

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2014

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2014

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

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 30 בספטמבר 2014



קבוצת עזריאלי

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

לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 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 פיננסיים.

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. החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2014, 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. ביתו, הגב' דנה עזריאלי, אשר ליוותה את פועלו במהלך 14 השנים האחרונות וכיהנה כסגן פעיל ליו"ר הדירקטוריון, ממשיכה את דרכו ובחודש יולי 2014 מונתה ליו"ר דירקטוריון פעיל של הקבוצה.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2014 ועד למועד פרסום הדוח(*)

רווח כולל

- כ- 306 מליון ₪ רווח כולל ברבעון, בהשוואה לרווח כולל של כ- 96 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד ;

רווח נקי

- כ- 170 מליון ₪ רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ- 56 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד ;

שיפור ב-NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ- 285 מליון ₪ ברבעון, בהשוואה לכ- 277 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד גידול של כ-3% ;

שיפור ב-NOI מנכסים דומים ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-3% צמיחה נוספת ב- NOI מנכסים דומים לעומת הרבעון המקביל. (ראה סעיף 1.1.4 לדוח);

FFO מפעילות נדל"ן מניב לעומת רבעון מקביל

- כ-2% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב. (ראה סעיף 1.1.6. לדוח);

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח של הנכסים בהקמה בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים.
- במקביל חלה התקדמות משמעותית במאמצי השיווק של מרבית הפרויקטים בהקמה והחברה מצויה במשאים ומתנים מתקדמים ביחס להשכרת עשרות אלפי מ"ר.
- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ- 922 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-4 בהתאמה, לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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.

השלמת רכישת בניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב

ביום 11 בספטמבר 2014, השלימה החברה עסקה לרכישת מבנה משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב, מצד שלישי על ידי AG 8 WEST CENTRE, LLC תאגיד אמריקאי המוחזק בעקיפין בשיעור של 100% על ידי החברה ("הרוכשת") בתמורה לסך של כ-76 מיליון דולר ארה"ב (כולל עלויות עסקה ומימון). במסגרת העסקה, נרכשו מלוא הזכויות במבנה משרדים בן 4 קומות הממוקם באזור הקרוי WESTBELT ביוסטון, טקסס, בשטח כולל של כ-21,093 מ"ר וכן כ-949 מקומות חניה מקורים ו-124 חניות חיצוניות. לצורך מימון העסקה, התקשרה הרוכשת עם גוף פיננסי זר לקבלת אשראי בסך של כ-49.2 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 14 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-156573) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

עסקאות בקשר עם נכסים מוחזקים

השלמת מכירת טמבור

ביום 26 במאי 2014, התקשרה גרנית עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, ואו 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 ראה דיווחים מיידיים מיום 26 במאי 2014 ומיום 12 ביוני 2014 (אסמכתאות: 2014-01-073638 ו- 2014-01-089961 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 סונול כאמור. לאור הנסיבות המיוחדות, השיבה החברה את דמי הרצינות ששולמו במעמד חתימת מזכר הבנות, בניכוי עלויות החברה בקשר עם העסקה עד לאותו שלב. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידיים 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, התקשרה חברת גי.אי.אס גלובל אנזירומנטל סולושנס בע"מ ("גי.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 גי.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 גי.אי.אס בדרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ ודרך הים התפלה-שותפות הקמה. גרנית הכרמל העמידה ערבות מלאה לכלל התחייבויות גי.אי.אס במסגרת ההסכם. בנוסף, בהתקיים מקרים מסוימים שנקבעו בהסכם, התחייבה החברה לערוב במקום גרנית הכרמל להתחייבויות גי.אי.אס. בהסכם, כאילו היא החייב העיקרי בהסכם או כי כלל זכויותיה והתחייבויותיה של גי.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 מיידי 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 בספטמבר 2014.

מכירת פעילות סולארית על ידי סופרגז

בתקופת הדוח 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), ונחתם הסכם בהתאם. 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, ללא התאמות אפשריות נאמד בכ - 30 מיליון ₪ נכון למועד העסקה. לפרטים נוספים ראה ביאור 6ב לפרק ג' לדוח זה, הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2014, עדכנה החברה, כי מר רפי וונש אשר מכהן כמנהל פיתוח עסקי בחברה, ימשיך לכהן בתפקידו זה, עד להודעה חדשה, זאת כתיקון להודעת החברה בדבר סיום כהונתו. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-156309).

ביום 16 בספטמבר 2014, עדכנה החברה, כי מר מנחם עינן המכהן כדירקטור וכמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון, הודיע לחברה על כוונתו לפרוש מתפקידו בסוף חודש יוני 2015 לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 16 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-158649). ביום 18 בנובמבר 2014, עדכן מנחם עינן את החברה והדירקטוריון, על פרישתו מכהונתו כדירקטור בחברה ומתפקידו כמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון וכיו"ר גרנית הכרמל, עם סיום ההסכם שבתוקף ביום 28.2.2015. לפרטים ראו דיווח החברה מיום 18 בנובמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-198195).

ביום 18 בנובמבר 2014, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אורן דרור כדירקטור בלתי תלוי בחברה עד למועד האסיפה השנתית הקרובה של החברה. באותו מועד מונה מר דרור כחבר בוועדת הביקורת, ועדת התגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 18 בנובמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-198255).

ערר על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים

ביום 8 באוגוסט, 2013, הורה בית הדין להגבלים עסקיים על מחיקת ערר שהגישה החברה בחודש ינואר 2013, על החלטת הממונה להתנגד לרכישת פאוור סנטר וואן פלאזה בבאר שבע על ידי החברה, זאת בשל העובדה כי הסכם המיזוג אינו בתוקף עוד. החברה הגישה ערעור על החלטת בית הדין לבית המשפט העליון, אשר ביום 25.8.2014 קיבל את הערעור והורה על החזרת הדיון לבית הדין לצורך בירור הערר. בהתאם לכך התחדש הדיון בבית הדין. לפרטים ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 24 ביולי, 2012 (אסמכתא: 2012-01-192417) ומיום 26 בנובמבר, 2012 (אסמכתא: 2012-01-289155), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

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 ראו באור 1ב3 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 וביאור 14 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 החזקותיה 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- 922 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 30.9.2014⁽¹⁾

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור אחיזה	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⁾
קניון עזריאלי איילון-קומה נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500	שנת 2013	מרץ 2015	195	8-38
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	מאי 2011	מסחר	100%	31,650	22,000	אוגוסט 2011	מרץ 2015	297	115-135
מרכז עזריאלי חולון ⁽⁴⁾	חולון	יוני 2008	משרדים	83%	34,000	57,500	שלב ב' – תחילת 2014	שלב ב' – 2015	252	40-70
עזריאלי ראשונים ⁽⁵⁾	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	53,000	דצמבר 2011 (היתר להקמת חניה זמנית והיתר חפירה ודיפון)	2016	259	427-457
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	121,500	מאי 2012	2017	760	739-784
קרקע דיור מוגן מודיעין ⁽⁶⁾	מודיעין	פברואר 2013	דיור מוגן	100%	12,000	35,000	תחילת 2015	2017	56	209-219
קרקע קופת חולים כללית ⁽⁷⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	טרם נקבע	טרם נקבע	143	808-908
בית ידיעות אחרונות ⁽⁷⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	טרם נקבע	טרם נקבע	109	890-910
סה"כ						442,500			2,071	3,236-3,521

(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-95 מיליון ₪.

(3) ללא היוונים צפויים ותקציב השקעות לשוכרים.

(4) הנתונים הינם בגין 100%.

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

(6) ביום 1 במאי 2014 קבלה החברה חזקה בנכס זה.

(7) למועד פרסום הדוח טרם קבלה החברה חזקה בנכס זה. בהתייחס לקרקע קופת חולים כללית, יצוין, כי בחודש נובמבר 2014, נחתמה תוספת להסכם, לפיה נדחה מועד המסירה לחודש אוגוסט 2016.

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. 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		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	31 בדצמבר 2013
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	178	176	532	529	705
שיעור הגידול	1%		1%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	80	76	236	223	301
שיעור הגידול	5%		6%		
נדל"ן מניב בארה"ב	27	25	76	76	99
שיעור הגידול	8%		-		
NOI כולל	285	277	844	828	1,105
שיעור הגידול	3%		2%		
להסברים לעניין הגידול ב-NOI ראה סעיפים 1.10.1, 1.10.2 ו- 1.10.3.					

1.1.4. מדד ה- same property NOI

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	178	176	531	529	
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	80	76	230	223	
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	26	24	75	73	
סה"כ	284	276	836	825	
שיעור גידול	3%		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 שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	
276	278	280	281	284	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)
-	-	-	-	1	NOI מנכסים שנרכשו (הסתיימו)
1	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
277	278	280	281	285	סה"כ NOI בתקופה
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה					

1.1.5. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

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

במליוני ש"ח	
18,281	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ג') (*)
(5)	בניכוי שווי המימוש לזכויות בנייה שטרם נוצלו
(1,862)	בניכוי שווי המימוש לנדל"ן להשקעה בהקמה
(253)	בניכוי שווי המימוש למקדמות ע"ח רכישת קרקע
(79)	בניכוי שווי המימוש לעתודות קרקע
16,082	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
285	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.14
15	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
300	סה"כ NOI מתוקנן
1,200	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 עדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני 2014 (למועד הדוח לא עודכנו הערכות השווי) 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), וכן שיקלול לשנה מלאה של ה- NOI בגין רכישת מבנה המשרדים בטקסס שנרכש במהלך תקופת הדוח.

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.

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		מלוני ₪
30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	
523	637	55	170	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(92)	(121)	(35)	(8)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח (1):
(117)	1	(2)	9	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
3	3	1	1	פחת והפחתות
-	(36)	9	(8)	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות (2)
198	74	144	21	הוצאות מיסים (3)
1	1	1	1	התאמות בגין חברות כלולות
(5)	-	-	-	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס (4)
11	-	4	-	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(6)	(10)	-	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
85	33	157	24	סה"כ התאמות לרווח
46	31	15	9	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (5)
562	580	192	195	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, נטרלה החברה ברבעון זה, בתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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, נטרלה החברה ברבעון זה, בתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 ובמספרי השוואה תנודות בין הרבעונים בשל השפעת השינויים במדד המחירים לצרכן על תוצאות המיסים השוטפים וחישה 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 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	
12,125	13,082	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,582	2,689	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
14,707	15,771	EPRA NAV
121	130	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליזם		<u>EPRA NNNAV</u> (מליוני ש"ח)
30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	
14,707	15,771	EPRA NAV
27	(2)	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(371)	(341)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,582)	(2,689)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
11,781	12,739	EPRA NNNAV
97	105	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 תשעת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושה החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2013	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	
930	523	637	55	170	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
944	532	642	56	170	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.38	4.06	4.65	0.37	1.40	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
0.28	0.25	0.60	0.08	-	רווח בסיסי למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)
1,038	523	734	96	306	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 הסתכם לסך של כ- 637 מיליון ש"ח (ברבעון השלישי כ- 170 מיליון ₪), לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בסך של כ- 523 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ברבעון המקביל אשתקד 55 מיליון ש"ח).

עיקר הגידול ברווח בתקופת הדוח נובע מהוצאות מס חריגות שנרשמו בתקופה המקבילה בשל העלאת שיעור מס החברות החל משנת 2014, מירידה בהוצאות המימון נטו וכן מרווח ממימוש הפעילות המופסקת של טמבור בקיזוז ירידה ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

עיקר הגידול ברווח ברבעון השלישי נובע מהוצאות מס חריגות שנרשמו ברבעון המקביל בשל העלאת שיעור מס החברות החל משנת 2014, וכן מירידה בהוצאות המימון נטו, כפי שיוסבר להלן בסעיפים 1.3-1.10.

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 ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ.

סך הרווח הכולל לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 הסתכם לסך של כ- 734 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 642 מיליון ₪ באותה תקופה. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי האמור נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 44 מיליון ₪ ומרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 48 מיליון ש"ח.

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2014 הסתכם לסך של כ- 306 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 170 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי האמור נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 81 מיליון ₪ ומרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 55 מיליון ש"ח.

ג. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

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

בישראל – תקופת הדוח התאפיינה בהמשך המגמה של האטה בצמיחה הכללית במשק, בהמשך לשנת 2013, אך לעומת זאת נרשם המשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסות. ההאטה בצמיחה הכללית במשק 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 0.3% ברבעון, ריבית בנק ישראל ירדה פעמיים ברבעון זה בשיעור מצטבר של 0.5% ועומדת על רמה של 0.25%. תקופת הדוח התאפיינה ביציבות יחסית במוצע הפדיונות³ בקניוני הקבוצה לעומת התקופה המקבילה אשתקד (למעט קניון עזריאלי הנגב והשפעת מבצע "צוק איתן" בקניון זה) 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, בחודשים יולי-אוגוסט 2014, נערך מבצע "צוק איתן" ברצועת עזה. בתקופת המבצע הורגשה האטה מסוימת, זמנית, בפעילות של חלק מקניוני החברה, בעיקר בקניון עזריאלי הנגב, בבאר שבע, אך למועד פרסום הדוח, נראה כי לא ניכרת השפעה משמעותית של המבצע על תוצאות פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה. עם תום המבצע שבה היציבות המאפיינת את פעילות הקבוצה כמתואר לעיל. יצוין, כי בתקופת המבצע יזמה החברה תשלום מענק לשוכרים בקניון עזריאלי הנגב, לצרכי קידום עסקיהם, אשר הסתכם בסך כולל של כ-700 אלפי ₪ (כולל מע"מ).

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, איתנותה הפיננסית ומבנה ההון של החברה 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-106,700 מקומות עבודה ב-12 החודשים שהסתיימו ביולי 2014 (נתון זה מייצג עלייה של 3.8% במספר המועסקים וירידה בשיעור הבלתי מועסקים ל-5%).⁴ מגמות חיוביות אלו שממשיכות את הנתונים

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 השלישי של שנת 2014.

מהרבעונים הקודמים הביאו לשיפורים משמעותיים בשוק הנדל"ן ביוסטון במהלך שנת 2013 ותחילת שנת 2014. ברבעון השלישי של 2014 שוק המשרדים מתחיל להראות סימנים של איזון למרות שמחירי השכירות ממשיכים לעלות. גם בתחום הייזום למשרדים אנו מתחילים לראות סימנים לאיזון ברבעון השלישי.

ברבעון השלישי של שנת 2014 היתה ירידה קטנה בשיעור השטחים הפנויים וזאת בניגוד למגמה בשני הרבעונים שלפני כן. בסוף הרבעון השלישי שיעור השטחים הפנויים עמד על 11.9% (ברבעון השני היתה עליה מ-11.9% ל-12%).

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה⁵

- ☒ **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 6 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-187 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-177 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 שבבעלותה מתאפיינים בשיעורי תפוסה ופדיון גבוהים כל זמן שהחברה מנהלת אותם. כמו כן איתנותה הפיננסית של הקבוצה נובעת, בין היתר, מהיקף התזרים מפעילות שוטפת ושיעור התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה ביחס לסך נכסיה הנמוך מהמקובל בענף הנדל"ן המניב.

בדוח זה מפרטת החברה את הגורמים שתורמו לשיפור העקבי בפעילותה העסקית, בעיקר בתחומי הנדל"ן המניב, אשר מהווים את עיקר פעילותה. בנוסף, למועד הדוח, היקף ההשקעות המוערך של הקבוצה במנועי צמיחה עתידיים, באמצעות ייזום והקמת נכסים מניבים חדשים, הצפויים להוסיף לקבוצה כ-443 אלפי מ"ר נדל"ן מניב בישראל, עומד על כ-3.2-3.5 מיליארד ש"ח וזאת בנוסף לכ-2.1 מיליארד ש"ח שהושקעו עד תקופת הדוח. לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה גבוה מאד ועומד על כ-98%

⁵ "במאוחד" – לא כולל גרנית הכרמל; "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

במגזר מרכזי המסחר והקניונים ועל כ-99% במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים.⁶ שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב הינו כ-94%.

ברבעון השלישי לשנת 2014 שמרה הקבוצה על יציבות בפעילותה העסקית העיקרית במגזרי הנדל"ן המניב בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

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

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

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

1.2.2. מגזר סונול:

מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסויים גם ממצבה העסקי של סונול. בתקופת הדוח וברבעון השלישי של שנת 2014 חל שיפור בתוצאות פעילות סונול לעומת התקופות המקבילות אשתקד. בנטרול רווחי/הפסדי מלאי והשפעות שער חליפין, מציגה סונול תוצאות תפעוליות ורווח נקי גבוהים יותר מול התקופות המקבילות אשתקד, וזאת על אף השפעותיו של מבצע "צוק איתן" במהלך התקופה. השיפור נובע בעיקר כתוצאה מגידול בכמויות הדלקים הלבנים שנמכרו, גידול ברווח מחנויות הנוחות וכן קיטון בהוצאות המימון הריאליות של החברה כמפורט בסעיף 1.10.4 לדוח זה להלן.

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).

1.2.3. פעילויות נוספות

כמו כן לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, באמצעות גרנית הכרמל, את סופרגז- העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ⁷, את GES – העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים⁸, וכן השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה.

⁶ 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-96%.

⁷ לפרטים בדבר מכירת פעילות סולארית על ידי סופרגז ראו סעיף 1.1.1 של דוח דירקטוריון זה לעיל.

⁸ לפרטים בדבר התקשרות גי.אי.אס בהסכם למכירת מתקן ההתפלה ראו סעיף 1.1.1 של דוח דירקטוריון זה לעיל.

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

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 30.9.14	סה"כ השקעה ליום 30.9.14 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.13	
-	52	1,054	1,002	-	1,002	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	-	588	588	-	588	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
10	52	1,642	1,590	-	1,590	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.14.
 ** השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.13.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לתשעה חודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בתשעת החודשים שהסתיימו ביום:		
30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	
178	176	532	529	105%	314%	83%	99%	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
80	76	236	223	47%	136%	37%	42%	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
27	25	76	76	16%	45%	12%	14%	נדל"ן מניב בארה"ב
22	50	75	101	13%	89%	12%	19%	סונול
5	27	58	102	3%	48%	8%	20%	אחרים
312	354	977	1,031	184%	632%	152%	194%	סה"כ רווח מיוחס
(10)	2	(6)	117	(6%)	4%	(1%)	22%	שינויים בשווי הוגן
(31)	(109)	(130)	(280)	(18%)	(195%)	(20%)	(53%)	הוצאות מימון נטו
(72)	(178)	(218)	(302)	(42%)	(318%)	(34%)	(57%)	הוצאות מיסים
(29)	(23)	(54)	(67)	(18%)	(41%)	(8%)	(12%)	הוצאות, ניהול ואחרות, נטו
170	46	569	499	100%	82%	89%	94%	רווח לתקופה מפעילות נמשכת
-	10	73	33	-	18%	11%	6%	רווח מפעילות מופסקת לאחר מס
170	56	642	532	100%	100%	100%	100%	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014, הסתכמו לסך

של כ- 5,465 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 5,866 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 401 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מירידה בסך כ- 229 מיליון ש"ח בהכנסות סונול בעיקר מירידה בכמויות הדלקים שנמכרו במתחם השינוק הישיר (בעיקר דלקים שחורים ברווחיות נמוכה) אשר קוזה בחלקה מעליה בכמויות שנמכרו, ירידה בהכנסות גיי.אי.אס (בעיקר הכנסות מביצוע עבודות קבלניות לאור סיום הרחבת מתקן ההתפלה וכן מירידה בהכנסות הפרויקטים) וסופרגז (בעיקר מהכנסות מהקמה בתחום הסולארי) בסך של כ- 197 מיליון ש"ח בקיזו גידול בסך של כ- 15 מיליון ש"ח במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל. ליום 30 בספטמבר 2014 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 25.4 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 במאזן ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום (במליוני ש"ח)		
31.12.13	30.9.2014	31.12.13	30.9.2014	
40%	41%	10,123	10,442	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
22%	23%	5,608	5,877	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
6%	7%	1,518	1,906	נדל"ן מניב בארה"ב
9%	9%	2,333	2,345	סונול
23%	20%	5,970	4,817	אחרים
100%	100%	25,552	25,387	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2014	
4,029	2,964	3,643	נכסים שוטפים
21,523	21,819	21,744	נכסים לא שוטפים
4,972	4,224	5,223	התחייבויות שוטפות
7,850	8,344	6,985	התחייבויות לא שוטפות
12,635	12,125	13,082	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 בספטמבר 2014, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 306 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי

כולל של כ- 14.6 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 306 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 אשראי⁹:

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.9.2014 (במיליון ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	7,762
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	3,906
נכסי נדל"ן אחרים	102
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	588
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,157
החזקות החברה בבנק לאומי	1,054
סה"כ	14,569

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 בספטמבר 2014 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 10.6 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה). לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 19 במרץ, 2014 (אסמכתא: 2014-01-017451) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

גרנית: ביום 9 בנובמבר, 2014, אישר דירקטוריון גרנית חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 8 מיליון ש"ח. ביום 10 באוגוסט 2014 אישר דירקטוריון גרנית 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.

⁹ הנכסים שבטבלה אינם כוללים נכסים מניבים המוחזקים על ידי גרנית.

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 780 מיליון ש"ח, אשר נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 844 מיליון ₪ אשר קוּזו ממסי הכנסה ששולמו, זאת בהשוואה לסך של כ- 1,209 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ- 429 מיליון ש"ח).

עיקר הירידה בתזרים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נבעה מתזרים ממכירת נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בתקופה המקבילה בסך של כ- 431 מיליון ₪.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 233 מיליון ₪, אשר נבע בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 285 מיליון ₪, זאת בהשוואה לסך של כ- 191 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ- 42 מיליון ש"ח).

עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת ברבעון שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע מהפרש שנוצר כתוצאה מתזרים שולי מרכישת נכסים פיננסים בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 36 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 הסתכמו לסך של כ- 569 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 734 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר ההפרש בסך התזרים ששימש את הקבוצה לפעילות השקעה בתקופת הדוח לעומת התזרים בתקופה המקבילה אשתקד נובע מתמורה שהתקבלה ממימוש פעילות טמבור בסך של כ- 488 מיליון ש"ח בקיזוז רכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך כ- 863 מיליון ₪ בתקופת הדוח לעומת סך של 594 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד וכן בקיזוז גידול בפקדונות לזמן קצר בסך 97 מיליון ש"ח.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ברבעון שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 284 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 201 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- 474 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת כ- 148 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, בקיזוז ירידה בפקדונות לזמן קצר בסך 201 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014 הסתכמו לסך של כ- 474 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 338 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נבע מירידה בהלוואות לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שנפרעו) במאוחד בסך כ- 148 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ברבעון שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 164 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 131 מיליון ש"ח שהתקבלו מפעילות מימון ברבעון המקביל אשתקד. עיקר ההפרש נבע מירידה בהלוואות לזמן קצר וארוך שנתקבלו (בניכוי הלוואות שנפרעו)

במאוחד בסך כ- 339 מליוני ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2013		30.9.2014		
מסד המאזן %	מליוני ש"ח	מסד המאזן %	מליוני ש"ח	
10%	2,567	12%	2,985	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
14%	3,563	12%	3,182	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6%	1,441	4%	967	אגרות חוב לזמן ארוך
30%	7,571	28%	7,134	סה"כ

קישון בסך כ- 437 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת פעילות טמבור.

למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1.6 מיליארד ש"ח, שנובע בעיקר מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו. החברה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

(ד) דירוג

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

תאריך הדירוג	הדירוג	חברת הדירוג	נייר הערך
21 בספטמבר 2014	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*
21 בספטמבר 2014	Aa2	מידרוג	הלוואה פרטית

לפרטים נוספים ראה באור 21 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2013. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג וכן לעיון בדוח מידרוג להלוואה פרטית ראה דיווח המיידית של החברה מיום 21.9.2014 (אסמכתא : 2014-01-161508) לעיון בדוח המעקב השנתי של מעלות ראה דיווח מיידית של החברה 16.10.13 (אסמכתא : 2013-01-167901). לדירוג נע"מים על ידי מעלות ראה דוח מיידית 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 בספטמבר 2014, במליוני ש"ח :

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		סה"כ
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד צמוד לדולר ארה"ב	
660	660	-	635	25	-	-	הלוואות ז"ק
4,596	-	4,596	-	-	14	1,043	3,539 הלוואות ז"א
5,256	660	4,596	635	25	14	1,043	3,539 סה"כ

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

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,754	154	1,908
2	290	123	413
3	1,788	85	1,873
4	157	49	206
5 ואילך	1,267	100	1,367
סה"כ	5,256	511	5,767

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 בספטמבר 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 פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבדים.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות (לא כולל תמורה או השקעה בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 780 מליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2014, בדומה לסך של כ- 778 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 משוויים ההוגן.

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- 61 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ- 73 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח, חלה ירידה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח וכן ירידה של כ- 8 מיליון ש"ח בתמורה בגין שירותי הניהול המשולמים לחברות קנדיות שבבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ז"ל (כאמור בביאור 1ג38 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2013). מנגד חל גידול בתרומות בסך כ- 1 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות השיווק בכ- 3 מיליון ש"ח. הוצאות הנהלה ושיווק של החברה ברבעון (ללא גרנית הכרמל) הסתכמו לסך של כ- 19 מיליון ש"ח, לעומת סך של

כ- 23 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ברבעון חלה ירידה בתרומות בסך של כ- 2 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- 130 מיליון ש"ח, לעומת כ- 280 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 150 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מקיטון בהוצאות ריבית והצמדה על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד וכן מהכנסות מעסקאות הגנה על הדולר לעומת הפסדים בתקופה המקבילה במגזר סונוול. 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 מעליה של כ- 0.1% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עלייה של כ- 2% בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון נטו של הקבוצה ברבעון השלישי 2014 הסתכמו לסך של כ- 31 מיליון ש"ח, לעומת כ- 109 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (קיטון של כ- 78 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מקיטון בהוצאות ריבית והצמדה על הלוואות ואגרות חוב ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד וכן מהכנסות מעסקאות הגנה על הדולר לעומת הפסדים בתקופה המקבילה במגזר סונוול. 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- 0.3% בשיעור עליית המדד הידוע ברבעון הנוכחי לעומת עלייה של כ- 1.3% ברבעון המקביל אשתקד.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 218 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 302 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המיסים בתקופת הדוח וברבעון השלישי נובעת בעיקר מגידול בהתחייבות למיסים נדחים אשתקד שנבעה הן מהעלאת מס החברות החל משנת 2014 לשיעור של 26.5% והן מרישום רווח מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה בתקופה המקבילה אשתקד לעומת הפסד השנה. ירידה זו קוזהבשל גידול בהוצאות המיסים השוטפים בתקופה הנוכחית הנובעת הן מעליית שיעור מס החברות והן כתוצאה מגידול ברווח השוטף (בעיקר עקב הקיטון בהוצאות המימון הן בשל הפחתת הוצאות הריבית והן בשל ירידת המדד).

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, סונוול המהווה מגזר פעילות.

1.10.1 מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2013	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	
מיליוני ש"ח					
873	656	659	220	224	הכנסות
		0.5%		1.8%	אחוז שינוי
705	529	532	176	178	NOI
		0.6%		1.1%	אחוז שינוי

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	
529	531	176	178	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁰
-	1	-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2013
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
529	532	176	178	סה"כ

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

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

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

- ירידה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בחלק מהנכסים עקב התגברות התחרות בעיקר באזור באר שבע והצפון.
- 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 בספטמבר 2014 בסך של כ- 10.4 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- 32 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.

1.10.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2013	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014
מיליוני ש"ח				
365	271	286	94	98
			5.5%	4.3%
301	223	236	76	80
			5.8%	5.3%

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מגידול בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים (בעיקר איכלוס המשרדים במרכז עזריאלי חולון).

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014
223	230	76	80
-	6	-	-
-	-	-	-
223	236	76	80

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).
- איכלוס מרכז עזריאלי חולון.
- 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 בספטמבר 2014 לסך של כ- 5.9 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- 31 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 :

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2013	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	
מיליוני ש"ח					
179	132	135	44	47	הכנסות
		2.3%		6.8%	אחוז שינוי
99	76	76	25	27	NOI
		-		8.0%	אחוז שינוי

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	
73	75	24	26	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹²
3	-	1	-	בגין נכסים שנמכרו בשנת 2013
-	1	-	1	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
76	76	25	27	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- 4% משער החליפין של הדולר האמריקאי הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2014 בסך של כ- 1.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 1.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2013. עיקר השינוי נובע מרכישת בניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב.

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

בתקופת הדוח לא חל כמעט שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר לעומת הפסד בסך של כ- 5 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- 75 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 101 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

¹² NOI -same property מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת סונול : (מיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2013	30 בספטמבר 2014	
מיליוני ש"ח					
5,309	3,975	3,745	1,334	1,270	הכנסות
694	528	511	195	171	רווח גולמי
108	102	80	52	22	רווח תפעולי
31	38	60	28	25	רווח לפני מס

תמצית התוצאות העסקיות של סונול :

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

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של סונול הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 511 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 528 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ירידה בשיעור של כ- 3% בתקופת הדוח. הרווח הגולמי של סונול הסתכם ברבעון הנוכחי בסך של כ- 171 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 195 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה בשיעור של כ- 12%.

הירידה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהשפעת שער החליפין על עלות המכר בקינזון גידול בכמויות הדלקים הלבנים שנמכרו ובתוצאות חנויות הנוחות.

הירידה ברבעון השלישי של שנת 2014 לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר מהגורמים הבאים :

- גידול בעלות המכר כתוצאה מהשפעת שער חליפין לעומת קיטון בעלות המכר ברבעון המקביל. סונול מגנה כלכלית בעסקאות מטבע עתידיות על שינויים בשער החליפין של הדולר שהוא מטבע הרכישה של תזקי הנפט. תוצאות העסקאות נכללות בסעיף המימון.
- הפסדי המלאי בתקופה המדווחת לעומת רווחי מלאי בתקופה המקבילה אשתקד.
- עלייה בכמויות הדלקים הלבנים שנמכרו וכן עלייה בתוצאות חנויות הנוחות.

הרווח התפעולי

הרווח התפעולי של סונול בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 102 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 22%.

הרווח התפעולי של סונול ברבעון הנוכחי הסתכם בסך של כ- 22 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 52 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של כ- 58%.

הירידה ברווח התפעולי בתקופות המדווחות נובעת מהירידה ברווח הגולמי כאמור לעיל וכן כתוצאה מעליה בהוצאות הנהלה וכלליות. הירידה האמורה קווצה בחלקה בעליה בהכנסות אחרות נטו.

הרווח לפני מס

הרווח לפני מס של סונול בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 60 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 38 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העליה ברווח בתקופה המדווחת נובעת מירידה בהוצאות מימון וקווצה

בחלקה בירידה ברווח התפעולי כאמור לעיל. הרווח לפני מס ברבעון הנוכחי הסתכם בסך של כ- 25 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 28 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברווח לפני מס ברבעון המדווח נובעת מקיטון ברווח התפעולי כאמור לעיל וקוויזזה בחלקה בירידה בהוצאות המימון.

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

כוונות החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.10 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה, 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 תזרימי המזומנים של החברה.

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 בספטמבר 2014, לא חלו שינויים מהותיים בגורמי הסיכון, במדיניות החברה בניהול סיכוני השוק, באמצעי הפיקוח ובמימוש מדיניות, לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 ובביאורים לדוחות הכספיים לאותה שנה.

2.2 פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 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 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2014.

2.4 טבלת בסיסי הצמדה

ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

2 היבטי ממשל תאגידי

3.1

הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

דירקטוריון החברה, שהינו הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, מינה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("הועדה"), אשר חבריה הינם פרופ' ניב אחיטוב (יו"ר הועדה ודירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני ובעל כשירות מקצועית), מר יוסף צ'חנובר (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) והגב' ציפה כרמון (דירקטורית בלתי תלויה ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית). עובר למינויים מסרו ארבעת חברי הועדה לחברה הצהרה לעניין השכלתם וניסיונם, ובהתאם להוראות סעיף 3 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים) 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 16 בנובמבר 2014 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 לישיבת הועדה.

בישיבת הועדה מיום 16 בנובמבר 2014 השתתפו כל חברי הועדה. כמו כן, לבקשת יו"ר הועדה, פתחה את הישיבה הגב' דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, ונכחו בישיבה, מר מנחם עינן, משנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון, מר יובל ברונשטיין, מנכ"ל החברה, היועצת המשפטית, הגב' מיכל קמיר, גב' אירית סקלר-פילוסוף, סמנכ"לית הכספים, נציגי רואה החשבון המבקר של החברה וכן בעלי תפקידים רלוונטים בחברה כחשב החברה והמבקר הפנימי, מר גלי גנה. 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 אין בו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל כן אינו מהווה סימן אזהרה. כן דנה הועדה במדיניות החשבונאית שאומצה במסגרת דוחותיה הכספיים ואם היו שינויים בה, בטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד, עליהם נסמכים נתונים בדוחות הכספיים.

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

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2014. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון בסיום ישיבת הועדה, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 18 בנובמבר 2014.

ביום 18 בנובמבר 2014 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 18 בנובמבר 2014, נכחו גם המוזמנים לשיבת 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). כמו כן הצטרף לשיבה, לאחר מינויו, מר אורן דרור, דירקטור בלתי תלוי (לפרטים ראה סעיף 1.1.1 לדוח זה).

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

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.

3 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2014.
- 4.4 אומדנים חשבונאיים קריטיים**
- ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 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 צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2014, כפי שפורסמו ביום 20 באוגוסט 2014 (מס' אסמכתא: 01-137913-2014) ולהערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים בהערכה זו.
- נכון ליום 30 בספטמבר 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- 18.3 מיליארד ש"ח (כ- 26% 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 בספטמבר 2014.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 18 בנובמבר 2014

נספח א'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 בספטמבר 2014**

נספח א'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 בספטמבר 2014

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 30 בספטמבר 2014

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

ליום 30 בספטמבר 2014 אין לגרנית הכרמל עסקאות הגנה על המדד 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 בספטמבר 2014:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
150,000	דולר	ש"ח	אוקטובר-נובמבר 2014	12,196

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'

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

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

ליום 30 בספטמבר 2014						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
198,994	-	2,430	46,840	-	149,724	מזומנים ושוי מזומנים
885	-	-	-	156	729	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
106,029	-	-	-	-	106,029	פקדונות והשקעות לזמן קצר לקוחות
1,362,621	-	-	33,182	4,051	1,325,388	חייבים ויתרות חובה מלאי
204,048	120,375	-	46,737	6,615	30,321	נכסי מיסים שוטפים
229,670	229,670	-	-	-	-	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
11,000	11,000	-	-	-	-	סה"כ נכסים שוטפים
1,529,938	144,177	141,930	59,949	793,586	390,296	
3,643,185	505,222	144,360	186,708	804,408	2,002,487	
30,361	-	-	-	11,843	18,518	השקעות והלוואות בחברות כלולות
191,489	72,147	-	2,372	69,766	47,204	השקעות, הלוואות ויתרות חובה נכסים פיננסיים
1,738,167	-	2,813	22,958	-	1,712,396	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
32,065	-	-	-	32,065	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
18,291,753	18,291,753	-	-	-	-	רכוש קבוע
976,332	976,332	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
394,256	394,256	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
37,191	37,191	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
52,219	52,219	-	-	-	-	סה"כ נכסים לא שוטפים
21,743,833	19,823,898	2,813	25,330	113,674	1,778,118	
25,387,018	20,329,120	147,173	212,038	918,082	3,780,605	סה"כ נכסים

(1) בעיקר אירו.

נספח ב'

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

(המשך)

ליום 30 בספטמבר 2014					
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים					
2,985,170	-	25,204	84,250	1,048,970	1,826,746
ומנותני אשראי אחרים					
609,246	-	1,717	372,732	10,475	224,322
ספקים ונותני שירותים					
367,038	250,303	91	15,862	4,972	95,810
זכאים ויתרות זכות					
109,053	-	-	-	109,053	-
פקדונות מלקוחות					
49,181	49,181	-	-	-	-
הפרשות					
98,678	98,678	-	-	-	-
התחייבויות בגין מסים שוטפים					
התחייבויות של קבוצת מימוש					
המוחזקת למכירה					
1,005,111	38,255	123,571	54,771	545,772	242,742
5,223,477	436,417	150,583	527,615	1,719,242	2,389,620
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים					
3,181,616	-	-	991,068	1,991,684	198,864
ומנותני אשראי אחרים					
967,328	-	-	-	967,328	-
אגרות חוב					
33,118	33,118	-	-	-	-
הטבות לעובדים					
50,271	157	-	6,383	35,501	8,230
התחייבויות אחרות					
2,752,650	2,752,650	-	-	-	-
התחייבויות מסים נדחים					
6,984,983	2,785,925	-	997,451	2,994,513	207,094
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
12,208,460	3,222,342	150,583	1,525,066	4,713,755	2,596,714
סה"כ התחייבויות					
סך הכל החשיפה בדוח על					
13,178,558	17,106,778	(3,410)	(1,313,028)	(3,795,673)	1,183,891
המצב הכספי					

סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי

(1) בעיקר אירו וליש"ט.

נספח ג'

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

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

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

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

מאזן:

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

נכסים

נכסים שוטפים

376,442	264,886	143,563
1,211	30,032	885
35,818	41,138	40,673
63,495	69,122	90,407
6,819	6,728	5,291
483,785	411,906	280,819

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,311,666	1,288,104	1,157,498
63,915	58,671	74,633
1,612,492	1,463,669	1,667,234
17,190,757	16,620,383	18,214,826
42,449	42,691	43,218
1,340	1,944	1,356
20,222,619	19,475,462	21,158,765

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

20,706,404	19,887,368	21,439,584
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,024,679	1,154,275	1,756,295
109,054	64,735	90,964
119,133	113,893	82,739
24,321	16,879	84,718
1,277,187	1,349,782	2,014,716
3,119,643	2,882,369	2,960,379
914,937	929,676	539,586
38,553	38,616	38,308
15,956	14,857	13,233
2,627,195	2,473,835	2,707,078
6,716,284	6,339,353	6,258,584
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
341,181	237,929	431,015
9,757,867	9,350,658	10,114,802
12,635,286	12,124,825	13,082,055
77,647	73,408	84,229
12,712,933	12,198,233	13,166,284
20,706,404	19,887,368	21,439,584

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 ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,421,171	358,326	370,184	1,061,896	1,082,264	הכנסות:
427,899	1,581	(8,746)	117,854	(37)	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
9,392	6,887	6,440	16,722	9,295	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
78,565	25,961	7,385	64,917	48,167	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
6,004	-	-	6,000	10,029	מימון
					חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
					אחרות
1,943,031	392,755	375,263	1,267,389	1,149,718	סה"כ הכנסות
312,449	81,830	85,567	231,028	236,608	עלויות והוצאות:
10,509	4,251	4,337	7,621	10,236	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
82,509	19,146	14,381	65,729	50,562	מכירה ושיווק
207,375	75,469	37,010	186,612	95,881	הנהלה וכלליות
12	11	34	11	77	מימון
					אחרות
612,854	180,707	141,329	491,001	393,364	סה"כ עלויות והוצאות
1,330,177	212,048	233,934	776,388	756,354	רווח לפני מסים על ההכנסה
(424,241)	(166,212)	(63,470)	(277,843)	(187,710)	הוצאות מסים על ההכנסה
905,936	45,836	170,464	498,545	568,644	רווח מפעילות נמשכת, כולל מיעוט
37,866	10,309	(68)	33,054	73,505	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, כולל המיעוט (*)
943,802	56,145	170,396	531,599	642,149	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).

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 30 בספטמבר 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 תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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" – 19 בנובמבר 2014; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 30 בספטמבר 2014. "דוח הדירקטוריון" – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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-4א' בהתאמה, לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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. לעניין זה ראו דוח מידי מיום 1 במאי 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-055626).

רכישת מבנה משרדים ביוסטון טקסס, ארה"ב: בתקופת הדוח השלימה החברה עסקה לרכישת מבנה משרדים ביוסטון טקסס, ארה"ב בתמורה לסך של כ-76 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי של החברה מיום 14 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-156573) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה. לאור השלמת הרכישה, למועד הדוח בבעלות חברות הקבוצה 6 נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 187 אלפי מ"ר (חלק החברה כ- 177 אלפי מ"ר) המושכרים לכ- 270 שוכרים.

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

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: 2013-01-113148), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 13 בפרק ג' לדוח זה, הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2014.

ערר על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים: ביום 25.8.2014 קיבל בית המשפט העליון את ערעור החברה על מחיקת הערר לבית הדין להגבלים עסקיים על החלטת הממונה להתנגד לרכישת פאוור סנטר וואן פלאזה בבאר שבע על ידי החברה, והורה על החזרת הדיון לבית הדין לצורך בירור הערר. לפרטים ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח זה.

שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה: ביום 1 ביוני 2014, עודכנה הגדרת תפקידו של מר ארנון תורן, אשר מונה למשנה למנכ"ל החברה בנוסף לכהונתו כראש תחום הקניונים.

ביום 11 בספטמבר 2014, עדכנה החברה, כי מר רפי וונש אשר מכהן כמנהל פיתוח עסקי בחברה, ימשיך לכהן בתפקידו זה, עד להודעה חדשה, זאת כתיקון להודעת החברה בדבר סיום כהונתו. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בספטמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-156309).

ביום 18 בנובמבר 2014, עדכן מנחם עינן את החברה והדירקטוריון, על פרישתו מכהונתו כדירקטור בחברה ומתפקידיו כמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון וכיו"ר גרנית הכרמל, עם סיום ההסכם שבתוקף ביום 28.2.2015. לפרטים ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח זה.

ביום 18 בנובמבר 2014, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אורן דרור כדירקטור בלתי תלוי בחברה עד למועד האסיפה השנתית הקרובה של החברה. לפרטים ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח זה.

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

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 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 ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח זה וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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: 2014-01-084846 ו-2014-01-088089 ו-2014-01-110676 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: 2014-01-023739 ו-2014-01-023736 ו-2014-01-058983).

4. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 7 במאי, 2014, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ-280 מיליון ש"ח. 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, היתר לשטחי המסחר, והיתר לשטחי המשרדים. 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

למועד פרסום הדוח, אושר בתנאים היתר לפיצול שלב ב', הכולל שני מבני משרדים לצורך אפשרות הקדמת איכלוס אחד המבנים והחברה פועלת למילוי התנאים. כמו כן, 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 ולמועד פרסום

הדוח, אושר בתנאים היתר נוסף לצורך הסדרת הזכויות הנוספות שהתקבלו במסגרת התב"ע המחוזית והחברה פועלת למילוי התנאים. 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 לבניית מבנה משרדים, והחברה פועלת למילוי התנאים. במקביל התקבל היתר לפיצול היתר המרתפים לצורך הקדמת פתיחת החניונים התת קרקעיים לציבור וביטול החנייה הזמנית העילית. החברה מנהלת משאים ומתנים מתקדמים עם גורמים שונים להשכרת שטחים 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 היקף המסחר בתוכנית תואם את מדיניות התכנון הארצית. ביום 3.7.2014 הגישו העותרים ערר כאמור. למועד פרסום הדוח הגישה החברה את תשובתה לערר ונקבע מועד לדיון בערר ביום 18 בדצמבר 2014. בשלב זה הוחלט על ידי החברה להגיש בקשה להיתר המסחר לאחר קבלת החלטה במועצה הארצית בסוגיה שבנדון.

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, החברה התקשרה עם קבלן לביצוע עבודות דיפון, בהתאם להיתר שהתקבל והחברה נערכת לתחילת העבודות. בחודש נובמבר 2014, נחתמה תוספת להסכם, לפיה לבקשת קופת חולים כללית, נדחה מועד המסירה לחודש אוגוסט 2016.

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

6. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

(נתונים לפי 100% *)	לרבעון שהסתיים ביום 30.9.14	לרבעון שהסתיים ביום 30.6.14	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.14	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2013
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,744,058	2,742,274	2,718,246	2,718,246
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	49,011	49,913	50,555	196,703
רווחי שערוד בתקופה (אלפי ₪)	478	17,312	-	128,440
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	~100%	~100%	~100%	~100%
שיעור תשואה (%)	7.1%	7.3%	7.4%	7.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	99	98	97	96
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	121	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 השלישי עומדים על סך של כ-95 ש"ח למ"ר, ברבעון השני לשנת 2014 עמדו על סך של כ-94 ₪ למ"ר וברבעון הראשון לשנת 2014 עמדו על סך של כ-93 ₪ למ"ר ובשנת 2013 על כ-93 ש"ח למ"ר.

עדכון להערכת השווי לנכס זה פורסם בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2014.

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**

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

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 זה.

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 זה.

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. 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 זה.

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 ביום 21 בספטמבר 2014, אישרה מידרוג מחדש את דירוגן של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בדירוג Aa2 באופן יציב וכן להלוואה פרטית של החברה בהיקף של כ- 250 מיליון ש"ח. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראו דיווח החברה מיום 21 בספטמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-161508), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

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- 279 מליון ש"ח.

ביום 21 בספטמבר 2014, אישרה מידרוג מחדש את דירוגן של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום, בדירוג Aa2 באופן יציב. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראו דיווח החברה מיום 21 בספטמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-161481).

13. מימון קבוצת גרנית – אגרות חוב שהנפיקה סופרגז

עדכון לסעיף 18.16.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

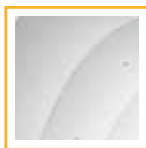
בחודש יוני 2014 השלימה סופרגז הליך לשינוי אגרות החוב שהונפקו על ידה בשנת 2007 הכולל הקדמת והשטחת תשלומי קרן מסוימים. במסגרת זו פרעה סופרגז 51,829,380 ע.ג. בסך כולל של כ- 75 מיליון ע.ג. הכולל סך של כ- 12.3 מיליון ש"ח ששולמו בגין הקדמת מועד הפירעון. בנוסף התחייבה גרנית הכרמל, כי במקרה בו קניית השלום השקעות 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 בספטמבר 2014 ודוח זה.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2014



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
16-44	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 בספטמבר 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-19.0% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2014, והכנסותיה מפעילות נמשכת הכלולות באיחוד מהוות כ-74.0% וכ-80.3% בהתאמה מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, והכנסותיה מפעילות מופסקת הכלולות מהוות כ-7.8% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 18 בנובמבר 2014

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד רמת-גן	טריגר פורסייט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מנעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 42504
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfco.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

נכסים

נכסים שוטפים

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

460,984	317,642	198,994
5,988	51,230	885
50,294	60,740	106,029
1,739,160	1,772,144	1,362,621
195,702	281,493	204,048
424,201	459,160	229,670
17,000	21,126	11,000
2,893,329	2,963,535	2,113,247
1,135,682	-	1,529,938
4,029,011	2,963,535	3,643,185

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות בחברות כלולות
השקעות, הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
מינהל הדלק
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
דמי חכירה ששולמו מראש
נכסי מסים נדחים

48,009	44,644	30,361
189,004	251,234	191,489
1,714,568	1,557,603	1,738,167
260,178	1,056,929	32,065
-	122,556	-
17,273,315	16,710,198	18,291,753
1,424,219	1,414,567	976,332
484,797	530,586	394,256
72,751	75,713	37,191
56,572	54,981	52,219
21,523,413	21,819,011	21,743,833

סה"כ נכסים לא שוטפים

25,552,424	24,782,546	25,387,018
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,566,712	2,765,104	2,985,170	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
890,379	814,697	609,246	ספקים ונותני שירותים
517,217	468,785	367,038	זכאים ויתרות זכות
109,289	109,363	109,053	פקדונות מלקוחות
58,940	41,002	49,181	הפרשות
35,025	24,689	98,678	התחייבויות בגין מסים שוטפים
4,177,562	4,223,640	4,218,366	
794,615	-	1,005,111	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

4,972,177	4,223,640	5,223,477
-----------	-----------	-----------

התחייבויות לא שוטפות

3,563,352	4,146,352	3,181,616	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,440,967	1,462,794	967,328	אגרות חוב
41,155	45,789	33,118	הטבות לעובדים
58,210	60,360	50,271	התחייבויות אחרות
2,746,544	2,628,732	2,752,650	התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

7,850,228	8,344,027	6,984,983
-----------	-----------	-----------

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
341,181	237,929	431,015	קרנות הון
9,757,867	9,350,658	10,114,802	עודפים
12,635,286	12,124,825	13,082,055	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

94,733	90,054	96,503
--------	--------	--------

סה"כ הון

12,730,019	12,214,879	13,178,558
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

25,552,424	24,782,546	25,387,018
------------	------------	------------

18 בנובמבר, 2014

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
6,442,947	1,574,732	1,467,531	4,795,114	4,374,103
1,433,324	361,459	373,146	1,070,926	1,091,116
424,657	2,229	(10,443)	117,439	(5,907)
92,535	36,633	44,399	82,687	78,554
20,190	2,370	2,681	11,022	26,342
8,413,653	1,977,423	1,877,314	6,077,188	5,564,208
5,442,462	1,311,601	1,248,120	4,043,063	3,683,300
320,472	84,033	87,607	236,879	242,449
649,363	163,136	169,432	480,232	490,604
211,724	46,961	42,153	148,240	133,083
6,299	2,903	2,196	5,784	5,279
426,197	145,266	75,163	362,271	208,606
3,033	10	10,014	437	14,390
7,059,550	1,753,910	1,634,685	5,276,906	4,777,711
1,354,103	223,513	242,629	800,282	786,497
(448,167)	(177,677)	(72,165)	(301,737)	(217,853)
905,936	45,836	170,464	498,545	568,644
37,866	10,309	(68)	33,054	73,505
943,802	56,145	170,396	531,599	642,149
177	-	-	-	-
138,114	54,533	80,551	24,188	43,671
(555)	78	-	(495)	(270)
1,386	104	-	1,231	265
-	-	-	-	102
(45,249)	(14,386)	54,595	(33,980)	48,212
93,696	40,329	135,146	(9,056)	91,980
93,873	40,329	135,146	(9,056)	91,980
1,037,675	96,474	305,542	522,543	734,129

הכנסות

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

סה"כ הכנסות

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 (הפסד) 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	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	54,585	170,224	522,510	636,935
14,253	1,560	172	9,089	5,214
943,802	56,145	170,396	531,599	642,149

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

1,025,515	95,582	303,259	515,053	727,029
12,160	892	2,283	7,490	7,100
1,037,675	96,474	305,542	522,543	734,129

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:

7.38	0.37	1.40	4.06	4.65
0.28	0.08	-	0.25	0.60
7.66	0.45	1.40	4.31	5.25

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל לבעלים של החברה האם	זכויות שאין מקנות שליטה	סך הכל
(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
-	-	-	-	-	-	-	636,935	636,935	5,214	642,149
-	-	43,629	-	-	-	-	-	43,629	42	43,671
-	-	-	-	-	-	(269)	-	(269)	(1)	(270)
-	-	-	-	-	-	263	-	263	2	265
-	-	-	-	-	-	101	-	101	1	102
-	-	-	46,370	-	-	-	-	46,370	1,842	48,212
-	-	43,629	46,370	-	-	95	636,935	727,029	7,100	734,129
-	-	-	-	-	-	-	(280,000)	(280,000)	-	(280,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,077)	(1,077)
-	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)	4	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,255)	(4,255)
-	-	-	-	-	(256)	-	-	(256)	(2)	(258)
-	-	-	-	(4)	(256)	-	(280,000)	(280,260)	(5,330)	(285,590)
18,223	2,518,015	455,362	(12,385)	(30,985)	21,119	(2,096)	10,114,802	13,082,055	96,503	13,178,558

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 שאין מקנות שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
גריעת זכויות שאין מקנות שליטה בשל מימוש חברה בת
רכישת זכויות שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאין מקנת 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	273,643	(15,637)	(30,912)	21,375	(3,015)	9,093,148	11,874,840	82,496	11,957,336
-	-	-	-	-	-	-	522,510	522,510	9,089	531,599
-	-	24,204	-	-	-	-	-	24,204	(16)	24,188
-	-	-	-	-	-	(491)	-	(491)	(4)	(495)
-	-	-	-	-	-	1,220	-	1,220	11	1,231
-	-	-	(32,390)	-	-	-	-	(32,390)	(1,590)	(33,980)
-	-	24,204	(32,390)	-	-	729	522,510	515,053	7,490	522,543
-	-	-	-	-	-	-	(265,000)	(265,000)	-	(265,000)
-	-	-	-	(68)	-	-	-	(68)	68	-
-	-	-	-	(68)	-	-	(265,000)	(265,068)	68	(265,000)
18,223	2,518,015	297,847	(48,027)	(30,980)	21,375	(2,286)	9,350,658	12,124,825	90,054	12,214,879

יתרה ליום 1 בינואר 2013

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

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 (בלתי מבוקר)	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
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
-	-	-	-	-	-	-	170,224	170,224	172	170,396
-	-	80,551	-	-	-	-	-	80,551	-	80,551
-	-	-	52,484	-	-	-	-	52,484	2,111	54,595
-	-	80,551	52,484	-	-	-	170,224	303,259	2,283	305,542
-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	1	-
-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	1	-
18,223	2,518,015	455,362	(12,385)	(30,985)	21,119	(2,096)	10,114,802	13,082,055	96,503	13,178,558

יתרה ליום 1 ביולי 2014

רווח נקי לתקופה שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2013

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיחוס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	243,309	(34,306)	(31,027)	21,375	(2,466)	9,296,073	12,029,196	89,209	12,118,405
-	-	-	-	-	-	-	54,585	54,585	1,560	56,145
-	-	54,538	-	-	-	-	-	54,538	(5)	54,533
-	-	-	-	-	-	77	-	77	1	78
-	-	-	-	-	-	103	-	103	1	104
-	-	-	(13,721)	-	-	-	-	(13,721)	(665)	(14,386)
-	-	54,538	(13,721)	-	-	180	54,585	95,582	892	96,474
-	-	-	-	47	-	-	-	47	(47)	-
-	-	-	-	47	-	-	-	47	(47)	-
18,223	2,518,015	297,847	(48,027)	(30,980)	21,375	(2,286)	9,350,658	12,124,825	90,054	12,214,879

יתרה ליום 1 ביולי 2013

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

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

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

יתרה ליום 1 ביולי 2013

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

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2013

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות
11,957,336	82,496	11,874,840	9,093,148	(3,015)	21,375	(30,912)	(15,637)	273,643	2,518,015	18,223
943,802	14,253	929,549	929,549	-	-	-	-	-	-	-
138,114	24	138,090	-	-	-	-	-	138,090	-	-
177	7	170	170	-	-	-	-	-	-	-
(45,249)	(2,131)	(43,118)	-	-	-	-	(43,118)	-	-	-
(555)	(5)	(550)	-	(550)	-	-	-	-	-	-
1,386	12	1,374	-	1,374	-	-	-	-	-	-
1,037,675	12,160	1,025,515	929,719	824	-	-	(43,118)	138,090	-	-
(265,000)	-	(265,000)	(265,000)	-	-	-	-	-	-	-
8	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	69	(69)	-	-	-	(69)	-	-	-	-
(264,992)	77	(265,069)	(265,000)	-	-	(69)	-	-	-	-
12,730,019	94,733	12,635,286	9,757,867	(2,191)	21,375	(30,981)	(58,755)	411,733	2,518,015	18,223

יתרה ליום 1 בינואר 2013
רווח נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
הנפקת כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
	2013	2014	2013	2014	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
943,802	56,145	170,396	531,599	642,149	רווח נקי לתקופה
139,348	35,072	25,203	103,883	95,743	פחת והפחתות
-	-	-	-	765	ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
-	-	7,151	-	7,404	ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(424,657)	(2,229)	10,443	(117,439)	5,907	הפסד (רווח) נטו, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
359,858	118,413	21,906	288,073	106,073	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
					הוצאות מימון ואחרות, נטו
					רווח מממוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים
(2,227)	(2,009)	(672)	(1,765)	(6,980)	בלתי מוחשיים, נטו
					חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת
6,179	2,903	2,196	5,664	5,279	השווי המאזני
11,605	4,051	372	10,826	711	שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
465,254	186,441	72,165	317,329	225,348	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
460,181	(35,704)	(247)	431,463	(151)	שינוי בנכסים פיננסיים
-	-	68	-	(54,815)	הפסד (רווח) מממוש השקעה בחברה בת (נספח א')
(1,878)	-	-	(1,748)	-	רווח מממוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים
(136,930)	(38,390)	(10,707)	(106,870)	(73,991)	למכירה
7,745	2,717	-	6,574	-	מסי הכנסה ששולמו נטו
					שחיקת יתרת מנהל הדלק
					שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
124	512	(2,692)	348	(4,331)	דרך רווח והפסד
73,631	5,449	2,728	38,708	21,713	שינוי במלאי
(34,168)	9,857	9,742	(63,909)	(31,816)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(286,253)	(57,944)	10,015	(211,551)	25,546	שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
108,653	(81,141)	(84,535)	(9,262)	(175,051)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
(1,051)	(12,838)	(657)	(12,547)	(9,311)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,689,216	191,305	232,875	1,209,376	780,192	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
16,586	1,170	2,531	2,424	19,793
44,683	-	-	1,980	2,174
117,455	-	-	-	-
(202,017)	(18,821)	(919)	(181,574)	(2,742)
(665,755)	(144,287)	(478,986)	(418,325)	(860,457)
(245,491)	(55,367)	(32,434)	(183,287)	(122,479)
(8,997)	(4,867)	(1,987)	(5,894)	(6,834)
39,759	(2,894)	198,290	29,731	(66,831)
(3,743)	-	(306)	(3,695)	(26,474)
(58,843)	(16,002)	15,753	(44,320)	2,819
(2,005)	(2)	-	(237)	(3,476)
1,157	484	-	266	180
-	-	(9,076)	-	(7,253)
(11,333)	(270)	-	(1,970)	(6,756)
13,848	2,950	2,502	10,747	18,623
59,934	21,562	15,323	49,249	55,339
5,024	311	126	5,024	1,814
-	-	-	-	(54,589)
-	-	(68)	-	488,312
5,638	15,368	5,100	5,638	-
(894,100)	(200,665)	(284,151)	(734,243)	(568,837)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש 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
תקבול (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 ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
תמורה ממימוש 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	(258)
(265,000)	-	-	(265,000)	(280,000)
(187,086)	(43,451)	(22,249)	(164,144)	(192,792)
1,683,482	1,209,150	240,059	1,350,778	675,721
(1,500,070)	(968,318)	(201,858)	(1,242,847)	(432,771)
131,121	21,552	(114,184)	255,073	(28,085)
(2,915)	(263)	(1,732)	(2,288)	(4,765)
1,350	91	1,370	787	4,419
(709)	(176)	-	(533)	(54)
(1,470)	-	-	(1,470)	(1,077)
(345,530)	(87,437)	(65,009)	(268,081)	(213,925)
(486,827)	131,148	(163,603)	(337,725)	(473,587)
308,289	121,788	(214,879)	137,408	(262,232)
182,818	196,105	400,914	182,818	460,984
(27,895)	-	9,949	-	(3,779)
(2,228)	(251)	3,010	(2,584)	4,021
460,984	317,642	198,994	317,642	198,994

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 55,971 אלפי ש"ח (30 בספטמבר 2013 - 80,134 אלפי ש"ח, 31 בדצמבר 2013 - 71,115 אלפי ש"ח), חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה ב-30 לספטמבר 2013 בסך של 13,145 אלפי ש"ח ויתרת התחייבויות לעבודות בסך של 32,000 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	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2013	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח	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	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	7,582	השקעות והלוואות
-	-	-	-	491,095	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	-	-	(7,834)	הפרשות והטבות לעובדים
-	-	-	-	(199,485)	התחייבויות לזמן ארוך כולל חליות שוטפות
-	-	-	-	(67,389)	עתודה למסים נדחים, נטו
-	-	-	-	(4,255)	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(68)	-	54,815	רווח (הפסד) ממימוש השקעה בחברה בת
-	-	(68)	-	488,312	

נספח ב' -

רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

-	-	-	-	9	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	(54,598)	נכסים קבועים, נטו
-	-	-	-	(54,589)	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 Azrieli Holdings Inc. בעלת השליטה בחברה (להלן - "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 4'.

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 הדירקטוריות 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 בדירקטוריונים של עזריאלי החזקות ונדב השקעות.

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

בתקופת הדוח תרמה עזריאלי החזקות 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 4' ו-4ד'.

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 שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מפעילות שהופסקה כמפורט בביאור 2' 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 בספטמבר 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 שנתיות 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 ההתחייבות, 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שיערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שיערי החליפין היציג של	
"ידוע"	"בגין"	הדולר	האירו
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)
223.80	223.14	3.695	4.649
223.80	223.80	3.432	4.773
223.58	223.80	3.471	4.782
%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

30 בספטמבר 2014
30 בספטמבר 2013
31 בדצמבר 2013

שיעורי השינוי:

לתקופה של תשעה חודשים

שהסתיימה ביום:

0.1	(0.29)	6.45	(2.79)	30 בספטמבר 2014
2.01	1.82	(5.25)	(2.99)	30 בספטמבר 2013

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום:

0.29	(0.29)	7.48	(0.97)	30 בספטמבר 2014
1.29	0.49	(2.24)	1.14	30 בספטמבר 2013

לשנה שהסתיימה

1.91	1.82	(7.02)	(2.82)	ביום 31 בדצמבר 2013
------	------	--------	--------	---------------------

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

ביאור 3 - התחייבויות תלויות

להלן פרטים על תביעות חדשות מהותיות שנתקבלו (ככל 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, או אם בכלל. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, כלולה הפרשה מספיקה בדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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 מחודש אוקטובר 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.	הצדדים הגישו בקשת הסתלקות שבעניינה על היועץ המשפטי לממשלה ליתן עמדתו. 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 בספטמבר 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.	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 פברואר 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.	במסגרת התגובה לבקשת האישור, פירטה סופרגז נימוקים בעטיים יש לסלק את בקשת האישור על הסף ואף לדחותה לגופה. 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.
8. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כולל של כ-195 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש דצמבר 2013, בטענה כי סונול אינה עומדת בחובותיה עפ"י דין להצמדת חותם כיוול תקף למשאבות התדלוק בתחנות סונול.	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 בספטמבר 2014

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
9. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ-1 מיליארד ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש נובמבר 2011. עניינה של התביעה הוא בטענה כי סונול גבתה מלקוחות דלקן, עבור דלקים, מחירים הגבוהים באופן משמעותי מהמחירים אותם היא גובה מקהל לקוחותיה ה"מזדמנים", אשר אינם קשורים איתה בהסכם דלקן, וכי גבייה זו מנוגדת לדין.	ביום 17.11.14 התקבלה אצל סונול החלטת בית המשפט לפיה קיבל את בקשת האישור באופן חלקי בלבד, ואישר הגשת תובענה ייצוגית כנגד החברה, רק ביחס לעילת תניה מקפחת בחוזה אחיד בנוגע לעדכון מחיר הדלקן לגבי סולר, שהינה עילה אחת מבין עילות הבקשה לאישור שהוגשה כאמור. בית המשפט דחה בהחלטתו את כל יתר העילות שנטענו על ידי המבקשת. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סונול, בין היתר, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, על פני הדברים נראה כי קיימת חפיפה משמעותית (אך לא מלאה) בין הסעדים הכספיים הנתבעים בהתאם להחלטת האישור לבין הסעדים הכספיים הנתבעים בהתאם להחלטה שניתנה בתביעה אשר תוארה בדוחות הכספיים השנתיים בביאור 34ב'3. בשל השלב המקדמי של התביעה, ובטרם הובהרה מלוא משמעות החלטת בית המשפט, הנהלת סונול אינה סבורה כי קיים בשלב זה, צורך לבצע הפרשה נוספת בגין תביעה זו, מעבר להפרשה שבוצעה בקשר להחלטה שניתנה בתביעה אשר תוארה בדוחות הכספיים השנתיים בביאור 34ב'3.

ג. תביעות נוספות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ-6 מיליון ש"ח.	בחודש אפריל 2012 הוגשה כנגד סונול תביעה כספית, בטענה כי סונול הפרה את חוזה החכירה שנחתם בינה לבין התובעת וכדי להקטין את נזקה נאלצה להתקשר עם חברה אחרת בתנאים פחות טובים.	במסגרת הסדר גישור שאושר כפסק דין חויבה סונול לשלם לתובע סכום שאינו מהותי.
2. הליך נגד חברה בת של סונול	תביעה לפירוק חברה בת של סונול.	בקשה לפירוק וכן בקשה למינוי מפרק זמני נגד חברה בת של סונול בגין חוב כספי שנקבע בפסק דין בגינו הגישה החברה הבת של סונול ערעור לבית המשפט העליון.	בתקופת הדוח דחה בית המשפט את הבקשה לפירוק זמני. בשלב זה, לאור השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

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

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
3. כתבי אישום נגד סופרגז פלילי. וצדדים שלישיים		בחודש 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. כתב אישום נגד סופרגז פלילי.		בחודש ספטמבר 2014 הגיש משרד התשתיות האנרגיה והמים כתב אישום נגד סופרגז בטענות לליקויים שנמצאו במערכת גז לה סיפקה סופרגז גז ואשר התרחש בה אירוע גז.	בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
5. 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.	בחודש 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. בחודש יוני 2014 הגישה עירית קרית אתא בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, התוקפת בעיקר את הקביעות המשפטיות העקרוניות שבפסק הדין. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, הסיכויים שסופרגז תחוייב בהיטל השבחה, נמוכים מ- 50%.
6. 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 בספטמבר 2014

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

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 למועד סיום הסכם הניהול.

ב. 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.

ג. 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:

1. על קרן עזריאלי ישראל להחזיק במניות התרומה, לא להעביר אותן ולא לעשות בהן כל דיספוזיציה אחרת במשך תקופה של 10 שנים לפחות ממועד החתימה על הסכם התרומה (להלן - "תקופת ההגבלה"); בתום תקופת ההגבלה כאמור, כל העברת מניות התרומה על ידי קרן עזריאלי ישראל תדרוש החלטה ברוב מיוחד של לפחות 75% מחברי הוועד (או כל אורגן אחר שנדרש), הזכאים להשתתף בהצבעה בהחלטה זו ("אישור מיוחד").

2. בתום תקופת ההגבלה ובכפוף לקבלת האישור המיוחד כאמור, כל העברה עתידית של מניות התרומה תהא כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת עזריאלי החזקות;

3. כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה תישארנה 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.

ד. 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.

ה. 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.

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ה. (המשך)

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.

ו. 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 ההלוואה. להבטחת פירעון ההלוואה שיעבדה חברה מאוחדת, לטובת המלווה, את זכויותיה במקרקעין, עליהם נבנה בימים אלה קניין עזריאלי רמלה, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרים בקניון, וכן ישועבדו זכויותיה של החברה מכוח פוליסת הביטוח בקשר עם הקניון. הוסכם כי במידה וקניון 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 הקניון 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 ההלוואה, 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 ההלוואה וכן אם לאחר אכלוס הקניון ופתיחתו לקהל הרחב יהיה ה-LTV גבוה מהיחס שנקבע בהסכם ההלוואה ולא הועמדה בטוחה אחרת או משלימה. עוד נקבע כי אם החברה תעניק בעתיד שעבוד צף (שוטף) לגורם אחר, היא תעניק באותו מועד למלווה שעבוד צף זהה בדרגתו ובהיקפו (פארי-פאוס).

ז. 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.

ח. ביום 11 בספטמבר 2014 הושלמה עסקה לרכישת מבנה משרדים ביוסטון טקסס ארה"ב מצד שלישי (להלן - "המוכר"), על ידי AG 8 WEST CENTRE, LLC תאגיד אמריקאי המוחזק בעקיפין בשיעור של 100% על ידי החברה (להלן - "הרוכשת"), בהתאם להסכם לרכישת הנכס (להלן - "ההסכם"), וזאת לאחר סיום תקופת בדיקת הנאותות.

הנכס הנרכש -

מלוא הזכויות במבנה משרדים הממוקם באזור הקרוי WESTBELT ביוסטון, טקסס, ארה"ב, בן 4 קומות, בשטח כולל של כ-21,093 מ"ר (כ-227,045 SQF), וכן כ-949 מקומות חניה מקורים ו-124 חניות חיצוניות (מרביתם ממוקמים במבנה חניה נפרד הצמוד למבנה המשרדים ומשרת אותו), אשר הקמתו הושלמה ב-2013.

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ח. (המשך)

התמורה -

סך כולל של כ-76 מיליון דולר ארה"ב (כולל עלויות עסקה ומימון).

אופן מימון הרכישה -

הרוכשת התקשרה עם גורמים מממנים זרים לקבלת אשראי בסך של כ-49.2 מיליון דולר ארה"ב (להלן - "קרן ההלוואה"), המהווים כ-65% מהתמורה, והיתרה מומנה ממקורות עצמיים. עקרונות ההלוואה הינם כדלקמן:

- ההלוואה הועמדה לתקופה של 5 שנים, בריבית שנתית קבועה של כ-3.16%.
- הריבית בגין ההלוואה תשולם באופן שוטף. כ-11% מקרן ההלוואה יפרעו בתשלומים חודשיים במהלך תקופת ההלוואה, החל מחודש נובמבר 2014. יתרת קרן ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה (בולט), ביום 1.10.2019.
- האשראי ניתן ללא זכות חזרה (non-recourse) לרוכשת וכבטוחה שועבדו זכויות הרוכשת בנכס וניתנו ערבויות ושיפויים של החברה רק במקרים מיוחדים בלבד, כמקובל בעסקאות מסוג זה.
- לרוכשת עומדת הזכות לפירעון מוקדם של מלוא ההלוואה לאחר תום 12 חודשים מלאים ממועד העמדתה, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם.

ט. ביום 16 בספטמבר 2014 הודיע מר מנחם עינן על פרישתו מכהונתו כדירקטור בחברה ומתפקידו כמשנה פעיל ליו"ר החברה בסוף חודש יוני 2015 (לפרטים בדבר הסכם הניהול עם חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מנחם עינן - ראה ביאור 38ג' (4) לדוחות הכספיים השנתיים). ביום 18 בנובמבר 2014, עדכן מר מנחם עינן את החברה והדירקטוריון על פרישתו מכהונתו כדירקטור בחברה ומתפקידו כמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון וכיו"ר גרנית הכרמל, עם סיום ההסכם שבתוקף ליום 28 בפברואר 2015.

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 אשר התקבלה במזומן. 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 בספטמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		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	237,899	-	703,325	472,482
הוצאות	867,700	219,464	-	654,679	446,296
רווח לפני מסים על הכנסה	55,984	18,435	-	48,646	26,186
מסים על הכנסה	18,118	8,126	-	15,592	7,496
	37,866	10,309	-	33,054	18,690
עלויות והוצאות מכירה רווח ממכירת פעילות מופסקת, נטו ממס	-	-	(68)	-	(10,904)
	-	-	-	-	65,719
רווח (הפסד) לתקופה	37,866	10,309	(68)	33,054	73,505
תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	93,104	10,954	-	40,309	38,075
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	(40,168)	(9,643)	(68)	(30,238)	472,181
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(54,447)	(2,922)	-	(7,296)	(21,484)
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(217)	(79)	-	(223)	(206)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת	(1,728)	(1,690)	(68)	2,552	488,566

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
489,096	תמורה שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים (בניכוי עלויות מכירה)
784	יתרת מזומנים ושווי מזומנים שנגרעה
488,312	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 בספטמבר 2014

באור 6 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

א. בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 6 באוגוסט 2014, התקשרה החברה המאוחדת ג'י.א.ס, עם צד שלישי שהינו תאגיד ייעודי אשר אינו קשור לחברה או למי מהחברות בשליטתה (להלן - "הרוכשת"), בהסכם לפיו תמכור ג'י.א.ס 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.ס 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.ס לשיפויים מסוימים בגין מצגים ובגין חשיפות ספציפיות שפורטו בהסכם, וכן תיוותרנה, לפי העניין, ג'י.א.ס 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.ס במסגרת ההסכם. בנוסף, בהתקיים מקרים מסוימים שנקבעו בהסכם, התחייבה החברה לערוב, במקום גרנית, להתחייבויות ג'י.א.ס בהסכם.

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

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

(1) נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה:

ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר	
2014	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים:		
מזומנים ושווי מזומנים	27,127	27,895
ניירות ערך סחירים	33,580	16,524
פקדונות והשקעות לזמן קצר	413	418
לקוחות	65,056	39,236
חייבים ויתרות חובה	6,434	13,266
נכסי מסים שוטפים	268	4,654
השקעות והלוואות לזמן ארוך	3,807	3,926
השקעות מוגבלות	75,301	53,332
חייבים בגין הסדר זיכיון	877,274	911,467
רכוש קבוע, נטו	16,660	14,583
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	100,388	49,482
נכסי מסים נדחים	916	899
	<u>1,207,224</u>	<u>1,135,682</u>
התחייבויות:		
ספקים ונותני שירותים	8,362	14,282
זכאים	20,847	15,324
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	744,330	727,619
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	1,917	1,723
התחייבויות מסים נדחים	38,064	35,667
	<u>813,520</u>	<u>794,615</u>
	<u>393,704</u>	<u>341,067</u>

נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2014			
הערך בספרים אלפי ש"ח	שווי הוגן רמה 2 אלפי ש"ח	נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	
877,274	1,069,138	שיעור היוון של 2.44%	חייבים בגין הסדר זיכיון
744,330	810,524	שיעור היוון של 2.34%	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. ביום 4 בספטמבר 2014, התקשרה החברה המאוחדת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן - "סופרגז"), עם צד שלישי בהסכם לפיו תמכור סופרגז את כל מניותיה בחברת ס.סופר סולאר בע"מ המחזיקה במערכות סולאריות בהספק מותקן של כ-18 מגה ואט, בתמורה לסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות עסקה). רווח ההון, נטו (לאחר מס) הצפוי ממימוש ההחזקה כאמור, ללא התאמות אפשריות נאמד בכ-30 מיליון ש"ח (נכון למועד העסקה). מהות העסקה הינה, מכירת הפעילות הסולארית של סופרגז, הכוללת מערכות סולאריות בהספק מותקן של כ-18 מגה ואט. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות מספר תנאים מתלים הכוללים בעיקר קבלת אישורים רגולטורים. להערכת הנהלת סופרגז צפוי ברמה גבוהה כי במהלך השנה הקרובה יושגו מלוא האישורים ותושלם עסקת המכירה. לפיכך נכסי והתחייבויות החברות הסולאריות מוצגים בדוחות הכספיים כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

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

באור 6 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה (המשך)

ב. (המשך)

(1) נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

ליום 30 בספטמבר
2014
 אלפי ש"ח

נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

4,547	מזומנים ושווי מזומנים
11,142	פקדונות והשקעות לזמן קצר
4,590	לקוחות
3,828	חייבים ויתרות חובה
13,281	השקעות בחברות כלולות
3,791	רכוש קבוע, נטו
383	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
32,446	דמי חכירה ששולמו מראש
248,706	חייבים בגין הסדר זכיון
<u>322,714</u>	

התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

15,597	ספקים ונותני שירותים
159,432	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
16,562	התחייבויות מסים נדחים
<u>191,591</u>	
<u>131,123</u>	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 בספטמבר 2014			
הערך בספרים	שווי הוגן רמה 2	נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
248,706	281,146	4.05%	חייבים בגין הסדר זכיון

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2013		ליום 30 בספטמבר 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	107,670	111,727	85,149	87,855
304,142	273,170	1,141,311	1,109,935	33,709	33,111
405,490	381,482	1,248,981	1,221,662	118,858	120,966

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות ללקוחות ואחרים (*)
חייבים בגין הסדר זיכיון (כולל חלויות שוטפות)

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (*)

אגרות חוב (*)

4,250,525	4,066,744	4,924,917	4,739,531	4,183,615	4,005,628
1,779,061	1,583,756	1,797,566	1,614,291	1,568,295	1,397,189
6,029,586	5,650,500	6,722,483	6,353,822	5,751,910	5,402,817
(5,624,096)	(5,269,018)	(5,473,502)	(5,132,160)	(5,633,052)	(5,281,851)

עודף התחייבויות על נכסים

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר	
2013	2013	2014
%	%	%
4.3 - 6	3.7-6	3.5-5.2
4.6 - 5	3.7-5.4	5
0.4 - 5.7	0.05-5.2	0.78-4.2
0.4 - 2.7	0.69-2.2	0.78-2.1

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 בספטמבר 2014

ביאור 7 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2014			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
885	-	-	885
-	12,196	-	12,196
1,053,963	-	-	1,053,963
-	33,915	661,246	695,161
-	22,958	-	22,958
1,054,848	69,069	661,246	1,785,163

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

ליום 30 בספטמבר 2013			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
51,230	-	-	51,230
53,210	-	-	53,210
-	1,254	-	1,254
-	728	-	728
927,101	-	-	927,101
-	-	611,027	611,027
175	-	-	175
-	19,300	-	19,300
1,031,716	21,282	611,027	1,664,025

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

התחייבויות פיננסיות:

נגזרים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה

נגזרים המשמשים לגידור:
חוזי החלפת ריבית (SWAP)

-	12,852	-	12,852
-	42	-	42
-	12,894	-	12,894

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 2013	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)		
612,923	612,923	692,389
77,927	(1,220)	6,700
1,878	1,435	(7,404)
(2,111)	(2,111)	-
1,772	-	3,476
-	-	(33,915)
692,389	611,027	661,246

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
יתרה לתחילת השנה
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברווח כולל אחר
ברווח והפסד
מכירות
השקעות
העברות אל רמה 2

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל 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 בספטמבר 2014

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
5,465,219	639,897	3,745,704	134,803	286,171	658,644
4,488,640	581,851	3,670,223	59,016	50,825	126,725
976,579	58,046	75,481	75,787	235,346	531,919
(5,907)	(7,300)	1,430	502	31,185	(31,724)
(60,796)					
(130,052)					
11,952					
(5,279)					
786,497					
23,407,439	2,837,354	2,345,241	1,906,394	5,876,848	10,441,602
1,979,579					
25,387,018					

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- 1.6 מיליארד ש"ח.

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
5,866,040	832,018	3,974,784	132,382	270,810	656,046
4,835,065	730,113	3,873,974	56,211	47,346	127,421
1,030,975	101,905	100,810	76,171	223,464	528,625
117,439	35	(450)	(5,210)	23,971	99,093
(73,349)					
(279,584)					
10,585					
(5,784)					
800,282					
21,761,261	2,623,539	2,460,105	1,506,350	5,283,747	9,887,520
3,021,285					
24,782,546					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות
כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר
נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכל נכסים במאחד

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

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
1,840,677	201,533	1,269,848	46,666	98,155	224,475
1,528,595	195,634	1,247,408	20,041	18,596	46,916
312,082	5,899	22,440	26,625	79,559	177,559
(10,443)	(3,127)	1,430	176	(1,633)	(7,289)
(18,717)					
(30,764)					
(7,333)					
(2,196)					
242,629					

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

הוצאות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
1,936,191	245,126	1,333,634	43,670	93,549	220,212
1,582,335	217,102	1,283,416	19,071	18,054	44,692
353,856	28,024	50,218	24,599	75,495	175,520
2,229	648	-	1,505	(312)	388
(23,396)					
(108,633)					
2,360					
(2,903)					
223,513					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות
כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

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 פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח.

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

ביאור 9 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. לעניין עדכון סיום תפקידו של מר מנחם עינן - ראה ביאור 4ט'.

ב. לעניין שינויים בתביעות, תביעות שהוגשו או תביעות שהתבררו לאחר מועד הדוח הכספי - ראה ביאור 3 בדבר התחייבויות תלויות.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2014

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2014 ולתקופות של תשעה 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- 877 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2014 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 137 מיליון ש"ח ו-9 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה 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 מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 18 בנובמבר, 2014

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד חיפה מנלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 תח. 45396 ירושלים, 9145101	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד אילת המרכז העירוני 583 ת.ד. אילת, 8810402	משרד רמת-גן הרקון 6 רמת-גן, 5252183	משרד פורטיט מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte יבנר ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfco.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@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 בספטמבר	
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	210,334	54,382
1,211	30,032	885
8,020	7,118	9,973
96,990	109,238	98,224
434,058	356,722	163,464

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	5,387,777	6,272,764
3,189,750	3,123,426	3,113,790
7,156	6,582	6,427
1,610,809	1,461,964	1,667,234
6,779,273	6,604,086	6,970,989
5,357	5,341	4,932
17,281,548	16,589,176	18,036,136
17,715,606	16,945,898	18,199,600

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
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	1,057,478	1,307,279
49,654	14,735	42,463
37,417	30,695	25,698
9,238	8,101	35,890
1,029,621	1,111,009	1,411,330

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	2,030,389	1,996,144
583,869	584,394	539,586
13,068	10,634	12,216
17,139	17,310	15,723
1,123,005	1,067,337	1,142,546
4,050,699	3,710,064	3,706,215

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	278,280	471,366
9,757,867	9,350,658	10,114,802
12,635,286	12,124,825	13,082,055
17,715,606	16,945,898	18,199,600

סה"כ התחייבויות והון

18 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2013	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
445,824	109,722	111,603	333,441	332,250
54,603	196	290	40,430	(44,193)
169,881	54,453	45,648	132,423	117,500
6,000	-	-	6,000	10,000
676,308	164,371	157,541	512,294	415,557
10,332	2,498	3,838	7,580	11,672
7,039	3,157	3,193	4,549	7,498
57,920	8,502	9,133	44,375	36,163
115,638	42,391	23,923	94,165	58,185
-	-	14	-	14
190,929	56,548	40,101	150,669	113,532
485,379	107,823	117,440	361,625	302,025
574,338	16,456	78,185	261,513	329,946
1,059,717	124,279	195,625	623,138	631,971
(168,034)	(80,003)	(25,332)	(133,682)	(68,540)
891,683	44,276	170,293	489,456	563,431
37,866	10,309	(68)	33,054	73,505
929,549	54,585	170,225	522,510	636,936
135,582	55,096	80,407	26,014	38,744
(28,674)	(8,960)	38,469	(21,357)	33,911
(10,744)	(5,139)	14,158	(12,114)	17,438
96,164	40,997	133,034	(7,457)	90,093
(198)	-	-	-	-
95,966	40,997	133,034	(7,457)	90,093
1,025,515	95,582	303,259	515,053	727,029

הכנסות:

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

עלויות והוצאות:

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

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

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

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

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	54,585	170,225	522,510	636,936
פחת והפחות	871	248	229	638	716
הפסד (רווח) נטו, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן	(54,603)	(196)	(290)	(40,430)	44,193
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(59,855)	(11,634)	(22,977)	(44,058)	(64,880)
הכנסות מימון ואחרות, נטו	(612,204)	(26,765)	(78,117)	(294,567)	(403,451)
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממש	168,034	80,003	25,332	133,682	68,540
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	-	-	14	-	14
הפסד ממימוש רכוש קבוע	(52,658)	(16,841)	(11,020)	(34,984)	(32,639)
מסי הכנסה ששולמו, נטו	432,572	(27,624)	123	403,751	326
שינוי בנכסים פיננסיים	(19,537)	(23,182)	(38,252)	(30,817)	(66,019)
שינוי בלקוחות, בחייבים וביתרות חובה	5,797	5,214	758	(3,847)	(7,646)
שינוי בספקים וזכאים אחרים	8,411	444	309	7,808	643
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות					
שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי	124	515	(2,692)	348	(4,331)
הוגן דרך רווח והפסד	(17,521)	(10,502)	(73)	(17,273)	(1,494)
שינוי בהפרשות והטבות לעובדים					
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	728,980	24,265	43,569	602,761	170,908

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה	(176,157)	(24,816)	(82,030)	(69,452)	(222,227)
בהקמה	(202,017)	(18,821)	(919)	(181,574)	(2,742)
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	(1,412)	(221)	(153)	(1,163)	(588)
רכישת רכוש קבוע	(363)	(361)	(514)	(363)	(1,036)
השקעות בחברות מוחזקות	-	-	(95,907)	-	(150,496)
רכישת חברות	2,913	-	-	2,913	-
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה					
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח					
והפסד	1,157	484	-	266	180
החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך חברות מוחזקות	(1,046,034)	(917,117)	1,726	(1,005,586)	266,956
ריבית ודיבידנד שהתקבלו	9,798	283	5,767	5,671	16,145
החזר השקעה בחברה מוחזקת	17,276	-	1,424	-	1,886
מוסדות בגין רכישת נדל"ן	(2,663)	15,368	5,100	(2,663)	-
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	-	283	-	283
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	(1,397,502)	(945,201)	(165,223)	(1,251,951)	(91,639)

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)
(44,108)	-	-	(44,108)	(44,636)
1,410,000	1,110,000	-	1,110,000	300,000
(256,781)	(23,866)	(74,725)	(110,513)	(185,816)
200,494	(189)	(59)	192,842	(60,951)
(1,306)	(285)	(232)	(1,143)	(1,415)
(101,801)	(26,468)	(27,511)	(77,339)	(79,817)
941,498	1,059,192	(102,527)	804,739	(352,635)
272,976	138,256	(224,181)	155,549	(273,366)
57,413	72,509	278,650	57,413	327,837
(2,552)	(431)	(87)	(2,628)	(89)
327,837	210,334	54,382	210,334	54,382

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 24,235 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 - 32,146 אלפי ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

א. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

חברה מוחזקת - חברה מאוחדת, חברה מאוחדת באיחוד יחסי וחברה כלולה.

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור ג' 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

ז. התחייבות תלויה:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
תביעה נגד החברה וחברה מוחזקת	אם לא תאושר כתובענה ייצוגית - 4,561 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 רק לגבי הקבוצה של הניצעים, שלגבי מניותיהם בוצעה רכישה כפויה - כ-18 מיליוני ש"ח.		בדיון חזר בו המבקש, לאור הערת בית המשפט, מבקשתו לסעד ביטול הצעת הרכש והחזרת המניות למסחר בבורסה.
	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 בספטמבר 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 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 השלישי 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.

18 בנובמבר, 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 השלישי 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.

18 בנובמבר, 2014

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים