167	96
-	-	(54,883)	-	(54,883)
(1,878)	(1,748)	-	(1,748)	-
(136,930)	(49,370)	(42,932)	(68,480)	(63,284)
7,745	1,006	-	3,857	-
124	-	357	(164)	(1,639)
73,631	(2,576)	18,141	33,259	18,985
(34,168)	4,798	64,242	(73,766)	(41,558)
(286,253)	(89,838)	15,623	(153,607)	15,531
108,653	61,946	(24,161)	71,879	(90,516)
(1,051)	(1,696)	(4,919)	291	(8,654)
1,689,216	596,002	390,744	1,018,071	547,317

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת	
רווח נקי לתקופה	
פחת והפחתות	
ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים	
ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה	
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 הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	
שינוי בנכסים פיננסיים	
רווח ממימוש השקעה בחברה בת (נספח א')	
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
16,586	694	10,955	1,254	17,262
44,683	-	-	1,980	2,174
117,455	-	-	-	-
(202,017)	(151,081)	(1,461)	(162,753)	(1,823)
(665,755)	(145,495)	(187,449)	(274,038)	(381,471)
(245,491)	(78,968)	(40,214)	(127,920)	(90,045)
(8,997)	-	(1,971)	(1,027)	(4,847)
39,759	38,551	(268,899)	32,625	(265,121)
(3,743)	(3,685)	(1,886)	(3,695)	(26,168)
(58,843)	(10,512)	(9,929)	(28,318)	(12,934)
(2,005)	(235)	(3,476)	(235)	(3,476)
1,157	(835)	145	(218)	180
-	-	(3,000)	-	1,823
(11,333)	(800)	(5,437)	(1,700)	(6,756)
13,848	2,219	6,397	7,797	16,121
59,934	13,561	15,324	27,687	40,016
5,024	2,946	-	4,713	1,688
-	-	(3,089)	-	(54,589)
-	-	488,380	-	488,380
5,638	(26,276)	(5,100)	(9,730)	(5,100)
(894,100)	(359,916)	(10,710)	(533,578)	(284,686)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
קיטון 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
שינוי בניירות ערך סחירים, נטו
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן ארוך (כולל מחברות כלולות)
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
תמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
תמורה מממוש השקעה בחברה בת, נטו (נספח א')
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	(258)	-	(258)
(265,000)	(265,000)	(280,000)	(265,000)	(280,000)
(187,086)	(54,562)	(102,912)	(120,693)	(170,543)
1,683,482	91,648	328,771	141,628	435,662
(1,500,070)	(146,319)	(89,766)	(274,529)	(230,913)
131,121	236,158	23,215	233,521	86,099
(2,915)	(1,124)	(2,687)	(2,025)	(3,033)
1,350	285	2,218	696	3,049
(709)	(178)	(21)	(357)	(54)
(1,470)	-	-	(1,470)	(1,077)
(345,530)	(93,289)	(76,676)	(180,644)	(148,916)
(486,827)	(232,381)	(198,116)	(468,873)	(309,984)
308,289	3,705	181,918	15,620	(47,353)
182,818	193,640	232,542	182,818	460,984
(27,895)	-	(14,511)	-	(13,728)
(2,228)	(1,240)	965	(2,333)	1,011
460,984	196,105	400,914	196,105	400,914

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
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 תזרימי
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 רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 51,672 אלפי ש"ח (30 ביוני 2013 - 44,218 אלפי ש"ח, 31 בדצמבר 2013 - 71,115 אלפי ש"ח) ויתרת התחייבויות לעבודות בסך של 41,000 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 - 55,000 אלפי ש"ח).

(**) בקשר לתזרימי מזומנים מפעילות מופסקת, ראה ביאור 5.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)

נספח א' -

**תמורה ממכירת השקעה בחברה שאוחדה בעבר,
נטו:**

-	-	213,783	-	213,783	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	7,582	-	7,582	השקעות והלוואות
-	-	491,095	-	491,095	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	(7,834)	-	(7,834)	הפרשות והטבות לעובדים
-	-	(199,485)	-	(199,485)	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
-	-	(67,389)	-	(67,389)	עתודה למסים נדחים, נטו
-	-	(4,255)	-	(4,255)	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	54,833	-	54,883	רווח ממימוש השקעה בחברה בת
-	-	488,380	-	488,380	

נספח ב' -

רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

-	-	9	-	9	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	51,500	-	-	מקדמות על חשבון רכישה
-	-	(54,598)	-	(54,598)	נכסים קבועים, נטו
-	-	(3,089)	-	(54,589)	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2014, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה עזריאלי החזקות, במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc (להלן - "החברה האם")), (שתיהן חברות פרטיות הרשומות בקנדה), בכ- 55.62% מהון המניות של החברה ובכ- 61.31% מזכויות ההצבעה בחברה (עד להנפקת החברה הוחזקה החברה בשיעור של 100%).

ביום 9 ביולי 2014 נפטר מר דוד עזריאלי ז"ל, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, וכהונתו כיו"ר הדירקטוריון באה לסיומה. לפרטים נוספים ראה ביאור 9א'.

עד פטירתו, מר דוד עזריאלי ז"ל החזיק במישרין ובעקיפין בכ- 44.77% ממניות עזריאלי החזקות ובכל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות (בעצמו ובנאמנות עבור ילדיו).

לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, מניות עזריאלי החזקות שהוחזקו על ידו הועברו לעזבונו ושרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מונו כ-3 הדירקטוריון של עזריאלי החזקות ושל נדב השקעות.

כפי שנמסר לחברה, לאחר חלוקת עזבונו של מר עזריאלי, עזריאלי החזקות צפויה להמשיך ולהחזיק, במישרין ובעקיפין, למעלה מ-50% מהון המניות של החברה, ורוב זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות יוקנו לשרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי. בנוסף לכך, בהתאם להסכם בעלי המניות בעזריאלי החזקות, לכל אחת משרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי תהיה הזכות למנות אחד משלושת הדירקטורים בדירקטוריון של עזריאלי החזקות ונדב השקעות.

לאור האמור לעיל, למועד הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

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, לשני גופים שונים כמפורט בביאורים 4ב' ו-4ג'.

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 מפעילות שהופסקה כמפורט בביאור 2ג' ומיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף בתקופת הדיווח כמפורט בביאור 2ד'.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

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

(2) בהמשך לביאור 3(ג)1 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 ביוני 2014 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים ולמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים).

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

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

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי הינם בעיקר בטווח של 7%-9%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים.

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

ג. פעילויות שהופסקו

פעילויות, אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או כאשר הן מהוות חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או איזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נטו, בניכוי מסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים במקובץ בביאור פעילות מופסקת בכל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

נתוני ההשוואה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר בגין תוצאות הפעילות שהופסקה, מותאמים למפרע.

ד. 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 סיכונים אשראי או נזילות משמעותיים, כאשר הסכומים לקבל והסכומים לשלם הם חלק מתהליך סילוק יחיד. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2014, או לאחריו.

ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. **תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)**

▪ **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- IAS 36 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.

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

▪ **IFRS 15 - "הכנסה מחוזים עם לקוחות"**

התקן מחליף את ההנחיות הקיימות כיום לעניין הכרה בהכנסות ומציג מודל חדש להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות. התקן קובע שתי גישות להכרה בהכנסה: בנקודת זמן אחת או על פני זמן. המודל כולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה. כמו כן, התקן קובע דרישות גילוי חדשות ונרחבות יותר מאלו הקיימות כיום.

התקן ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. התקן כולל חלופות שונות עבור הוראות המעבר, כך שחברות יוכלו לבחור באחת מהחלופות הבאות בעת היישום לראשונה: יישום רטרואקטיבי מלא, יישום רטרואקטיבי מלא הכולל הקלות פרקטיות; או יישום התקן החל מיום היישום לראשונה, תוך התאמת יתרת העודפים למועד זה בגין עסקאות שטרם הסתיימו.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

▪ **IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים"**

כללי

IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (להלן - התקן) הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים" ואת השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו ב-2009, 2010 ו-2013. תקן זה כולל את הוראות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים כפי שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009 ותוקנו בגרסה זו, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו בידי הקבוצה: (המשך)

▪ IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (המשך)

נכסים פיננסיים

התקן קובע שכל הנכסים הפיננסיים יטופלו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו וימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק אם הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- מכשירי הון ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים ימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו ימדדו תמיד לפי השווי ההוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות ספציפיות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, והמיוחס לשינויים בסיכון האשראי של התחייבות, יזקק ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו בידי הקבוצה: (המשך)

▪ IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (המשך)

גידור

התקן קובע הוראות גידור חדשות ונותן אפשרות לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את הוראות הגידור החדשות שיפורטו להלן בקצרה, או לחלופין את אלו הקיימות על פי IAS 39. כאשר יושלם בעתיד פרויקט הגידור, תיבחן שוב על ידי ה-IASB אפשרות בחירת המדיניות האמורה.

במסגרת התקן נותרו על כנם שלושת סוגי חשבונאות הגידור: גידורי תזרים מזומנים, שווי הוגן והשקעה נטו בפעילות חוץ. עם זאת, בוצעו שינויים מהותיים ביחס לסוגי העסקאות הכשירות לחשבונאות גידור, בייחוד הרחבת הסיכונים הכשירים לחשבונאות גידור של פריטים לא-פיננסיים. כמו כן, חלו שינויים באופן בו חוזי אקדמה ואופציות נגזרים יטופלו כאשר הם מהווים מכשירים מגדרים.

בנוסף, הוחלפו חלק מבדיקות אפקטיביות הגידור במבחן עקרוני יותר המבוסס על "יחסים כלכליים". הערכת אפקטיביות הגידור למפרע לא תידרש עוד.

דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה הורחבו במסגרת התקן החדש.

ירידת ערך

התקן קובע מודל חדש לבחינת ירידת ערך. על פי המודל החדש, נדרש להכיר בהפרשה להפסדי אשראי צפויים ללא תלות בהתרחשות אירוע הפסד. ההפרשה תעודכן בכל תקופת דיווח על מנת לשקף שינויים בסיכון האשראי ממועד ההכרה לראשונה. בהתאם, הורחב הגילוי הנדרש בדבר הפסדי אשראי צפויים.

הפרשה להפסדי אשראי צפויים תימדד בסכום המשקלל את ההסתברויות של טווח התוצאות האפשריות ותשקף את ערך הזמן של הכסף.

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה לא תחויבנה לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. זאת ועוד, מספרי ההשוואה יהיו ניתנים לתיקון אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור ייושמו, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

יישום מוקדם אפשרי. על פי הוראות המעבר, ניתן ליישם ביישום מוקדם כל אחת מהגרסאות הקודמות שפורסמו, אם מועד היישום לראשונה קודם ליום 1 בפברואר 2015.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולתיה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. שיערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שיערי 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.
- (3) להלן נתונים על שיערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל "ידוע"	שער החליפין היציג של			
	"בגין"	הדולר	האירו	
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
223.14	223.80	3.438	4.694	תאריך הדוחות הכספיים:
220.95	222.70	3.618	4.720	ליום 30 ביוני 2014
223.58	223.80	3.471	4.782	ליום 30 ביוני 2013
				ליום 31 בדצמבר 2013
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
(0.20)	-	(0.95)	(1.84)	לתקופה של שישה חודשים
0.71	1.32	(3.08)	(4.08)	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014
				שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013
0.49	0.49	(1.41)	(2.46)	לתקופה של שלושה חודשים
0.70	1.29	(0.82)	1.27	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014
				שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013
1.91	1.82	(7.02)	(2.82)	לשנה שהסתיימה
				ביום 31 בדצמבר 2013

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 3 - התחייבויות תלויות

להלן פרטים על תביעות מהותיות, 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 (בגינו הגיש התובע ערעור לבית המשפט העליון) לפיו שילמה סונול 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 30 ביוני 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).	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 היה על הצדדים להגיש סיכומים נוספים בקשר לבקשה לסילוק על הסף, אשר הוגשו בחודש אפריל 2014 ובחודש מאי 2014. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, האפשרות שהבקשה לאישור התובענה כייצוגית תאושר ושהתביעה תתקבל, הינה בסבירות הנמוכה מ-50%.
2. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח (מבלי לציין את חלקה של כל נתבעת).	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.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
3. תביעה נגד סונול, חברות דלק אחרות וחברות כרטיסי אשראי	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסכום לא קצוב.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מאוקטובר 2013 בטענה להטעיה לפי חוק הגנת הצרכן ולהפרת חובות גילוי בכרטיסי אשראי לפי חוק הגנת הצרכן. במסגרת הבקשה טוענים המבקשים, בין היתר, כי קיים הסדר בין חברות כרטיסי האשראי לחברות הדלק בהסכם לפיו בעת תדלוק באמצעות כרטיסי אשראי, מחייבות חברות האשראי את הלקוח, מבלי ליידעו מראש, בסכום נוסף מעבר לעלות רכישת הדלק. החיוב הנוסף הינו לתקופה קצובה באמצעות תפיסת מסגרת אשראי של הלקוח או בדרך של חיוב הלקוח בגין רכישה שלא בוצעה, וזאת עד לחיוב הלקוח בסכום התדלוק שבוצע בפועל.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
4. הליך נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 50 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש יוני 2014. עניינה של התובענה הנה הטענה כי סונול הציבה מצלמות אבטחה בסניפיה וזאת בניגוד לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 ותוך ביצוע עוולת רשלנות בהתאם לפקודת הנזיקין.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, לאור השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי בשלב זה.
5. תביעה נגד סופרגז	תביעה בסך כולל של כ- 40 מיליון ש"ח.	בחודש מרץ 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 המשפטיים של סופרגז, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
6. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסך כולל של כ- 372 מיליון ש"ח (מבלי לציין את חלקה של כל נתבעת)	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש אוקטובר 2013. עניינה של התביעה, בין היתר, בטענה כי החברות גובות מלקוחותיהן, במסגרת דמי השימוש הקבועים בצו, תשלום בגין שירותים שאינם ניתנים על ידן בפועל, כגון השתתפות בעלות השגת היתרי בנייה לצוברי גז, בעוד שלטענת המבקשים החברות מטמינות צוברי גז ללא קבלת היתר בניה כדין.	במסגרת קדם המשפט בית המשפט המליץ למבקשים להסתלק מבקשת האישור, והמבקשים נענו להמלצה זו - תביעתם האישית נדחתה והם הסתלקו מבקשת האישור, ללא צו להוצאות. יודגש, כי הסכמת המשיבות לכך שההסתלקות תהיה ללא צו להוצאות ניתנה בכפוף לכך שהמבקשים ובאי כוחם לא יגישו תביעה נוספת שעניינה היתרי בניה לצוברים.
7. תביעה נגד סופרגז	תביעה בסך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש יוני 2014. עניינה של התביעה, בין היתר, כי סופרגז גובה סכומים ביתר במסגרת החשבונית הדו-חודשית וזאת, על ידי עיגול האגורות בסכומים הנקובים בחשבונית כלפי מעלה שלא על פי הדין.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סופרגז, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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.	בחוודש 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.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, לאור השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי בשלב זה.
3. כתבי אישום נגד סופרגז פלילי וצדדים שלישיים		בחוודש אוקטובר 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. עיריה נגד סופרגז	דרישות עיריה בסך כ- 126 מיליון ש"ח, מחודש מרץ 2011.	סופרגז הגישה בקשה להיתר בניה מכוחה של תמ"א 32ג', להטמנה עילית של מיכלי גז. כתנאי להוצאת ההיתר, נשלחו על ידי הוועדה המקומית והעיריה דרישות לתשלום בשלושה נושאים: דמי שימוש בסך כ- 4.5 מיליון ש"ח; אגרות והיטלי פיתוח בסך כ- 4 מיליון ש"ח; היטל השבחה בסך כ- 59 מיליון ש"ח (בסעיף זה "הדרישה הראשונה לתשלום היטל"). לאור החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מחודש פברואר 2012 לעניין משך זמן הפעלת אתר הגז של החברה בקרית אתא, הנפיקה העירייה שומת השבחה חדשה לחברה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "הדרישה השנייה לתשלום היטל"), זאת בנוסף להליך המתנהל בגין הדרישה הראשונה לתשלום היטל.	בחוודש נובמבר 2012, קבעה וועדת הערר כי סופרגז אינה חבה בהיטל השבחה כלשהו בעניין הדרישה הראשונה לתשלום היטל. בחודש דצמבר 2012 הגישה הוועדה המקומית ערעור מנהלי על החלטה זו. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור המנהלי וקבע, כי סופרגז אינה חבה בתשלום היטל השבחה וחייב את העירייה בתשלום פיצויים לסופרגז.
5. 2 חברות מאוחדות של החברה	תביעת נזקי גוף בסך של 10 מיליון ש"ח	טענה לאחריות לכאורה של החברות בקשר למעשי התאבדות.	ביחס ליתר הדרישות לא חל שינוי מאז הדוחות הכספיים השנתיים.
		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 30 ביוני 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 חולק ביום 7 במאי 2014.
- ב.** ביום 13 במרץ 2014, נחתם הסכם תרומה (להלן - "הסכם התרומה") בין 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:
- 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").
 - בתום תקופת ההגבלה ובכפוף לקבלת האישור המיוחד כאמור, כל העברה עתידית של מניות התרומה תהא כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת עזריאלי החזקות;
 - כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה תישאנה בידי עזריאלי החזקות וקרן עזריאלי ישראל חתמה לצורך כך על יפוי 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 שילמה החברה (לרבות בדרך של העמדת הלוואות בעלים לחברה), תמורה כוללת בסך של כ-51.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). 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. ביום 1 במאי 2014, הושלמה העסקה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ה. 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%. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) יתבצע ב-36 תשלומים רבעוניים שווים צמודים לשיעור עליית המדד, החל מתום שלושה חודשים ממועד העמדת הלוואה. להבטחת פירעון ההלוואה שיעבדה חברה מאוחדת, לטובת המלווה, את זכויותיה במקרקעין, עליהם נבנה בימים אלה קניין עזריאלי רמלה, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרים בקניין, וכן ישועבדו זכויותיה של החברה מכוח פוליסת הביטוח בקשר עם הקניין. 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. למלווה תעמוד הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם הלוואה, הכוללות, בין היתר - אם יחול שינוי שליטה, במקרה של העמדה לפירעון מידי של חוב של החברה למוסדות פיננסיים אחרים, או הטלת עיקול בסכומים ובתנאים שהוגדרו בהסכם הלוואה וכן אם לאחר אכלוס הקניין ופתיחתו לקהל הרחב יהיה ה-LTV גבוה מהיחס שנקבע בהסכם הלוואה 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-פאסו).

ו. ביום 24 ביוני 2014 גייסה החברה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע.ג., אשר מיחזרה את כל שלושת סדרות ניירות הערך המסחריים הקיימים של החברה (מדורגות ושאינן מדורגות). קרן ניירות הערך נושאת ריבית שקלית משתנה שתורכב מריבית פריים פחות 1.2% ותשולם בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פירעון או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם. ניירות הערך המסחריים לא יירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

ניירות הערך המסחריים קיבלו דירוג "ilA-1+" ממעלות.

לפרטים בדבר ניירות הערך המסחריים שנפרעו, ראו ביאור 21א' לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 5 - פעילות מופסקת

ביום 12 ביוני 2014 השלימה חברה מאוחדת של החברה, גרנית הכרמל השקעות בע"מ, את העסקה למכירת מלוא החזקותיה (100%) בחברת טמבור בע"מ לצד שלישי, וזאת בהתאם להסכם שנחתם ביום 26 במאי 2014.

תמורת המכירה הינה 500 מיליון ש"ח לפני הוצאות עסקה. כתוצאה מהמכירה הכירה החברה ברווח בסך של כ-55 מיליון ש"ח, אשר נזקף לדוח רווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)".

בהתאם להוראות IFRS 5 "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו" תוצאות טמבור מוצגות בנפרד בדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה ומידע השוואתי בדוח רווח והפסד הוצג מחדש ("re-present") בהתאם לסעיף 34 ל-IFRS 5.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

באור 5 - פעילות מופסקת (המשך)

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		תוצאות הפעילות המופסקת	
	2013	2014	2013	2014		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
הכנסות	923,684	232,886	230,828	465,426	472,482	
הוצאות	867,700	219,283	221,611	435,215	446,296	
רווח לפני מסים על הכנסה	55,984	13,603	9,217	30,211	26,186	
מסים על הכנסה	18,118	3,504	2,650	7,466	7,496	
עלויות והוצאות מכירה רווח ממכירת פעילות מופסקת, נטו ממס	37,866	10,099	6,567	22,745	18,690	
	-	-	(10,836)	-	(10,836)	
	-	-	65,719	-	65,719	
רווח לתקופה	37,866	10,099	61,450	22,745	73,573	
תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת						
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	93,104	9,125	(1,451)	29,355	38,075	
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	(40,168)	(6,122)	484,522	(20,595)	472,249	
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון	(54,447)	1,258	4,530	(4,374)	(21,484)	
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת	(217)	(74)	(91)	(144)	(206)	
	(1,728)	4,187	487,510	4,242	488,634	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

באור 5 - פעילות מופסקת (המשך)

השפעת המימוש על הדוחות על המצב הכספי של הקבוצה:

<u>למועד המימוש</u>	
<u>(בלתי מבוקר)</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	
784	מזומנים ושווי מזומנים
389,805	לקוחות
12,877	חייבים ויתרות חובה, לרבות מכשירים נגזרים
172,918	מלאי
3,195	נכסי מסים שוטפים
7,582	השקעות והלוואות לזמן ארוך
456,752	רכוש קבוע, נטו
34,343	נכסים בלתי מוחשיים, נטו, לרבות דמי חכירה שמומשו
3,174	נכסי מסים נדחים
240,111	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
149,293	ספקים ונותני שירותים
54,730	זכאים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים
878	התחייבויות מסים שוטפים
5,026	הפרשות
114,516	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים לזמן ארוך
4,969	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,808	הטבות לעובדים
70,563	התחייבויות מסים נדחים
4,255	זכויות שאינן מקנות שליטה
434,281	נכסים והתחייבויות, נטו
489,164	תמורה שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים (בניכוי עלויות מכירה)
784	יתרת מזומנים ושווי מזומנים שנגרעה
488,380	תזרים מזומנים חיובי, נטו

(*) עסקאות בין חברתיות (בין קבוצת גרנית וטמבור) בוטלו בתוצאות החברה המוכרת/ נותנת השירות, בהתאם לעניין. כמו כן, נכס או התחייבות המתייחסים לעסקה בינחברתית בוטלו בנכסי או התחייבויות הפעילות המופסקת, לפי העניין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

באור 6 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

א. בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ביום 6 באוגוסט 2014, התקשרה החברה המאוחדת ג'י.א.אס, עם צד שלישי שהינו תאגיד ייעודי אשר אינו קשור לחברה או למי מהחברות בשליטתה (להלן - "הרוכשת"), בהסכם לפיו תמכור ג'י.א.אס את כל זכויותיה במתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים (להלן - "מתקן ההתפלה"), בתמורה לסך של 429 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש ינואר 2014, בכפוף להתאמות משינויים שיתהוו בתקופה שעד מועד השלמת העסקה, בדרך של מכירת החזקות ג'י.א.אס בדרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ ודרך הים התפלה- שותפות הקמה.

השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם, אשר אמורים להתקיים עד ליום 31 בדצמבר 2014 (עם אפשרות להארכה במקרים מסוימים), ובכללם, בין היתר, (1) אישור הממונה על ההגבלים העסקיים; (2) אישור מנהלת ההתפלה; (3) אישור הגורמים המממנים; (4) השלמת הארכת צינור הרכז במסגרת ההרחבה השנייה של מתקן ההתפלה; (5) היעדר השפעה מהותית לרעה ועוד.

במסגרת העסקה התחייבה ג'י.א.אס לשיפויים מסוימים בגין מצגים ובגין חשיפות ספציפיות שפורטו בהסכם, וכן תיוותרנה, לפי העניין, ג'י.א.אס או החברה, לאחר מועד השלמת העסקה, אחראיות (בתנאים מסוימים) לערבויות והתחייבויות מסוימות הקשורות למתקן ההתפלה ו/או לתאגיד דרך הים, לרבות לאחריות שותפות ההקמה להקמת המתקן, והכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם.

גרנית העמידה ערבות מלאה לכלל התחייבויות ג'י.א.אס במסגרת ההסכם. בנוסף, בהתקיים מקרים מסוימים שנקבעו בהסכם, התחייבה החברה לערוב, במקום גרנית, להתחייבויות ג'י.א.אס בהסכם.

ככל שתושלם העסקה ותתקבל מלוא התמורה ללא התאמות כלשהן, הרווח המשוער (לאחר מס) שיירשם מהמכירה הינו כ-15 מיליון ש"ח (נכון למועד הדוח).

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

(1) נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה:

ליום 31 בדצמבר 2013 אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2014 אלפי ש"ח	
		נכסים:
27,895	29,509	מזומנים ושווי מזומנים
16,524	19,585	ניירות ערך סחירים
418	413	פקדונות והשקעות לזמן קצר
39,236	38,063	לקוחות
13,266	8,825	חייבים ויתרות חובה
4,654	214	נכסי מסים שוטפים
3,926	3,828	השקעות והלוואות לזמן ארוך
53,332	79,744	השקעות מוגבלות
911,467	885,143	חייבים בגין הסדר זיכיון
14,583	14,805	רכוש קבוע, נטו
49,482	100,436	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
899	881	נכסי מסים נדחים
<u>1,135,682</u>	<u>1,181,446</u>	
		התחייבויות:
14,282	7,717	ספקים ונותני שירותים
15,324	11,114	זכאים
727,619	743,386	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
1,723	1,859	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
35,667	35,946	התחייבויות מסים נדחים
<u>794,615</u>	<u>800,022</u>	
<u>341,067</u>	<u>381,424</u>	

נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

באור 6 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה (המשך)

א. (המשך)

(2) שווי הוגן:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, למעט המפורט להלן:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד:

ליום 30 ביוני 2014			
הערך בספרים אלפי ש"ח	שווי הוגן רמה 2 אלפי ש"ח	נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	
885,143	1,038,108	שיעור היוון של 2.70%	חייבים בגין הסדר זיכיון
743,386	789,437	שיעור היוון של 2.60%	התחייבויות לתאגידים בנקאיים

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

ב. במהלך החודשים האחרונים ניהלה סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן - "סופרגז") משאים ומתנים עם גופים פוטנציאליים אשר הגישו הצעות כספיות לרכישת החזקותיה בחברה המחזיקה במתקנים סולאריים, בהיקף כולל של כ-18 מגה ואט. למועד חתימת הדוחות הכספיים הודיעה סופרגז לצד ג' על זכייתו, והיא צפויה לחתום על הסכם המכר בימים הקרובים. התמורה שעתידה סופרגז לקבל (בניכוי עלויות עסקה) בהצעה שנקבעה כזוכה בהליך המכר, הינה כ-170 מיליון ש"ח. רווח ההון, נטו (לאחר מס) הצפוי ממימוש ההחזקה כאמור, נאמד בכ-30 מיליון ש"ח. תהליך השלמת המכירה מותנה בתנאים מתלים לרבות קבלת אישורים רגולטורים ואחרים הנדרשים על פי כל דין. להערכת הנהלת סופרגז צפוי ברמת ודאות גבוהה כי במהלך השנה הקרובה יושגו מלוא האישורים ותושלם עסקת המכירה, לפיכך נכסי והתחייבויות החברות הסולאריות מוצגים בדוחות הכספיים בקבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

באור 6 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה (המשך)

ב. (המשך)

(1) נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

ליום 30 ביוני
2014
אלפי ש"ח

נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

12,114	מזומנים ושוי מזומנים
3,063	פקדונות והשקעות לזמן קצר
3,672	לקוחות
2,933	חייבים ויתרות חובה
12,961	השקעות בחברות כלולות
3,846	רכוש קבוע, נטו
383	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
33,235	דמי חכירה ששולמו מראש
252,444	חייבים בגין הסדר זכיון
324,651	

התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

25,945	ספקים ונותני שירותים
91	זכאים
147,583	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
16,692	התחייבויות מסים נדחים
190,311	
134,340	נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה, נטו

(2) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, למעט המפורט להלן:

ליום 30 ביוני 2014			
נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	שווי הוגן רמה 2 אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	
4.15%	288,426	252,444	חייבים בגין הסדר זכיון

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 7 - שווי הוגן

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

ליום 31 בדצמבר 2013		ליום 30 ביוני 2013		ליום 30 ביוני 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	111,147	114,597	86,580	89,196
304,142	273,170	1,125,390	1,051,991	32,057	31,519
405,490	381,482	1,236,537	1,166,588	118,637	120,715
נכסים שאינם שוטפים:					
הלוואות ללקוחות ואחרים (*)					
חייבים בגין הסדר זיכיון (כולל חלויות שוטפות)					
4,250,525	4,066,744	4,705,778	4,479,416	4,106,132	3,903,372
1,779,061	1,583,756	1,797,150	1,637,236	1,592,725	1,410,225
6,029,586	5,650,500	6,502,928	6,116,652	5,698,857	5,313,597
(5,624,096)	(5,269,018)	(5,266,391)	(4,950,064)	(5,580,220)	(5,192,882)
עודף התחייבויות על נכסים					

התחייבויות שאינן שוטפות:
הלוואות מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים (*)

אגרות חוב (*)

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 7 - 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 30 ביוני	
2013	2013	2014
%	%	%
4.3 - 6	3.7-6	4.1-5.2
4.6 - 5	3.4-5.4	5
0.4 - 5.7	0.32-5.2	0.70-4.9
0.4 - 2.7	0.58-3.6	0.70-1.3

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות ללקוחות ואחרים
חייבים בגין הסדר זיכיון

התחייבויות שאינן שוטפות:

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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 7 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 30 ביוני 2014			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,008	-	-	1,008
-	914	-	914
945,882	-	-	945,882
-	-	702,312	702,312
-	20,267	-	20,267
946,890	21,181	702,312	1,670,383

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נגזרים שאינם משמשים לגידור :
חוזי אקדמה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

4,737	-	4,737	-
4,737	-	4,737	-

התחייבויות פיננסיות:
נגזרים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה

סה"כ התחייבויות פיננסיות

ליום 30 ביוני 2013			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,522	-	-	15,522
52,670	-	-	52,670
-	2,072	-	2,072
-	760	-	760
855,071	-	-	855,071
-	-	611,338	611,338
238	-	-	238
-	20,236	-	20,236
923,501	23,068	611,338	1,557,907

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך
השקעות מוגבלות

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

10,789	-	10,789	-
-	358	-	358
-	-	269	269
-	11,147	269	11,416

התחייבויות פיננסיות:
נגזרים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה

נגזרים המשמשים לגידור:
חוזי החלפת ריבית (SWAP)
נגזרים משובצים

סה"כ התחייבויות פיננסיות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 7 - 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
-	7,919	-	7,919
-	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:
נכסים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה
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	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
612,923	612,923	692,389
77,927	(1,220)	6,700
1,878	1,435	(253)
(2,111)	(1,800)	-
1,772	-	3,476
-	-	-
692,389	611,338	702,312

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 8 - 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, בנוסף, לחברה פעילויות נוספות כגון אנרגיה, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ).

ביום 12 ביוני 2014 הושלמה העסקה למכירת חברת טמבור בע"מ. לאור האמור, טמבור אינה מהווה יותר מגזר פעילות והיא מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת (לפרטים נוספים ראה ביאור 5).

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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 8 - דיווח מגזרי

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)

מאוחד	אחרים	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
3,624,542	438,364	2,475,856	88,137	188,016	434,169
2,960,045	386,217	2,422,815	38,975	32,229	79,809
664,497	52,147	53,041	49,162	155,787	354,360
4,536	(4,173)	-	326	32,818	(24,435)
(42,079)					
(99,288)					
19,285					
(3,083)					
543,868					
23,050,739	3,065,766	2,353,799	1,513,612	5,789,146	10,328,416
2,044,411					
25,095,150					

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 זמינים למכירה בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד	אחרים	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
3,929,849	586,892	2,641,150	88,712	177,261	435,834
3,252,730	513,011	2,590,558	37,140	29,292	82,729
677,119	73,881	50,592	51,572	147,969	353,105
115,210	(613)	(450)	(6,715)	24,283	98,705
(49,953)					
(170,951)					
8,225					
(2,881)					
576,769					
21,522,078	2,531,130	2,511,540	1,528,472	5,153,377	9,797,559
2,790,313					
24,312,391					

הכנסות:
סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

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

מידע נוסף:
נכסי מגזר
נכסים שלא הוקצו (*)
סך הכל נכסים במאחד

(*) כולל נכסים מפעילות טמבור שהופסקה בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ונכסים פנינסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)

מאחד	אחרים	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
1,822,048	187,350	1,279,621	44,475	94,830	215,772
1,488,546	170,064	1,243,294	18,949	17,026	39,213
333,502	17,286	36,327	25,526	77,804	176,559
8,151	(2,786)	-	135	35,635	(24,833)
(19,527)					
(65,542)					
6,266					
(1,356)					
261,494					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד	אחרים	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
1,927,946	279,324	1,297,558	44,183	88,668	218,213
1,589,576	244,477	1,270,541	18,686	14,190	41,682
338,370	34,847	27,017	25,497	74,478	176,531
124,109	498	(450)	(2,670)	28,452	98,279
(27,006)					
(92,171)					
2,170					
(1,142)					
344,330					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 (מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	אחרים 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
7,876,271	1,149,885	5,308,761	179,163	365,195	873,267
6,531,003	1,011,771	5,206,844	80,273	64,182	167,933
1,345,268	138,114	101,917	98,890	301,013	705,334
424,657	(2,792)	(450)	69,011	175,014	183,874
(93,018)					
(333,662)					
17,157					
(6,299)					
1,354,103					
22,348,459	2,765,932	2,333,107	1,518,364	5,608,440	10,122,616
3,203,965					
25,552,424					
1,210,316	(**)143,893	57,570	23,439	634,182	351,232

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 המגזר

נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכל נכסים במאחד

השקעות הוניות

(*) כולל נכסים מפעילות טמבור שהופסקה בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ונכסים פינוניים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח.

(**) כולל השקעות הוניות בגין פעילות טמבור שהופסקה בסך של כ-41 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2014

ביאור 9 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. ביום 9 ביולי 2014 נפטר מר דוד עזריאלי ז"ל, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, וכהונתו כיו"ר הדירקטוריון באה לסיימה.

ביום 3 ביולי 2014, לאור הידרדרות במצבו הבריאותי של מר דוד עזריאלי, מונתה גב' דנה עזריאלי כממלאת מקום יו"ר הדירקטוריון וביום 21 ביולי 2014, מינה דירקטוריון החברה את הגב' דנה עזריאלי ליו"ר דירקטוריון החברה.

ביום 9 ביולי 2014, לאור פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, בוטל הסכם הניהול עם חברות הניהול שבשליטתו. (לפרטים בנוגע להסכם הניהול, ראה ביאור 38ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים).

בהתאם להסכם הניהול, מחושב המענק השנתי, לחלק היחסי של השנה, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים. בהתאם לכך, נזקפו בדוחות הכספיים הפרשות מתאימות בגין אומדן המענק השנתי עד וכולל יוני 2014.

ב. לעניין השלמת מכירת מלוא הזכויות בחברת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ לאחר מועד הדוח הכספי, ראה ביאור 6א'.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2014

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2014

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו 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-ח	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 30 ביוני 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון 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- 1,150 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2014 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 128 מיליון ש"ח וכ-94 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 שנידוע 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 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 ז' בדבר תביעה משפטית כנגד החברה וחברה מוחזקת שהוגשה בקשה להכירה כתביעה ייצוגית.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 19 באוגוסט 2014

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
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	72,509	278,650
1,211	2,404	1,008
8,020	6,973	7,127
96,990	101,709	100,345
434,058	183,595	387,130

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
יתרות חובה
נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע

5,689,203	5,372,299	6,050,792
3,189,750	2,160,216	3,035,665
7,156	6,778	6,716
1,610,809	1,390,910	1,556,461
6,779,273	6,565,232	6,880,664
5,357	5,368	5,305
17,281,548	15,500,803	17,535,603
17,715,606	15,684,398	17,922,733

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

933,312	967,322	905,421
49,654	8,332	42,606
37,417	50,396	28,677
9,238	16,499	29,246
1,029,621	1,042,549	1,005,950

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

2,313,618	1,015,678	2,465,641
583,869	576,917	537,958
13,068	20,469	11,981
17,139	17,394	15,889
1,123,005	982,195	1,106,517
4,050,699	2,612,653	4,137,986

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
381,532	237,236	338,332
9,757,867	9,296,073	9,944,578
12,635,286	12,029,196	12,778,797
17,715,606	15,684,398	17,922,733

סה"כ התחייבויות והון

19 באוגוסט, 2014

תאריך אישור המידע הכספי
הנפרד

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

יובל ברונשטיין
מנכ"ל

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
445,824	111,726	110,463	223,719	220,647	הכנסות:
54,603	40,019	(44,632)	40,234	(44,483)	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
169,881	45,133	39,161	77,970	71,852	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
6,000	-	-	6,000	10,000	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
676,308	196,878	104,992	347,923	258,016	מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
10,332	2,539	3,815	5,082	7,834	עלויות והוצאות:
7,039	1,007	1,658	1,392	4,305	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
57,920	19,493	11,052	35,873	27,030	מכירה ושיווק
115,638	27,281	25,477	51,774	34,262	הנהלה וכלליות
190,929	50,320	42,002	94,121	73,431	מימון
					סה"כ עלויות והוצאות
485,379	146,558	62,990	253,802	184,585	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
574,338	147,072	141,746	245,057	251,761	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,059,717	293,630	204,736	498,859	436,346	רווח לפני מסים על ההכנסה
(168,034)	(29,926)	(8,480)	(53,679)	(43,208)	מסים על ההכנסה
891,683	263,704	196,256	445,180	393,138	רווח מפעילות נמשכת
37,866	10,099	61,450	22,745	73,573	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
929,549	273,803	257,706	467,925	466,711	רווח נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו:
135,582	(37,074)	(9,289)	(29,082)	(41,663)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה,
(28,674)	(3,171)	(6,400)	(12,397)	(4,558)	נטו ממס
(10,744)	(2,774)	1,746	(6,975)	3,280	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
96,164	(43,019)	(13,943)	(48,454)	(42,941)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(198)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
95,966	(43,019)	(13,943)	(48,454)	(42,941)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,025,515	230,784	243,763	419,471	423,770	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2013	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	929,549	273,803	257,706	467,925	466,711
פחת והפחתות	871	204	243	390	487
הפסד (רווח) נטו, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן					
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(54,603)	(40,019)	44,632	(40,234)	44,483
הכנסות מימון ואחרות, נטו	(59,855)	(20,514)	(10,576)	(32,424)	(41,903)
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	(612,204)	(157,171)	(203,196)	(267,802)	(325,334)
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	168,034	29,926	8,480	53,679	43,208
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(52,658)	(11,988)	(16,328)	(18,143)	(21,619)
שינוי בנכסים פיננסיים	432,572	279,678	255	431,375	203
שינוי בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה	(19,537)	(6,203)	(30,669)	(7,635)	(27,767)
שינוי בספקים וזכאים אחרים	5,797	(15,033)	(9,076)	(9,061)	(8,404)
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	8,411	3,843	200	7,364	334
שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	124	(3)	357	(167)	(1,639)
שינוי בהפרשות והטבות לעובדים	(17,521)	(6,746)	(1,374)	(6,771)	(1,421)
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	728,980	329,777	40,654	578,496	127,339

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(176,157)	(15,049)	(73,733)	(44,636)	(140,197)
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	(202,017)	(151,081)	(1,461)	(162,753)	(1,823)
רכישת רכוש קבוע	(1,412)	(613)	(16)	(942)	(435)
השקעות בחברות מוחזקות	(363)	-	(173)	(2)	(522)
רכישת חברה	-	-	(3,089)	-	(54,589)
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה	2,913	1,146	-	2,913	-
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1,157	(799)	145	(218)	180
החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך חברות מוחזקות	(1,046,034)	(59,810)	274,479	(88,469)	265,230
ריבית ודיבידנד שהתקבלו	9,798	5,113	215	5,388	10,378
החזר השקעה בחברה מוחזקת	17,276	-	462	-	462
מוסדות בגין רכישת נדל"ן	(2,663)	(26,276)	(5,100)	(18,031)	(5,100)
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	(1,397,502)	(247,369)	191,729	(306,750)	73,584

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2013	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(265,000)	(265,000)	(280,000)	(265,000)	(280,000)
(44,108)	-	-	(44,108)	(44,636)
1,410,000	-	300,000	-	300,000
(256,781)	(25,043)	(14,764)	(86,647)	(111,091)
200,494	233,730	(61,130)	193,031	(60,892)
(1,306)	(804)	(770)	(858)	(1,183)
(101,801)	(23,922)	(22,595)	(50,871)	(52,306)
941,498	(81,039)	(79,259)	(254,453)	(250,108)
272,976	1,369	153,124	17,293	(49,185)
57,413	72,582	125,459	57,413	327,837
(2,552)	(1,442)	67	(2,197)	(2)
327,837	72,509	278,650	72,509	278,650

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 רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 25,183 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 - 32,146 אלפי ש"ח, 30 ביוני 2013 - 19,112 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' ו-2ד' 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. פעילות מופסקת:

ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה. רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס) הינו חלק החברה ברווחי החברות המוחזקות, אשר מומשו במסגרת הפעילות המופסקת.

ו. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

2. 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.	לבקשת בית המשפט היה על הצדדים להגיש סיכומים נוספים בקשר לבקשה לסילוק על הסף, אשר הוגשו בחודש אפריל 2014 ובחודש מאי 2014.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, האפשרות שהבקשה לאישור התובענה כייצוגית תאושר ושהתביעה תתקבל, הינה בסבירות הנמוכה מ-50%.

חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 30 ביוני 2014



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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2014 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

19 באוגוסט, 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 השני 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 פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת

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

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

19 באוגוסט, 2014

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים