

קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2015

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור

עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2015

חלק ד' דוח אפקטיביות הבקרה

הפנימית על הדיווח

הכספי ועל הגילוי

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 31 במרץ 2015



קבוצת עזריאלי

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

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015 (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, 2014, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד ("הדוח התקופתי לשנת 2014") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2015.

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 בנות וחברות מוחזקות שלה בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, 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 וכן קרקעות המיועדות להקמת בתי דיור מוגן בישראל. כמו כן, עוסקת החברה באמצעות החזקתה (בעקיפין) בסוגול ישראל בע"מ ("סוגול"), גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקיני נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר. במהלך הרבעון השני לשנת 2014 השלימה החברה את מכירתה של טמבור בע"מ ("טמבור") שהיוותה עד לאותו מועד תחום פעילות נפרד של החברה, ומוצגת בדוחות הכספיים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, כפעילות מופסקת (לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015). בנוסף, לחברה פעילויות נוספות כגון, אנרגיה, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל")). כמו כן מחזיקה החברה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסים.

בעקבות שינויים ארגוניים בקבוצת גרנית אשר משפיעים על דרך קבלת ההחלטות של מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים ("CODM"), עודכנה מתכונת הדיווח כך שהחל מהדוח השנתי ליום 31 בדצמבר, 2013, ובדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2014, דיווחה החברה בדיווחיה לציבור על חמישה תחומי פעילות, המהווים גם מגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים. החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2014, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים ולאור השלמת עסקה למכירת החזקות הקבוצה בטמבור, הפכה פעילות טמבור, פעילות שכללה צבע גמר ובניה, לפעילות מופסקת של החברה ועל כן היא אינה מדווחת עוד כתחום פעילות (ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015, פרק ג' לדוח זה).

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2015. 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 ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015.

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 31 במרץ 2015 ועד למועד פרסום הדוח

שיפור ב-NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-6.5% צמיחה ב-NOI (כ-298 מיליון ₪), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-280 מיליון ₪);

שיפור ב-NOI מנכסים דומים ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-4% צמיחה נוספת ב-NOI מנכסים דומים לעומת הרבעון המקביל. (ראה סעיף 1.1.4 לדוח);

FFO מפעילות נדל"ן מניב לעומת רבעון מקביל

- כ-7% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב. (ראה סעיף 1.1.6. לדוח);

רווח כולל

- כ-279 מיליון ₪ רווח כולל ברבעון, בהשוואה לרווח כולל של כ-182 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד;

רווח נקי

- כ-191 מיליון ₪ רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ-211 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד;

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח של הנכסים 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-355 מיליון ש"ח ברכישת נכסים, השבחת נכסים קיימים וייזום.
- להתפתחויות נוספות ראה סעיף 1.1 להלן.

מימוש נכסים בגרנית הכרמל

- למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה לקיים מגעים מעת לעת, עם גורמים שונים למימוש החזקותיה שאין בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, ובכלל זה ביחס לגרנית בכללותה ו/או חברות הבנות שלה.

(*) בדגשים שלעיל כללה החברה את עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כן, בקשר עם התקדמות הפרויקטים שבהקמה, ראה סעיף 1.1.2 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1. תמצית התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסומו

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

עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה

זכייה במכרז לרכישת קרקעות לייעוד מסחר ומשרדים בעיר חולון

ביום 24 בפברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים ביעוד תעסוקה באזור התעסוקה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם, בתמורה לסך של כ-64 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, רכישת שניים מהמגרשים בשטח כולל של 7.2 דונם טעונה אישור של שר הפנים. בכוונת החברה להקים על המגרשים פרויקט משרדים ומסחר בהיקף כולל של עד 55 אלף מ"ר עילי (בכפוף למגבלות התב"ע) ושטחי חנייה תת קרקעיים. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 24 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-037618), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביטול הסכם לרכישת מרכז מסחרי בעפולה

ביום 7 בינואר 2015, התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי לא קשור, לרכישת 51% מהזכויות במרכז מסחרי פתוח (פאוור סנטר) הידוע בשם G בעמק בעפולה. ביום 5 בפברואר 2015 קיבלה החברה הודעה מהמוכר כי השותף המחזיק ביתרת הזכויות בפרויקט מימש את זכות הסירוב הראשונה שהוקנתה לו ולפיכך, לא התקיים התנאי המתלה לעסקה והשלמת רכישת זכויות במרכז המסחרי על ידי החברה לא תצא אל הפועל. לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 7 בינואר 2015 ו-5 בפברואר 2015 (אסמכתאות: 2015-01-006838 ו-2015-01-026548, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

עסקאות בקשר עם נכסים מוחזקים

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

ביום 6 באוגוסט 2014, התקשרה Global Environmental Solutions Ltd. ("GES") עם צד שלישי בלתי קשור, בהסכם לפיו תמכור GES את כל זכויותיה במתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים, בתמורה לסך של 429 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש ינואר 2014. השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכם אשר אמורים היו להתקיים עד ליום 31 בדצמבר 2014. למועד הדוח, בשל אי התקיימות כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם עד ליום 31 בדצמבר 2014, החליטו הצדדים על דחיית מועד ההשלמה עד ליום 31 במאי 2015. מובהר, כי הצדדים רשאים להסכים על דחיות נוספות של המועד האחרון להשלמת העסקה, בהתאם להתקדמות בהשגת כלל האישורים הנדרשים והתקיימות התנאים המתלים. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015.

התפתחויות נוספות

נושאי משרה בכירה

פרטים בדבר שינויים בכהונת נושאי משרה בתקופת הדוח נכללו בפירוט בדוח השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, וכן בדיווחי החברה מהימים 1 במרץ 2015, (אסמכתא: 2015-01-040498), 18 במרץ 2015

(אסמכתא: 2015-01-053536) ו- 18 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-053563), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

תובענות ייצוגיות

ביום 8 באוגוסט 2013, התקבלה בקשה שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה וכנגד חברת הבת, קניית השלום, לסעד הערכה ובקשה לביטול הצעת הרכש, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות, בקשר להצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בספטמבר 2012 למניות הציבור בחברת גרנית הכרמל. ביום 19 בפברואר 2015, קבע בית המשפט, כי התביעה לסעד הערכה התיישנה וסילק אותה על הסף. בית המשפט לא סילק על הסף את הבקשה בעילה של פרט מטעה וקבע, כי בסוגייה זו יתקיים דיון. לפרטים נוספים ראה דיווחה המידי של החברה מיום 8 באוגוסט 2013 (אסמכתא: 2013-01-113148), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור א.1 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015.

הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה

ביום 8 בפברואר 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 700 מליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה ("דוח הצעת המדף"). דוח הצעת המדף פורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 14 במאי 2013 ("תשקיף מדף"). ביום 10 בפברואר 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לתנאי דוח הצעת המדף הוקצו כ-623 מליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-623 מליון ש"ח (כ-619 מליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראה ביאור א.4 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015.

הארכת תשקיף מדף

ביום 10 במאי 2015, האריכה רשות ניירות ערך את תשקיף המדף של החברה מיום 14 במאי 2013, ב-12 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 14 במאי 2016.

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 ופיתוח תחום הדיור המוגן ותחום האחסנה והלוגיסטיקה. הזדמנויות אלו נבחנות גם בדרך של רכישת עתודות קרקע וייזום נכסים וגם בדרך של רכישת נכסים ו/או פעילויות מצדדים שלישיים ו/או השבחת הנכסים בבעלות הקבוצה, אשר חלקם התממשו כאמור בדיווחי החברה. החברה עוסקת באופן שוטף באיתור הזדמנויות להרחבת שטחי מסחר/משרדים בנכסיה הקיימים כתוספת לפרויקטים קיימים ופועלת לקידום וצפויה להמשיך בפעילות זו גם בשנת 2015. בנוסף, לאחר מכירת טמבור, מכירת הפעילות הסולרית בסופרגז והסכם למכירת מתקן ההתפלה (ככל שעסקה זו תושלם), ממשיכה החברה לבחון באופן שוטף את יתר ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובכלל זאת מכירת החזקותיה בגרנית הכרמל (כולה או חלקיה השונים) ו/או החזקותיה הפיננסיות, בהתאם לשיקול דעתה בקשר עם העיתוי, המבנה והתמורה בעסקה.

למועד הדוח, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשונים בלבד באשר לאמור לעיל, אשר אין ודאות כי יבשילו כדי משא ומתן מתקדם. החברה תדווח בעתיד ככל שתהיינה התפתחויות שיחייבו דיווח על פי דין. למועד פרסום הדוח אין בתכנון בטווח הקצר תוכניות החורגות מהמהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

1.1.2. התפתחויות בייזום ופיתוח

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. נכון למועד דוח זה, פועלת החברה לפיתוחם של מספר נכסים בהקמה, אשר צפויים להוסיף לקבוצה שטחים לשיווק, במצטבר, של 507,500 מ"ר (מהם כ-55,000 מ"ר בשנת 2015), כמפורט להלן. סך השקעות החברה בתקופת הדוח עמד על כ-355 מיליון ש"ח.

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות ליום 31.3.2015

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור אחזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 31.3.15 (מליוני ש"ח) ⁽¹⁾	עלות השלמת בנייה משוערת (מליוני ש"ח)
מרכז עזריאלי חולון ⁽²⁾ - שלב ב'	חולון	יוני 2008	משרדים	83%	34,000	55,000	תחילת 2014	שנת 2015	328	2-27
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	53,000	דצמבר 2011	שנת 2016	389	301-331
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	121,500	מאי 2012	שנת 2017	884	636-696
קרקע דיור מוגן מודיעין	מודיעין	יוני 2014	דיור מוגן	100%	12,000	*35,000	אפריל 2015	שנת 2017	56	204-214
עזריאלי צפון – ⁽³⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	טרם נקבע	טרם נקבע	142	860-910
הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב ⁽³⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	טרם נקבע	טרם נקבע	111	890-940
קרקעות חולון ⁽⁴⁾	חולון	פברואר 2015	מסחר ומשרדים	100%	12,400	55,000	טרם נקבע	טרם נקבע	64	טרם נקבע
קרקע דיור מוגן להבים	להבים	דצמבר 2014	דיור מוגן	100%	28,300	*44,000	סוף 2015 (משוער)	2017-2018	21	229-249
סה"כ						507,500			1,995	3,122-3,367

(1) הנתון משקף את שווי הפרוייקט בספרים אם נעשתה הערכת שווי או את העלויות שהושקעו ללא היוונים וברמת מעטפת. סך הכל היוונים בפרוייקטים שמוצגים לפי עלות כ-92 מיליון ₪.

(2) הנתונים הינם בגין 100%.

(3) למועד פרסום הדוח טרם קבלה החברה חזקה בנכס זה, הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. בהתייחס לקרקע עזריאלי צפון, יצוין, כי בחודש נובמבר 2014, נחתמה תוספת להסכם, לפיה נדחה מועד המסירה לחודש אוגוסט 2016.

(4) למועד פרסום הדוח טרם קבלה החברה חזקה בשניים מהמגרשים בשטח כולל של 7.2 דונם הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר.

(*)

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 4 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, תשכ"ח-1968 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 כד שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.1.3. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014¹, נתון ה-NOI (שאינו מבוקר) הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. בנוסף משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים.

להלן נתוני ה-NOI בגין הנדל"ן המניב ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל וממגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31 במרץ 2014	31 במרץ 2015	31 בדצמבר 2014
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	178	180	709
שיעור הגידול		1%	
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	78	84	318
שיעור הגידול		8%	
נדל"ן מניב בארה"ב	24	34	107
שיעור הגידול		42%	
NOI כולל	280	298	1,134
שיעור הגידול		6%	
להסברים לעניין השינוי ב- NOI ראה סעיפים 1.10.1, 1.10.2 ו-1.10.3 להלן.			

1.1.4. מדד ה- same property NOI²

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	
	31 במרץ 2015	31 במרץ 2014
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	178	178
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	84	78
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	29	24
סה"כ	291	280
שיעור גידול	4%	

¹ פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

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 2014				שנת 2015	
רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	
280	281	284	288	291	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*) (**)
-	-	1	5	7	NOI מנכסים שנרכשו/הופעלו
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
280	281	285	293	298	סה"כ NOI בתקופה
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה. (**) NOI מנכסים דומים כולל את נתוני מרכז עזריאלי חולון שנמצא באיכלוס במשך כל התקופות ואיכלוסו טרם הסתיים.					

1.1.5. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2015:

במליוני ש"ח	
19,221	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ג') (*)
1,698	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
285	בניכוי שווי המיוחס למקדמות ע"ח רכישת קרקע
137	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
17,101	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
298	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.15
24	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
322	סה"כ NOI מתוקנן
1,288	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן
7.5%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

(*) למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות והנתונים מתבססים על הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2014.

הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו ושטחים שאוכלסו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בהערכות השווי ליום 31.12.2014

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2015 וכל מטרתו לשקף את ה- NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

(**) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים).

1.1.6. מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן (Funds From Operations) (מחושב במיליוני ש"ח):

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-F.F.O שהינו מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות. **בדוח זה מובא מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בלבד.** הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה-F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה של החברה, כך שישקף טוב יותר את פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, תוך נטרול השפעות שאינן מתחום הנדל"ן. הנהלת החברה סבורה כי יש לבצע התאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות, כמפורט בהנחות היסוד שבבסיס הטבלה שלהלן. יש להדגיש כי ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 במרץ 2014	31 במרץ 2015	מיליוני ש"ח
209	188	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(32)	(18)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
		התאמות לרווח (1):
3	13	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
1	1	פחת והפחתות
(26)	(39)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
35	50	הוצאות מיסים
-	-	התאמות בגין חברות כלולות
-	2	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(10)	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
3	27	סה"כ התאמות לרווח
12	8	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (2)
192	205	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (3)

הערות והנחות:

- ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית הכרמל שכן רווחיה נטרלו במלואם.
- חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
- 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		EPRA NAV (מליוני ש"ח)
31 במרץ 2014	31 במרץ 2015	
12,535	13,207	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,723	2,782	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
15,258	15,989	EPRA NAV
126	132	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליזם		EPRA NNNAV (מליוני ש"ח)
31 במרץ 2014	31 במרץ 2015	
15,258	15,989	EPRA NAV
23	10	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(398)	(364)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,723)	(2,782)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
12,160	12,853	EPRA NNNAV
100	106	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

1.1.8. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2014	31 במרץ 2014	31 במרץ 2015	
849	209	188	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
860	211	191	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.01	1.73	1.55	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
6.41	1.63	1.55	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
913	182	279	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015 הסתכם לסך של כ- 188 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-209 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח רשמה החברה גידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן והפחתה בהוצאות המימון. מנגד בשל הפסקת הכללת נתוני טמבור כתוצאה ממכירת פעילות טמבור בשנת 2014, בשל רישום הפסדי מלאי בסונוול ובשל הכנסות מדיבידנד מלאומי קארד שנרשמו ברבעון המקביל אשתקד, ירד הרווח הנקי בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

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 לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015 הסתכם לסך של כ- 279 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 191 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-67 מיליון ₪ ומרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ-21 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 2014 למעט כמפורט להלן.

בישראל – תקופת הדוח התאפיינה בהמשך המגמה של האטה בצמיחה הכללית במשק, בדומה למגמה בשנים 2013-2014, והאינדיקטורים לפעילות ברבעון הראשון של שנת 2015, מצביעים על כך שהמשק מוסיף לצמוח בקצב המתון ששרר בשנתיים האחרונות. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסות. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם ירידה של 1.6% ברבעון הראשון לשנת 2015. ריבית בנק ישראל ירדה בחודש פברואר 2015 בשיעור של 0.15% לרמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

ההאטה בצמיחה הכללית במשק לא ניכרה בסביבתה העסקית ו/או בתוצאותיה העסקיות והתפעוליות של החברה, אולם מעת לעת, מורגשת סביבה מאתגרת יותר במשאים ומתנים מול השוכרים בעת

חתימה על הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים. זאת, 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 להתאים את מחירי השכירות בקניון עזריאלי הנגב וקניון עזריאלי קרית אתא. החודשים האחרונים התאפיינו ביציבות עם עליה מתונה במוצע הפדיונות³ בקניוני הקבוצה. בחודש מרץ נפתחו לציבור הקומה השניה בקניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי רמלה. כן המשיכה היציבות בתחום המשרדים ואף נרשמה עליה בביקושים, בעיקר במרכז עזריאלי חולון.

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 והשקעות החברה בהשבת נכסיה לשמירת יתרון זה, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים קיימים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה והתמהיל המתאים של העסקים ומבנה ההון היציב של החברה, תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות מי מגורמי הסיכון של החברה.

בארה"ב -

ברבעון הראשון של שנת 2015, שוק המשרדים ביוסטון מראה סימנים של איזון, בין היתר, בהתייחסות מחירי השכירות צמצום מספר עסקאות ההשכרה וירידה בהתחלות הבניה של משרדים להשכרה, זאת למרות ירידת מחירי הנפט אשר החלה במחצית השניה של שנת 2014 ובמיוחד בשל הקשר החזק של כלכלת יוסטון לשוק האנרגיה. יש לציין, כי להערכת החברה, המשך עקבי של מחירי אנרגיה נמוכים או ירידות נוספות במחירי הנפט, עלולים בטווח הארוך להשפיע לרעה על כלכלת יוסטון ולמועד הדוח אין בידי החברה יכולת להעריך השפעה עתידית על פעילותה בתחום (אם בכלל) ואת תקופת ההשפעה, ככל שתחול.

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה⁴

- ☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 15 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-301 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-300 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-1,800 שוכרים;
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 11 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-352 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-349 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-300 שוכרים;
- ☒ **תחום מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר (סונול) -** הקבוצה פועלת בשני ענפים, מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר, באמצעות סונול ישראל בע"מ.

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

⁴ "במאוחד" – לא כולל גרנית הכרמל; "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

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 שתרמו ליציבות העסקית והשיפור 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- 508 אלפי מ"ר נדל"ן מניב בישראל, עומד על כ- 3.1-3.4 מיליארד ש"ח וזאת בנוסף לכ- 2.0 מיליארד ש"ח שהושקעו עד תקופת הדוח. לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

היקף ההשקעות המוערך של הקבוצה במנועי צמיחה עתידיים והתוספת המשוערת לשטח הנדל"ן המניב שבבעלות החברה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה למועד 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 בתוכניות החברה, עיכובים במתן היתרים או אישורים הנחוצים להתקדמות הפרויקטים בהקמה והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על היתכנות הפרויקטים.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה גבוה מאד ועומד על כ- 99% במגזר מרכזי המסחר והקניונים ועל כ-99% במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים⁵. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב הינו כ- 93%.

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 וכן לבחון פיתוח תחומים משיקים ו/או סינרגטיים.

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

⁵ לא כולל את מרכז עזריאלי חולון שחלקו נפתח בחודש יולי 2013 וחלק נוסף נפתח בחודש מרץ 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-98%.

1.2.2. מגזר סונוול:

מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסוים גם ממצבה העסקי של סונוול. ברבעון הראשון של שנת 2015 בנטרול השפעות רווחי/ הפסדי מלאי והשפעות שער חליפין חל שיפור בתוצאות פעילות סונוול לעומת הרבעון המקביל אשתקד. 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.

פעילויות נוספות

כמו כן לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, באמצעות גרנית הכרמל, את סופרגו - העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ, את GES – העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים⁶ אשר שינויים מהותיים בפעילותה עשויים להשפיע על תוצאות הקבוצה, וכן השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים שמחיר השוק שלהן משתנה, השקעות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה.

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

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.3.15	סה"כ השקעה ליום 31.3.15 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.14	
-	98	1,043	945	-	945	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ ^(*)
-	-	593	593	-	593	השקעה בלאומי קארד בע"מ ^(**)
-	98	1,636	1,538	-	1,538	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.15.
 ** השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.14.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
31 במרץ 2014	31 במרץ 2015	31 במרץ 2014	31 במרץ 2015	
84%	94%	178	180	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
37%	44%	78	84	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
11%	18%	24	34	נדל"ן מניב בארה"ב
8%	-	16	-	סונוול
17%	16%	35	30	אחרים
157%	172%	331	328	סה"כ רווח מיוחס
(2%)	(7%)	(4)	(13)	שינויים בשווי ההוגן
(16%)	(3%)	(34)	(6)	הוצאות מימון נטו
(39%)	(51%)	(83)	(97)	הוצאות מיסים
(5%)	(11%)	(11)	(21)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
5%	-	12	-	רווח מפעילות מופסקת
100%	100%	211	191	רווח נקי לתקופה

* החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014 מוצגות תוצאות ההשקעה בטמבור בדוחות הכספיים בנפרד, כפעילות מופסקת.

⁶ לפרטים בדבר התקשרות GES בהסכם למכירת מתקן ההתפלה ראו סעיף 1.1.1 של דוח דירקטוריון זה לעיל.

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015, הסתכמו לסך של כ- 1,497 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 1,802 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 305 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מירידה בסך דומה בהכנסות סונול כתוצאה מירידת מחיר הנפט וכן ירידה בהכנסות סופרגז בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בשל ירידת מחירי הגז והירידה בהכנסות הקמה בפעילות הסולארית בקיזוז גידול בסך של כ- 28 מיליון ש"ח במגזר הנדל"ן המניב. ליום 31 במרץ 2015 סך הנכסים במאזן עמד על כ-26.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-25.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014, עליה המיוחסת בעיקר להשקעות במגזרי הנדל"ן המניב.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים (במיליון ש"ח)		
31.12.14	31.3.2015	31.12.14	31.3.2015	
42%	41%	10,595	10,703	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
24%	24%	6,134	6,362	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
8%	8%	2,026	2,079	נדל"ן מניב בארה"ב
9%	8%	2,208	2,177	סונול
17%	19%	4,466	4,806	אחרים והתאמות
100%	100%	25,429	26,127	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרץ 2014	ליום 31 במרץ 2015	
3,249	3,908	3,473	נכסים שוטפים
22,180	21,733	22,653	נכסים לא שוטפים
5,099	5,310	5,248	התחייבויות שוטפות
6,981	7,701	7,576	התחייבויות לא שוטפות
13,252	12,535	13,207	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
52%	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. בתקופת הדוח הנפיקה החברה על בסיס תשקיף מדף, אגרות חוב (סדרה ב') לציבור. איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.

1.5. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 31 במרץ 2015, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 638 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי

כולל של כ- 15.0 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 638 מיליון ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי⁷:

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.3.2015 (במיליון ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	7,896
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	4,236
נכסי נדל"ן אחרים	127
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	593
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,141
החזקות החברה בבנק לאומי	1,043
סה"כ	15,036

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

(ב) דיבידנדים:

החברה: ביום 16 במרץ 2015, אישר דירקטוריון החברה חלוקה במזומן בסך כולל של 320 מיליון ש"ח (כ- 2.6 ש"ח למניה). ביום 4 במאי 2015, שילמה החברה את הדיבידנד לבעלי מניותיה. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2015 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 18 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-053497) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

לאומי קארד: בתקופת הדוח לא חילקה לאומי קארד דיבידנד.

בנק לאומי: בתקופת הדוח לא חילק בנק לאומי דיבידנד.

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015, הסתכמו לסך של כ- 223 מיליון ש"ח, אשר נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 298 מיליון ש"ח אשר קוזז ממסי הכנסה ששולמו.

עיקר הגידול בסך של כ-66 מיליון ש"ח בתזרים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נבע בעיקר מגידול בתזרים השוטף של סונול כתוצאה מירידה בהון החוזר בשל ירידת מחירי הנפט וירידה במלאי.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015 שימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולרכישת קרקעות, ולפרעון התחייבויות לזמן ארוך.

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

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015 הסתכמו לסך של כ- 258 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 274 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 375 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת הפעילות הסולארית בסך של כ- 151 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 246 מיליון ש"ח

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015 הסתכמו לסך של כ- 430 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 112 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נבע מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 619 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בקיזוז גידול בפרעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 55 מיליון ש"ח.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2014		31.3.2015		
מסד המאזן %	מליוני ש"ח	מסד המאזן %	מליוני ש"ח	
12%	2,962	11%	2,898	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12%	3,176	12%	3,160	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4%	958	6%	1,509	אגרות חוב לזמן ארוך
28%	7,096	29%	7,567	סה"כ

גידול בסך כ- 471 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל. למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1.8 מיליארד ש"ח, שנובע, בעיקר מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר, זאת, 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, קבע דירקטוריון החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

הערכת החברה הנזכרות בסעיף 1.5 זה לדוח הדירקטוריון בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים, איתנותה הפיננסית ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

(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
20 בינואר 2015	AA+ יציב	מעלות	
20 בינואר 2015	AA+ יציב	מעלות	אגרות חוב (סדרה ב') של החברה
20 בינואר 2015	A-1+	מעלות	ניירות ערך מסחריים
21 בספטמבר 2014	Aa2 באופק יציב	מידרוג	הלוואה פרטית

לפרטים נוספים ראה באור 21 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2014. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג וכן לעיון בדוח מידרוג להלוואה פרטית ראה דיווחה המיידית של החברה מיום 21.9.14 (אסמכתא: 2014-01-161508), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח מעלות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה ראה דיווחה המיידית של החברה מיום 20.1.15 (אסמכתא: 2015-01-015679), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח מעלות לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה ראה דיווחה המיידית של החברה מיום 20.1.15 (אסמכתא: 2015-01-015688), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח המלא של מעלות ראה דיווח מיידית של החברה מיום 11.2.15 (אסמכתא: 2015-01-029467), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לדירוג נע"מים על ידי מעלות ראה דוח מיידית של החברה מיום 23.6.14 (אסמכתא: 2014-01-096798) ואישור מעלות לדירוג זה מיום 20.1.15 (אסמכתא: 2015-01-015679), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 31 במרץ 2015, במליוני ש"ח:

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
822	822	-	797	25	-	-	-	הלוואות ז"ק
5,082	-	5,082	-	-	11	1,153	3,918	הלוואות ז"א
5,904	822	5,082	797	25	11	1,153	3,918	סה"כ

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 31 במרץ 2015, במליוני ש"ח:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,818	146	1,964
2	1,814	127	1,941
3	278	62	340
4	222	58	280
5 ואילך	1,772	113	1,885
סה"כ	5,904	506	6,410

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

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

ליום 31 במרץ 2015, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 14% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבדים.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות (לא כולל תמורה או השקעה בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 223 מליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015, לעומת סך של כ- 157 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.5 (א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווי ההון.

1.6. איכות הרווח

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בתיאור שכללה החברה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014.

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) הסתכמו לסך של כ- 23 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח, חלה ירידה בתמורה בגין שירותי הניהול המשולמים לחברות קנדיות שבבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ז"ל (כאמור בביאור 138 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014) ובתרומות בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. מנגד חל גידול בהוצאות השיווק בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 6 מיליון ש"ח, לעומת כ- 34 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 28 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מהשפעת הירידה בשיעור המדד על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד (שנבע מירידה של כ- 1.6% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת ירידה של כ- 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד), מהכנסות גבוהות יותר מעסקאות הגנה על הדולר וכן מירידה ריאלית בשיעור הריבית. השפעת ירידת המדד על הוצאות המימון לא קיבלה ביטוי מלא בתוצאות הרבעון מאחר ולא ניתן לשערך הלוואות ואגרות חוב מתחת לסכום ההלוואה המקורי. להערכת החברה, השפעה זו תקבל ביטוי בתקופות הבאות (בהנחה שהמדד יעלה מעבר למדד הבסיס, בתקופת ההלוואה עד לפירעונה) ומוערכת בכ- 27 מיליון ₪.

הערכת החברה הנוכחית בסעיף 1.8 זה לדוח הדירקטוריון בקשר עם השפעות צפויות להוצאות המימון נטו, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה ביחס לשינויים במדד בתקופת ההלוואה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה, שכן מקורן בגורמים שאינם בשליטת החברה.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 97 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 84 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המיסים בתקופת הדוח נובע בין היתר בשל גידול בהוצאות המיסים השוטפים בתקופה כתוצאה מגידול ברווח השוטף (בעיקר עקב הקיטון בהוצאות המימון).

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. ביחס למגזרי הנדל"ן המניב נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב (לאופן חישוב הנתון ראה סעיף 1.1.5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014). בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה, סוגול המהווה מגזר פעילות.

1.10.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31 במרץ 2015		31 בדצמבר 2014	
מיליוני ש"ח			
הכנסות	221	218	877
אחוז שינוי	1%		
NOI	180	178	709
אחוז שינוי	1%		

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2015		31 במרץ 2014
בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁷	178	178
בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2014	-	-
בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015	2	-
סה"כ	180	178

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

- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).

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

- שטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מהקניונים.

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

- ירידה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בחלק מהנכסים עקב התגברות התחרות בעיקר באזור באר שבע והצפון (עקב מימוש אופציות על ידי השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
 - צווי הרחבה בענפי הניקיון והשמירה אשר נכנסו לתוקף בשנת 2014, הגדילו את עלויות הניקיון והשמירה בנכסי הקבוצה וקיצו חלק מהגידול בהכנסות משכר דירה.
- יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2015 בסך של כ- 10.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 10.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2014. 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- 11 מיליון ₪. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2014.

1.10.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31 במרץ 2015	31 במרץ 2014	31 בדצמבר 2014	
מיליוני ש"ח			
הכנסות	102	93	387
אחוז שינוי	10%		
NOI	84	78	318
אחוז שינוי	8%		

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2015	31 במרץ 2014	
84	78	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁸
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
סה"כ	84	78

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

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

- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- המשך איכלוס מרכז עזריאלי חולון.

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

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

- צווי הרחבה בענפי הניקיון והשמירה אשר נכנסו לתוקף בשנת 2014, הגדילו את עלויות הניקיון והשמירה בנכסי הקבוצה וקיזזו חלק מהגידול בהכנסות משכר דירה.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2015 לסך של כ- 6.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 6.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2014. 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- 1 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2014.

1.10.3 מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2014	31 במרץ 2014	31 במרץ 2015	
מיליוני ש"ח			
191	44	60	הכנסות
		36%	אחוז שינוי
107	24	34	NOI
		42%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות בשנת 2015 נובע בעיקר מרכישת בניין משרדים מאוכלס ביוסטון, טקסס ארה"ב בחודש ספטמבר 2014 ומעליית שער הדולר.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2014	31 במרץ 2015	
24	29	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁹
-	5	בגין נכסים שנרכשו בשנת 2014
24	34	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:

- שער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי בתקופת הדוח גבוה בכ- 13% משער החליפין של הדולר האמריקאי הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.
- המשך אכלוס שטחים פנויים.

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

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

- שטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מבנייני המשרדים.
- יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2015 בסך של כ- 2.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.0 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינוי נובע מעלית שער החליפין של הדולר.
- 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 בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

1.10.4 מגזר סונוול:

חלק החברה בתוצאות מגזר סונוול הסתכם בתקופת הדוח ברווח זניח לעומת רווח של כ- 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	אחוז השינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
		31 במרץ 2014	31 במרץ 2015	
מליוני ש"ח	%	מליוני ₪		
4,818	(26%)	1,196	891	הכנסות נטו
642	(11%)	161	144	רווח גולמי
54	(88%)	16	2	רווח תפעולי
38		6	(1)	רווח (הפסד) לפני מס

תמצית התוצאות העסקיות של סונוול:

עיקר הירידה בהכנסות סונוול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה מירידת מחיר הנפט.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של סונוול הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 144 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 161 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ירידה בשיעור של כ- 11% בתקופת הדוח. הירידה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהשפעה של הפסדי מלאי (ירידת מחיר הנפט) וגידול בעלות המכר כתוצאה מהשפעת שער חליפין וקוזה בחלקה בגידול בכמויות הדלקים הלבנים שנמכרו במתחמי התדלוק ובשיווק הישיר ובתוצאות חנויות הנוחות.

הרווח התפעולי

הרווח התפעולי של סונוול בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 2 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 16 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 88%.

הירידה ברווח התפעולי בתקופה המדווחת נובעת מהירידה ברווח הגולמי כאמור לעיל וקוזה בירידה בהוצאות הנהלה וכלליות ורישום הכנסות אחרות.

הרווח לפני מס

ההפסד לפני מס של סונוול בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 1 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח לפני מס בתקופה המדווחת נובעת מירידה ברווח התפעולי, כאמור לעיל, אשר קוזה בחלקה בירידה בהוצאות מימון נטו.

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 והוצאות מימון נטו, 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, שינויים במדד המחירים לצרכן, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרימי המזומנים של החברה.

2 דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 כללי

הפירוט שלהלן מתייחס לחברה ולחברות בנות שבבעלותה המלאה כמו גם לחברות מוחזקות מהותיות של החברה שחשיפתן לסיכוני שוק עשויה להשפיע באופן מהותי על החברה.

האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה הינה סמנכ"לית הכספים, הגב' אירית סקלר-פילוסוף. ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2015, 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 2014 ובביאורים לדוחות הכספיים לאותה שנה.

2.2 פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2015 לא חלו שינויים מהותיים בניתוח מבחני הרגישות והשפעות על השווי ההוגן לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014.

2.4 טבלת בסיסי הצמדה

ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

3 היבטי ממשל תאגידי

3.1

הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

דירקטוריון החברה, שהינו האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, מינה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("הועדה"), אשר חבריה הינם פרופ' ניב אחיטוב (יו"ר הועדה ודירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני ובעל כשירות מקצועית), מר יוסף צ'חנובר (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אורן דרור (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) והגב' ציפה כרמון (דירקטורית בלתי תלויה ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית). עובר למינויים מסרו חמשת 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 2014.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 17 במאי 2015 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015 ולשם גיבוש המלצותיה לדירקטוריון בדבר אישור הדוחות. טיוטה מתקדמת של הדוח הרבעוני, על כל חלקיו, לרבות דוחותיה הכספיים של החברה וכן מצגת החברה בדבר עיקרי התוצאות הכספיות וסוגיות מהותיות לדיון הועברו לחברי הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הועדה.

בישיבת הועדה מיום 17 במאי 2015 השתתפו כל חברי הועדה. כמו כן, לבקשת יו"ר הועדה, פתחה את הישיבה הגב' דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, ונכחו בישיבה, 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 רלוונטיים 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 מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים ונושאי המשרה בחברה שנכחו בישיבה וכן מרואי החשבון המבקרים שנכחו גם הם בישיבה.

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, יצאו מהישיבה המשתתפים שאינם חברי הועדה (למעט מנכ"ל החברה, סמנכ"לית הכספים והיועצת המשפטית של החברה) ואז העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2015. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון בסיום ישיבת הועדה, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 19 במאי 2015.

ביום 19 במאי 2015 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2015. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. טיוטות מתקדמות של הדוחות הכספיים, הביאורים להם, דוח הדירקטוריון ונספחיו וכל דוח ומצגת נלווית להם נשלחות לחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 19 במאי 2015, נכחו גם המוזמנים לשיבת הועדה, כמפורט לעיל. חברי הדירקטוריון שנכחו בישיבה האמורה (לרבות באמצעות מדיה כלשהי) הינם: הגב' דנה עזריאלי, יו"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), מר אורן דרור (דירקטור בלתי תלוי) ומר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני).

נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2015 והוסמכו המורשים לחתום עליהם.

מדיניות תרומות

3.2

לפרטים אודות זימון אסיפה כללית שתתקיים ביום 21 במאי 2015, שעניינה אישור חידוש ההתקשרות בהסכם בין החברה לבין קרן עזריאלי (ישראל) (ע.ר.), עמותה הרשומה בישראל ללא מטרות רווח ("העמותה"), אשר הינה בעלת עניין בחברה, אשר על-פיו, יוארך, בשינויים המחויבים, הסדר התרומה הקיים לעמותה לתקופה נוספת של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 ביוני 2015 וסופה ביום 31 במאי 2020, ראה דוח זימון אסיפה מיוחדת מיום 16 באפריל 2015 (אסמכתא: 2015-01-000186), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

גילוי ייעודי אגרות חוב (סדרה ב')

3.3

לפרטים בדבר גילוי ייעודי עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראה סעיף 5 לדוח זה להלן.

4 הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

- 4.1 תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**
- לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראו פרק ב' לדוח זה – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2014 וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015.
- 4.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה**
- דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38 ו-9 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.
- 4.3 תביעות משפטיות**
- לפרטים ראו ביאור 3 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2015.
- 4.4 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד**
- למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2014. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 31 בדצמבר 2014 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור ג'1 לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2014).
- נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי הערכת השווי המהותית מאוד הינה ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו ליום 31 בדצמבר 2014 צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, כפי שפורסמו ביום 18 במרץ 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-053431) ולהערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים בהערכה זו.
- נכון ליום 31 במרץ 2015, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר 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- 19.2 מיליארד ש"ח (כ- 25% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).
- 4.5 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים**
- ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים.
- 4.6 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.
- 4.7 נושאים שרואי החשבון של החברה הפנו לגביהם תשומת לב בחוות דעתם על הדוחות הכספיים**
- מבלי לסייג את חוות דעתם הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בביאור 3 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות.

5 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	השווי ההוגן בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ב'	8 בפברואר 2015	623.3	623.3	623.3	0.6	623.3	635	קבועה	0.65	1 באפריל בשנים 2016 עד 2025 (כולל)	1 באפריל באוקטובר 2015 ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר בשנים 2016 עד 2025 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014	<u>שם חברת הנאמנות:</u> הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ; <u>כתובת:</u> הרחוב הירקון 113 תל אביב <u>טלפון:</u> 03-5544553; <u>פקס:</u> 03-5271039; <u>דוא"ל:</u> hermetic@hermetic.co.il <u>איש הקשר אצל הנאמן:</u> דן אבנון או עידן קנובל.
סה"כ		623.3	623.3	623.3	0.6	623.3	635						

* על אגרות החוב (סדרה ב') תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי (המצוין בטבלה), יהיה מדד התשלום המדד היסודי. פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

1. סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינה מהותית לחברה ואינה מובטחת בבטוחה כלשהי.
2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של אגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים ראה סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ("שטר הנאמנות") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 8 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-027136).
3. למועד פרסום הדוח החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.
4. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטר הנאמנות.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן העדכני	הדירוג	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה ובין מועד הדוח
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	20 בינואר 2015	-	מועד הדירוג
					-	-

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2015.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 במאי 2015

נספח א'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 במרץ 2015**

נספח א'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 במרץ 2015

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 31 במרץ 2015

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

ליום 31 במרץ 2015 אין לגרנית הכרמל עסקאות הגנה על המדד פתוחות.

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

להלן פירוט ההתקשרויות ליום 31 במרץ 2015:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
106,000	דולר	ש"ח	אפריל-מאי 2015	2,354

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 114,000 אלפי דולר ארה"ב.

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

נספח ב'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 במרץ 2015
(IFRS 7)**

נספח ב'
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 במרץ 2015 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

ליום 31 במרץ 2015						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
586,269	-	3,363	111,236	-	471,670	מזומנים ושווי מזומנים
814	-	-	-	154	660	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
50,878	-	-	-	-	50,878	פקדונות והשקעות לזמן קצר לקוחות
1,286,098	-	-	36,123	2,873	1,247,102	חייבים ויתרות חובה מלאי
175,564	101,266	-	27,168	11,319	35,811	נכסי מיסים שוטפים
187,395	187,395	-	-	-	-	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
7,867	7,867	-	-	-	-	
1,178,490	149,300	133,597	57,929	521,806	315,858	
3,473,375	445,828	136,960	232,456	536,152	2,121,979	סה"כ נכסים שוטפים
42,654	-	-	-	8,879	33,775	השקעות והלוואות בחברות כלולות
193,872	76,123	-	2,816	69,758	45,175	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,726,213	-	-	23,934	-	1,702,279	נכסים פיננסיים
30,478	-	-	-	30,478	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
19,202,064	19,202,064	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
983,405	983,405	-	-	-	-	רכוש קבוע
383,210	383,210	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
39,450	39,450	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
51,865	51,865	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
22,653,211	20,736,117	-	26,750	109,115	1,781,229	סה"כ נכסים לא שוטפים
26,126,586	21,181,945	136,960	259,206	645,267	3,903,208	סה"כ נכסים

(1) בעיקר אירו.

נספח ב'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 31 במרץ 2015 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 31 במרץ 2015					
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
2,898,088	-	24,792	55,461	1,006,773	1,811,062
654,666	-	801	308,797	13,442	331,626
365,592	276,404	159	9,734	10,296	68,999
107,012	-	-	-	107,012	-
39,797	39,797	-	-	-	-
320,000	-	-	-	-	320,000
83,764	83,764	-	-	-	-
778,617	28,789	108,916	57,490	388,960	194,462
5,247,536	428,754	134,668	431,482	1,526,483	2,726,149
3,160,207	-	-	1,134,695	1,879,129	146,383
1,509,475	-	-	-	1,509,475	-
20,563	20,563	-	-	-	-
52,070	75	-	8,348	36,157	7,490
2,833,681	2,833,681	-	-	-	-
7,575,996	2,854,319	-	1,143,043	3,424,761	153,873
12,823,532	3,283,073	134,668	1,574,525	4,951,244	2,880,022
13,303,054	17,898,872	2,292	(1,315,319)	(4,305,977)	1,023,186

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
פקדונות מלקוחות
הפרשות
דיבידנד שהוכרז
התחייבויות בגין מסים שוטפים
התחייבויות של קבוצת מימוש
המוחזקת למכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

סך הכל החשיפה בדוח על
המצב הכספי

(1) בעיקר אירו וליש"ט.

נספח ג'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 31 במרץ 2015
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

110,229	184,407	507,129
657	1,263	814
36,200	30,288	44,813
76,759	47,151	80,530
6,392	7,873	3,662
230,237	270,982	636,948

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,161,819	1,344,740	1,140,161
76,753	65,871	78,267
1,563,180	1,571,800	1,660,521
18,763,462	17,433,319	19,151,144
43,583	43,627	43,890
1,110	1,343	1,087
21,609,907	20,460,700	22,075,070

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

סה"כ נכסים

21,840,144	20,731,682	22,712,018
------------	------------	------------

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,792,795	1,024,691	1,818,149
195,645	86,905	204,221
115,139	106,992	66,693
-	280,000	320,000
92,195	61,016	66,942
2,195,774	1,559,604	2,476,005

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

2,979,605	3,013,091	2,980,432
538,577	850,118	1,105,209
39,983	38,800	40,090
8,518	14,379	3,762
2,734,856	2,641,097	2,805,829
6,301,539	6,557,485	6,935,322

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
387,878	312,182	475,215
10,327,571	9,686,872	10,195,477

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

13,251,687	12,535,292	13,206,930
91,144	79,301	93,761

זכויות שאינן מקנות שליטה

13,342,831	12,614,593	13,300,691
------------	------------	------------

סה"כ הון

21,840,144	20,731,682	22,712,018
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,462,586	356,124	385,285
36,701	(2,227)	(12,929)
11,000	2,855	2,952
67,494	20,533	19,946
10,035	10,000	-
1,587,816	387,285	395,254
321,251	75,839	85,630
18,718	3,626	6,130
65,220	18,926	17,256
118,744	18,688	4,523
141	41	57
524,074	117,120	113,596
1,063,742	270,165	281,658
(277,708)	(71,468)	(90,465)
786,034	198,697	191,193
73,505	12,123	-
859,539	210,820	191,193

הכנסות:

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת, כולל מיעוט

רווח מפעילות מופסקת, כולל המיעוט (*)

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 31 במרץ 2015





קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015 וכן עד למועד פרסום הדוח, שטרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 20 במאי 2015; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 31 במרץ 2015. "דוח הדירקטוריון" – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות (1) זכיה במכרז לרכישת קרקעות לייעוד מסחר ומשרדים בעיר חולון; (2) ביטול הסכם לרכישת מרכז מסחרי בעפולה; (3) הסכם למכירת מלוא הזכויות בדרך הים התפלה; (4) תובענות ייצוגיות; (5) שינויים בכהונת נושא משרה בכירה; ו-(6) הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה, ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח זה.

הארכת תוקף תשקיף מדף

ביום 10 במאי 2015, האריכה רשות ניירות ערך את תשקיף המדף של החברה מיום 14 במאי 2013, ב-12 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 14 במאי 2016.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות בתאגידים באמצעותן מחזיקות בעלות השליטה בחברה את השליטה בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 15 באפריל 2015 (אסמכתא: 2015-01-078715), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בעלת עניין בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 20 באפריל 2015 (אסמכתא: 2015-01-002214), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹ כפי שפורסם ביום 18 במרץ, 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-053431) ותוקן ביום 7 במאי 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-015303).

3. דיבידנדים**עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 4 במאי 2015, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ- 320 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.5(ב) לפרק א' של דוח זה.

4. נכסים בהקמה**עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:****קרקע לדיר מוגן מודיעין**

למועד פרסום הדוח, קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון והחלה בביצוע העבודות.

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב**

למועד פרסום הדוח החליטה הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התב"ע ביעוד עירוני- מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, מלונאות, מגורים ודיר מוגן בהיקף זכויות בניה על קרקעות של 145,200 מ"ר ברוטו. במסגרת החלטת הועדה המקומית, התחייבה החברה, ככל שתאושר התוכנית, להקצות בפרויקט קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן התחייבה לביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט לרבות במרכז עזריאלי.

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

5. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב**עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:****מגדלי עזריאלי תל אביב**

(נתונים לפי 100% *)	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.15	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2014
שווי הנכס (באלפי ₪)	2,782,749	2,780,410
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	51,900	202,571
רווחי שערך בתקופה (אלפי ₪)	-	53,845
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	99.9%	100%
שיעור תפוסה (%)	7.5%	7.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (₪) (**)	100	98
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזה שנחתמו בתקופה (בש"ח)	121	120

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

(**) הנתון אינו כולל את שכר הדירה של המלון הממוקם במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל אביב. לו היה נכלל שכר הדירה של המלון, היו דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש ברבעון הראשון לשנת 2015 עמדו על סך של כ-96 ₪ למ"ר ובשנת 2014 על כ-94 ש"ח למ"ר.

הערכת השווי לנכס זה ופרטים אודות הערכת השווי פורסמו במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014

6. פעילויות נוספות**עדכון סעיף 13.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד - סופרגז**

בהתאם לתקנות שפרסם משרד התשתיות הלאומיות והמים לאחרונה (תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מסירת מידע בנוגע להספקת גז), התשע"ה – 2015), החל מיום 2.7.2015 יידרשו ספקי גז למכירת גז, בתחילת כל חודש, על מחירים ממוצעים של שירותי הספקת הגז בהם חייבו את צרכניהם הביתיים וכן יידרשו לפרסם את הנתונים האמורים באתר האינטרנט שלהם. בנוסף, יידרשו

ספקי הגז למסור לצרכני גז מרכזי, מידע בחשבונית הגז בהתאם לקבוע בתקנות. סופרגז נערכת לקיום התקנות ולמסירת הנתונים כנדרש בתקנות.

עדכון לסעיף 13.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד – השקעה בלאומי קארד

בחודש אפריל 2015, פרסם הממונה על ההגבלים העסקיים רשימה מעודכנת של הגופים הפיננסיים המשמעותיים לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013, וכלל בה את לאומי קארד. ככל שהקבוצה תמשיך להיחשב כתאגיד ריאלי משמעותי, וככל שלאומי קארד תמשיך להיחשב גוף פיננסי משמעותי, עד ליום 11 בדצמבר 2019, הקבוצה תידרש לצמצם את החזקותיה במניות לאומי קארד מתחת לשיעור החזקה של -10%.

7. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 18.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ניירות ערך מסחריים

במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה סדרת נע"מ חדשה לא מדורגת בהיקף של 116 מיליון ש"ח ע"נ בנוסף לסדרה הקיימת המדורגת בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע"נ. לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 21א. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה ראו סעיף 18.11.3 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה א') של החברה שבמחזור, הינה 444 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (סחיר)

ביום 8 בפברואר 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 700 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 10 בפברואר 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-623 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-623 מיליון ש"ח (כ-619 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו ביאור 4ב. לדוחות הכספיים.

למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור, הינה 623 מיליון ש"ח.

8. 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. בסוף חודש יוני 2015 תפקע סדרת אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום שבמחזור בהיקף של כ-312 מיליון ש"ח.

9. מימון קבוצת גרנית

עדכון לסעיף 18.16.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד

כפי שנמסר לחברה מסופרגז, בסמוך לפני מועד פרסום דוח זה, חתמה חברה נכדה של סופרגז בחלקים

שווים עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, הסכם מימון לפיו יעמיד תאגיד בנקאי, מימון להקמת רשת לחלוקת גז טבעי באזור המרכז, בהיקף כולל של כ- 135 מיליוני ש"ח, בהתאם לאבני דרך. ההלוואה הועמדה לתקופה של כ- 16 שנים, וכוללת החזרי קרן וריבית רבעוניים.

10. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

עדכון לסעיף 21 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מרכז עזריאלי שרונה - למועד הדוח, סיימה החברה את כל עבודות הקידוח והחדרת המים במתחם.

11. מגבלות ופיקוח על התאגיד

עדכון לסעיף 22.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

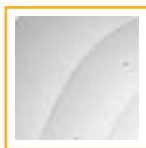
לפרטים ראו עדכון בקשר עם פרסום הרשימה המעודכנת של הגופים הפיננסיים המשמעותיים, בסעיף 6 לעיל (עדכון לסעיף 13.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד).

12. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2015 ודוח זה.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2015



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2015

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-30	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 16.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2015, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 74.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 19 במאי 2015

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 ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	טריגר פורסייט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ח. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלמוות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מקבוצת Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסינים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elat@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 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

163,578	232,542	586,269
657	1,263	814
45,845	46,516	50,878
1,260,249	1,833,346	1,286,098
320,780	196,394	175,564
241,291	423,366	187,395
9,377	18,423	7,867
2,041,777	2,751,850	2,294,885
1,207,134	1,156,120	1,178,490
3,248,911	3,907,970	3,473,375

32,647	43,165	42,654
197,608	184,434	193,872
1,628,872	1,673,623	1,726,213
29,288	273,750	30,478
18,838,463	17,514,568	19,202,064
981,374	1,434,070	983,405
384,401	483,268	383,210
34,871	69,182	39,450
52,676	57,296	51,865
22,180,200	21,733,356	22,653,211
25,429,111	25,641,326	26,126,586

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,962,143	2,639,536	2,898,088	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
705,749	855,913	654,666	ספקים ונותני שירותים
358,464	463,997	365,592	זכאים ויתרות זכות
108,730	108,305	107,012	פקדונות מלקוחות
43,881	56,732	39,797	הפרשות
-	280,000	320,000	דיבידנד שהוכרז
116,803	72,900	83,764	התחייבויות בגין מסים שוטפים
4,295,770	4,477,383	4,468,919	
803,346	832,218	778,617	

התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

5,099,116	5,309,601	5,247,536
-----------	-----------	-----------

התחייבויות לא שוטפות

3,176,134	3,481,578	3,160,207	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
957,532	1,356,911	1,509,475	אגרות חוב
25,661	38,438	20,563	הטבות לעובדים
52,485	58,217	52,070	התחייבויות אחרות
2,769,629	2,765,679	2,833,681	התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

6,981,441	7,700,823	7,575,996
-----------	-----------	-----------

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
387,878	312,182	475,215	קרנות הון
10,327,571	9,686,872	10,195,477	עודפים
13,251,687	12,535,292	13,206,930	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

96,867	95,610	96,124
--------	--------	--------

סה"כ הון

13,348,554	12,630,902	13,303,054
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

25,429,111	25,641,326	26,126,586
------------	------------	------------

19 במאי, 2015

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
5,660,407	1,443,398	1,114,063
1,471,111	359,096	383,025
28,913	(3,615)	(12,929)
55,202	16,095	22,454
67,989	16,096	4,859
7,283,622	1,831,070	1,511,472
4,774,469	1,208,049	898,203
329,110	77,735	85,614
664,579	160,921	165,843
189,788	47,346	42,650
9,545	1,727	1,833
205,117	49,841	28,901
12,664	3,077	129
6,185,272	1,548,696	1,223,173
1,098,350	282,374	288,299
(312,316)	(83,677)	(97,106)
786,034	198,697	191,193
73,505	12,123	-
859,539	210,820	191,193
221	-	-
(38,471)	(32,367)	66,909
(270)	(129)	-
265	259	-
102	-	-
91,239	3,377	21,178
52,865	(28,860)	88,087
53,086	(28,860)	88,087
912,625	181,960	279,280

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 מפעילות מופסקת (לאחר מס)

רווח נקי לשנה

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

העברת יתרת שווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים 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 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

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

849,487	209,005	187,906
10,052	1,815	3,287
<u>859,539</u>	<u>210,820</u>	<u>191,193</u>

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

899,128	180,007	275,243
13,497	1,953	4,037
<u>912,625</u>	<u>181,960</u>	<u>279,280</u>

<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
------------	------------	------------

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

6.41	1.63	1.55
0.60	0.10	-
<u>7.01</u>	<u>1.73</u>	<u>1.55</u>

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

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

<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>
--------------------	--------------------	--------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015

התקופה מסתיימת ב-31 במרץ 2015											
הון מניות	פרמיה על מניות	זמינים למכירה	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)											
18,223	2,518,015	373,253	29,054	(30,974)	18,641	(2,096)	10,327,571	13,251,687	96,867	13,348,554	יתרה ליום 1 בינואר 2015
-	-	-	-	-	-	-	187,906	187,906	3,287	191,193	רווח נקי לתקופה
-	-	66,909	-	-	-	-	-	66,909	-	66,909	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
-	-	-	20,428	-	-	-	-	20,428	750	21,178	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
-	-	66,909	20,428	-	-	-	187,906	275,243	4,037	279,280	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	(320,000)	(320,000)	-	(320,000)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,780)	(4,780)	גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל מימוש חברה בת
-	-	-	-	-	-	-	(320,000)	(320,000)	(4,780)	(324,780)	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
18,223	2,518,015	440,162	49,482	(30,974)	18,641	(2,096)	10,195,477	13,206,930	96,124	13,303,054	יתרה ליום 31 במרץ 2015

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014

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

יתרה ליום 1 בינואר 2014

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרץ 2014

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 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 מרכיבת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	411,733	(58,755)	(30,981)	21,375	(2,191)	9,757,867	12,635,286	94,733	12,730,019
-	-	-	-	-	-	-	849,487	849,487	10,052	859,539
-	-	(38,480)	-	-	-	-	-	(38,480)	9	(38,471)
-	-	-	-	-	-	-	217	217	4	221
-	-	-	87,809	-	-	-	-	87,809	3,430	91,239
-	-	-	-	-	-	(269)	-	(269)	(1)	(270)
-	-	-	-	-	-	263	-	263	2	265
-	-	-	-	-	-	101	-	101	1	102
-	-	(38,480)	87,809	-	-	95	849,704	899,128	13,497	912,625
-	-	-	-	-	-	-	(280,000)	(280,000)	-	(280,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,389)	(1,389)
-	-	-	-	7	-	-	-	7	(7)	-
-	-	-	-	-	(2,734)	-	-	(2,734)	(24)	(2,758)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,943)	(9,943)
-	-	-	-	7	(2,734)	-	(280,000)	(282,727)	(11,363)	(294,090)
18,223	2,518,015	373,253	29,054	(30,974)	18,641	(2,096)	10,327,571	13,251,687	96,867	13,348,554

יתרה ליום 1 בינואר 2014

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
העברת יתרת שווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים לדוח רווח והפסד כתוצאה ממימוש חברה בת, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
גרירת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל מימוש חברות בת
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

859,539	210,820	191,193	רווח נקי לתקופה
122,770	34,959	25,972	פחת והפחתות
765	-	-	ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
			הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(28,913)	3,615	12,929	בהקמה
115,231	16,600	(27,049)	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
5,932	253	-	ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(6,218)	(2,412)	(3,301)	רווח מממוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
9,545	1,727	1,833	חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
902	108	1,993	שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ובהטבות לעובדים
319,810	88,522	97,106	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
256	(133)	(192)	שינוי בנכסים פיננסיים
(587)	-	-	רווח מממוש השקעות בחברות כלולות
(96,937)	-	42	הפסד (רווח) מממוש השקעה בחברה בת (נספח א')
(102,756)	(20,352)	(91,638)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
(6,760)	(1,996)	598	שחיקת (שיערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
10,055	844	53,896	שינוי במלאי
95,445	(105,800)	(48,699)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
37,103	(92)	32,593	שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
(162,925)	(66,355)	(14,467)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
(18,246)	(3,735)	(9,699)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,154,011	156,573	223,110	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

19,845	6,307	5,361	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
2,174	2,174	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(2,081)	(51,862)	(31,289)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(1,202,168)	(194,022)	(335,708)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(141,389)	(49,831)	(43,703)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(13,746)	(2,876)	(11,818)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
4,704	3,778	(5,027)	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(31,764)	(24,282)	-	שינוי בהשקעות מוגבלות
6,126	-	-	מענק שהתקבל
40,619	(3,005)	5,178	תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
(3,476)	-	-	שינוי בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
782	35	253	שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(8,893)	4,823	(7,098)	שינוי בניירות ערך סחירים, נטו
(9,185)	(1,319)	(296)	מתן הלוואות לזמן ארוך
20,921	9,724	4,334	גביית הלוואות לזמן ארוך
74,542	24,664	14,578	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
37,296	1,716	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(54,589)	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
475,862	-	52,265	תמורה ממימוש השקעה בחברה בת, נטו (נספח א')
-	-	(8,226)	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
-	-	115,174	תמורה ממכירת השקעות
-	-	(12,114)	מס הכנסה ששולם בגין מכירת חברות
(784,420)	(273,976)	(258,136)	

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

(2,758)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(280,000)	-	-	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
(215,210)	(67,631)	(66,531)	פרעון אגרות חוב
-	-	618,871	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה (ראה ביאור 4ב')
655,995	106,891	102,030	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(516,783)	(141,147)	(196,502)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(1,747)	62,884	32,515	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(6,705)	(346)	(1,684)	פרעון פקדונות מלקוחות
7,954	831	2,196	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
(54)	(33)	-	תשלום לסילוק נגזרים ששימשו לגידור תזרימי מזומנים
(1,264)	(1,077)	(125)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(286,758)	(72,240)	(61,268)	ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

(647,330)	(111,868)	429,502
-----------	-----------	---------

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(277,739)	(229,271)	394,476	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
460,984	460,984	163,578	שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
(23,528)	783	24,174	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
3,861	46	4,041	

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

163,578	232,542	586,269
---------	---------	---------

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות יתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 320,000 אלפי ש"ח (31 במרץ 2014 - 280,000 אלפי ש"ח), יתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 95,442 אלפי ש"ח (31 במרץ 2014 - 57,954 אלפי ש"ח), 31 בדצמבר 2014 - 151,123 אלפי ש"ח.

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2014 פעולות שאינן במזומן כוללות יתרת התחייבויות לעבודות בסך של 13,000 אלפי ש"ח (31 במרץ 2014 - 52,000 אלפי ש"ח), חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מאוחדת בסך של 47,558 אלפי ש"ח, חייבים בגין מכירת הלוואות בעלים בחברה מאוחדת בסך של 99,630 אלפי ש"ח וחייבים בגין מכירת השקעה בחברה כלולה בסך של 14,254 אלפי ש"ח.

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממכירת השקעה בחברת עוגנים בירוק בע"מ שאוחדה בעבר:

-	-	(2,975)	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
-	-	105	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	24,081	נדל"ן להשקעה
-	-	(7,317)	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
-	-	(4,365)	עתודה למיסים נדחים, נטו
-	-	(4,780)	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(42)	הפסד ממימוש השקעה בחברה בת
-	-	4,707	

תמורה ממכירת השקעה בחברת טמבור שאוחדה בעבר

(ראה ביאור 5 להלן):

213,783	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
7,582	-	-	השקעות והלוואות
491,095	-	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(7,834)	-	-	הפרשות והטבות לעובדים
(199,485)	-	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(67,389)	-	-	עתודה למיסים נדחים, נטו
(4,255)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
54,815	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה בת
488,312	-	-	

תמורה ממכירת השקעה בחברת ס. סופר סולאר בע"מ שאוחדה

בעבר:

(121,738)	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
245,665	-	-	חייבים בגין הסדר זיכיון
32,245	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
4,900	-	-	השקעות מוגבלות
2,469	-	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(160,932)	-	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(3,935)	-	-	עתודה למיסים נדחים, נטו
(5,688)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
42,122	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה בת
(47,558)	-	-	חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מאוחדת
(12,450)	-	-	
475,862	-	-	

סה"כ תמורה ממכירת השקעות, נטו

נספח ב' -

רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

9	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
(54,598)	-	-	נדל"ן להשקעה
(54,589)	-	-	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 1 - כללי

א. 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 בממד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2015, 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.

כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר דוד עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו (להלן - "תאגיד החזקות דוד"). בעקבות החלוקה כאמור, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות דוד בכ- 27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ- 81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה- Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה), שבעקבות חלוקת העזבון מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות דוד) בכ- 15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ- 8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ- 13.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, כל בעלי המניות בעזריאלי החזקות קשורים ביניהם בהסכם בעלי מניות, אשר, בין היתר, מקנה לכל אחת משרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי את 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.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף בתקופת הדיווח כמפורט בביאור ג'.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

▪ **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (הבהרת החריג לתחולה לגבי עסקה משותפת)**

התיקון מבהיר כי הוראות IFRS 3 אינן חלות לגבי הטיפול החשבונאי בגין יצירת הסדר משותף בדוחות הכספיים של ההסדר המשותף עצמו. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות דיווח שנתיות החל משנת 2015. יישום מוקדם אפשרי.

▪ **תיקון IFRS 8 "מגזרי פעילות" (בדבר גילויים אודות קיבוץ מגזרים)**

התיקון דורש להוסיף גילוי לגבי שיקול הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות לצורך הצגתם כמגזרי ברי דיווח, לרבות תיאור תמציתי של מגזרי הפעילות שקובצו והנושאים שהוערכו על מנת לקבוע האם מגזרי הפעילות דומים במאפייניהם הכלכליים. בנוסף, התיקון מבהיר כי נדרשת התאמה בין סך כל נכסי המגזרים בני הדיווח לבין נכסי הישות רק אם נכסים מגזריים מדווחים באופן סדיר למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. התיקונים ייושמו למפרע לתקופות דיווח שנתיות החל משנת 2015. יישום מוקדם אפשרי.

▪ **תיקון IAS 24 "גילויים בהקשר לצד קשור" (בדבר אנשי מפתח ניהוליים)**

התיקון מבהיר כי חברת ניהול המספקת שירותי אנשי מפתח ניהוליים לישות מדווחת הינה "צד קשור" של הישות המדווחת. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח החל משנת 2015. יישום מוקדם אפשרי.

▪ **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (בדבר הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק)**

התיקון מבהיר כי נדרש שיקול דעת בקביעה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת נכס/ קבוצה של נכסים או צירוף עסקים, שהינו בתחולת IFRS 3. הובהר כי שיקול הדעת בקביעה האם מדובר בצירוף עסקים אינו מבוסס על ההבחנה בין רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה המפורטת ב- IAS 40 אלא יש לקבוע האם מדובר בעסק בהתאם להוראות IFRS 3. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות דיווח החל משנת 2015. יישום מוקדם אפשרי.

ד. **שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של	
"ידוע"	"בגין"	הדולר	האירו
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)
219.79	220.46	3.98	4.2735
222.05	222.70	3.487	4.8124
223.36	223.36	3.889	4.7246
%	%	%	%
(1.60)	(1.30)	2.34	(9.55)
(0.68)	(0.49)	0.46	0.64
(0.10)	(0.20)	12.04	(1.20)

תאריך הדוחות הכספיים:

31 במרץ 2015

31 במרץ 2014

31 בדצמבר 2014

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום:

31 במרץ 2015

31 במרץ 2014

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2014

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרץ 2015

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 2014 (ראה ביאור 34 לדוחות הכספיים השנתיים).

א. 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 כנגד החברה וכנגד קניית השלום למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לסעד הערכה, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות התשנ"ט - 1999, ובקשה לביטול הצעת הרכש, וכן בקשה 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. בדיון חזר בו המבקש, לאור הערת בית המשפט, מבקשתו לסעד ביטול הצעת הרכש והחזרת המניות למסחר בבורסה. ביום 19 בפברואר 2015 סילק בית המשפט על הסף את הבקשה לסעד הערכה, יחד עם זאת, קבע בית המשפט כי אין בכך כדי לשלול תביעות בגין הטעיה או תרמית וצמצם את הדיון בבקשת האישור כתובענה ייצוגית לתחום זה בלבד. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, האפשרות שהבקשה לאישור התובענה כייצוגית תאושר ושהתביעה תתקבל, הינה בסבירות הנמוכה מ-50%.
2. תביעה נגד חברה מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 29 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישור כתובענה ייצוגית מדצמבר 2012, בטענה כי בעסקאות המבוצעות במזומן בחנויות הנוחות ברשת "so good" מעוגל סכום הקניה כלפי מעלה, וזאת בניגוד להוראות הדיון הרלבנטיות המחייבות לעגל את סכום הקניה כלפי מטה.	בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שאושר בפסק דין של בית המשפט, במסגרתו חויבה סונול לשלם סכום שאינו מהותי.
3. תביעה נגד חברה בת של סונול וחברות אחרות	תביעה בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח (חלק סונול מוערך בכ- 10 מיליון ש"ח).	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש אפריל 2014 בטענה כי הנתבעות הפרו חובתן לפי חוק הגנת הצרכן המורה על סימון מחירים על גבי טובין (לעניין התביעה, גלילות הנמכרות בחנויות הנוחות של סונול).	בשלב מקדמי זה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי הבקשה לאישור להתקבל גבוהים מ-50%. יחד עם זאת, סיכויי התובענה הייצוגית להתקבל נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

א. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
4. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 50 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש יוני 2014. עניינה של התובענה הינה הטענה כי סונול הציבה מצלמות אבטחה בסניפיה וזאת בניגוד לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 ותוך ביצוע עוולת רשלנות בהתאם לפקודת הנזיקין.	בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שאושר בפסק דין של בית המשפט, במסגרתו חויבה סונול לשלם סכום שאינו מהותי.
5. תביעה נגד חברה בת של סונול	תביעה בסך של 12 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית נגד חברה בת של סונול מחודש מרס 2015. עניינה של התובענה הנה כי לטענת התובע, החברה הבת של סונול אינה מזכה את לקוחותיה בהנחה כפי שזו מופיעה על גבי החשבונית במעמד התשלום וזאת בגין רכישה באמצעות כרטיס אשראי של חברת דיינרס. עוד טוען התובע, כי החברה הבת של סונול מחייבת במחיר ליטר דלק בשורות מלא, גם מקום בו התדלוק מבוצע במשאבה המיועדת לתדלוק עצמי.	להערכת הנהלת סונול ובהסתמך על יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה והבקשה לאישורה כייצוגית.
6. 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.	טענת סופרגז התקבלה ונקבע כי למבקשת אין עילת תביעה אישית כנגד החברה, ולפיכך הוחלט על החלפת התובע הייצוגי. בהתאם נקצבו מועדים להגשת בקשת אישור מתוקנת ומועד להגשת תגובה מטעם סופרגז. להערכת הנהלת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטיים, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
7. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסך כ- 1 מיליארד ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש דצמבר 2003 בטענה כי בין השנים 1994 ועד 2003 היו הסדרים כובלים בתחום שוק הגז הפרטי ושוק הגז המסחרי.	הצדדים הגישו לבית המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה. בית המשפט מינה בודק לבדיקת הסדר הפשרה ולאחר קבלת חוות דעתו של הבודק, ביום 6 במאי 2015 ניתנה החלטת בית המשפט, בה צוין כי הבודק סבור שמנגנון הפיצוי המוצע בהסדר הפשרה לא ייטיב עם כלל התובעים המיוצגים ולפיכך מומלץ לצדדים לגבש פשרה כספית אשר תיטיב עם כלל התובעים. להערכת הנהלת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטיים, נוכח החלטת בית המשפט יהיה צורך לבחון חלופות להסכם הפשרה, ובשלב זה לא ניתן להעריך את העלויות שיגזרו מההסכם החלופי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות נוספות			
הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ- 18 מיליון ש"ח.	תביעה כספית כנגד סונול בטענה כי ביטלה שלא כדין וכן הפרה הסכם שנחתם בין סונול לבין התובעת בשנת 1996, אשר במסגרתו התחייבה סונול להקים ולהפעיל תחנת תדלוק על מקרקעין שבבעלות התובעת.	בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שהפרשה בגינו נכללה בדוחותיה הכספיים השנתיים של סונול.
2. תביעה נגד ג'י.אי.אס ואחרים	כ- 10 מיליון ₪	תביעה מחודש דצמבר 2009 בנוגע לנזקים שלטענת התובע נגרמו למטע כתוצאה מהחדרת מי נטל למים שסופקו למטע, באמצעות הזרמתם על ידי המתקן לטיפול בבוצות חקלאיות בצינורות המים שנועדו להשקיה.	בין הצדדים נחתם הסכם פשרה, במסגרתו חויבה ג'י.אי.אס לשלם סכום שאינו מהותי.
ג. לעניין תביעות משפטיות המפורטות בדוחות הכספיים השנתיים בביאור 12.ב34, 8.ג34 ו-11.ג34, אשר לגביהן לא ניתן היה להעריך את סיכויי התביעות, נכון למועד הדוח העריכה הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים, את סיכויי התביעות כנמוכים מ-50%.			
ד. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.			
ה. להערכת הנהלת החברה (וביחס לחברות בקבוצת גרנית, בהתבסס על הערכות הנהלת גרנית) ההפרשות שנרשמו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.			

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 16 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 320 מיליון ש"ח (המגלם 2.64 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 4 במאי 2015.

ב. בחודש פברואר 2015, הנפיקה החברה לציבור כ-623.3 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.65% לשנה.

תשלומי הקרן ישולמו ב-10 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 באוקטובר 2015 ובימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-623.3 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ- 618.9 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 0.78% לשנה.

ביום 20 בינואר 2015 דירגה מעלות את אגרות החוב (סדרה ב') בדירוג ilAA+ (אופק יציב).

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, שעיקרן כדלקמן:

(1) כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי זכויות החברה, קיימים או עתידים, למעט בתנאים מסוימים שנקבעו בשטר הנאמנות.

(2) שמירה על הון עצמי מינימלי (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט) של לפחות חמישה מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

היחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות, עלה על 60% במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר.

במסגרת שטר הנאמנות נקבע כי חלף אמות המידה הפיננסיות האמורות, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד (בעצמה או באמצעות חברה מוחזקת) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בשעבוד קבוע, נכסים מותרים בהתאם להגדרות שנקבעו בשטר הנאמנות (כלומר, ככל ותשעבד החברה נכסים מותרים כאמור, והשעבודים יהיו בתוקף, לא תהא החברה מחויבת באמות המידה הפיננסיות האמורות).

(3) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות), לבעלי מניותיה אם: (1) הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בהפחתת סכום החלוקה, יפחת מסכום של שישה מיליארד ש"ח; (2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלה בסעיף (2) לעיל) בהפחתת סכום החלוקה, יעלה על שיעור של 50%; (3) מתקיימת עילה לפירעון מיידי בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') במועד ההחלטה לביצוע החלוקה או כתוצאה ממנה.

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ב') של החברה יפחת מדירוג ilAA של מעלות או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה האמור, שיעור הריבית השנתי שיוסוף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 1%-0.25% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

(ב) (המשך)

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים וביניהם: מחיקה או פירוק החברה, כינוס נכסים, פיגור בתשלומים לפי אגרות החוב, עיקולים על כל או רוב נכסי החברה, שינויי שליטה, הפרת תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, אי עמידה באמות מידה הפיננסיות שלעיל, ביצוע חלוקה בניגוד למגבלה על ביצוע חלוקה שלעיל, השעיה ממסחר של אגרות החוב (למעט עילה של אי בהירות), דרישה לפירעון מיידי של נושים פיננסיים מעל 200 מיליון ש"ח או סדרת אג"ח אחרת של החברה, הפסקת דירוג אגרות החוב עקב נסיבות בשליטת החברה, דירוג אגרות החוב הנמוך מדירוג BBB-, או מכירה של רוב נכסי החברה.

ג. ביום 20 בינואר 2015, העלתה מעלות את דירוג החברה לדירוג AA+ יציב ואת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה לדירוג AA+.

ד. ביום 24 בפברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים ביעוד תעסוקה באזור התעסוקה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם, בתמורה לסך של כ-64 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, רכישת שניים מהמגרשים בשטח כולל של 7.2 דונם טעונה אישור של שר הפנים.

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 31 במרץ 2015

ביאור 5 - פעילות מופסקת (המשך)

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2014	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
תוצאות הפעילות המופסקת			
472,482	241,654	-	הכנסות
446,296	224,686	-	הוצאות
26,186	16,968	-	רווח לפני מיסים על הכנסה
7,496	4,845	-	מסים על הכנסה
18,690	12,123	-	רווח לאחר מיסים על ההכנסה
(10,904)	-	-	עלויות והוצאות מכירה
65,719	-	-	רווח ממכירת פעילות מופסקת, נטו ממס
73,505	12,123	-	רווח לשנה
תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת			
38,075	39,526	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		-	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
472,181	(12,273)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(21,484)	(26,014)	-	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(206)	(115)	-	
488,566	1,124	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 6 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם שנחתם למכירת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ, המועד לקיום התנאים המתלים הוארך בהסכמת הצדדים עד ליום 31 במאי 2015.

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

א. נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
51,423	27,112	27,249
35,041	16,559	42,174
414	413	413
37,859	57,711	63,246
13,628	9,965	8,437
-	129	-
3,739	3,869	3,653
75,718	77,726	75,745
869,882	897,779	837,584
18,098	14,508	18,670
100,513	49,431	100,506
819	918	813
1,207,134	1,156,120	1,178,490
6,621	9,163	6,022
17,546	25,611	25,239
12,994	-	2,072
732,727	759,584	715,130
7,278	1,775	6,822
26,180	36,085	23,332
803,346	832,218	778,617
403,788	323,902	399,873

נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה:

מזומנים ושווי מזומנים
 ניירות ערך סחירים
 פקדונות והשקעות לזמן קצר
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 נכסי מסים שוטפים
 השקעות והלוואות לזמן ארוך
 השקעות מוגבלות
 חייבים בגין הסדר זכיון
 רכוש קבוע, נטו
 נכסים בלתי מוחשיים, נטו
 נכסי מסים נדחים

התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה:

ספקים ונותני שירותים
 זכאים
 התחייבויות מיסים שוטפים
 התחייבויות לתאגידים בנקאיים
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך
 התחייבויות מסים נדחים

נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 6 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה (המשך)

ב. 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 31 במרץ 2015			
נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	שווי הוגן רמה 2 אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	
שיעור היוון של 1.83%	1,076,910	837,584	חייבים בגין הסדר זיכיון
שיעור היוון של 1.78%	791,688	715,130	התחייבויות לתאגידים בנקאיים

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

ליום 31 בדצמבר 2014			
נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	שווי הוגן רמה 2 אלפי ש"ח	הערך בספרים אלפי ש"ח	
שיעור היוון של 2.37% - 2.58%	1,058,772	869,882	חייבים בגין הסדר זיכיון
שיעור היוון של 2.52%	785,534	732,727	התחייבויות לתאגידים בנקאיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

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 לשווי ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 במרץ 2014		ליום 31 במרץ 2015	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,388	31,987	312,874	286,950	42,101	31,692
40,388	31,987	312,874	286,950	42,101	31,692

נכסים שאינם שוטפים:
חייבים בגין הסדר זיכיון

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

4,166,901	4,006,090	4,196,281	3,986,668	4,111,041	3,912,077
1,520,856	1,372,586	1,704,808	1,510,952	2,088,274	1,903,543
5,687,757	5,378,676	5,901,089	5,497,620	6,199,315	5,815,620
(5,647,369)	(5,346,689)	(5,588,215)	(5,210,670)	(6,157,214)	(5,783,928)

עודף התחייבויות על נכסים

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 31 במרץ 2014	
2014	2014	2015
%	%	%

3.6 4.7-5 2.97

נכסים שאינם שוטפים:
חייבים בגין הסדר זיכיון

0.4-4.2 0-4.9 (0.04)-3.9
0.4-1.6 (0.05)-1.6 (0.05)-0.55

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 31 במרץ 2015

ביאור 7 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 במרץ 2015			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
814	-	-	814
-	2,594	-	2,594
1,043,366	-	-	1,043,366
-	-	658,912	658,912
-	23,934	-	23,934
1,044,180	26,528	658,912	1,729,620
-	240	-	240
-	240	-	240

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך
חוזי אקדמה על מטבע חוץ

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות
מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

נגזרים שאינם משמשים לגידור:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

סה"כ התחייבויות פיננסיות

ליום 31 במרץ 2014			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,263	-	-	1,263
-	637	-	637
960,717	-	-	960,717
-	-	692,136	692,136
-	20,767	-	20,767
961,980	21,404	692,136	1,675,520
-	916	-	916
-	3,860	-	3,860
-	4,776	-	4,776

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך

נגזרים המשמשים לגידור:

חוזי החלפת ריבית (SWAP)

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות
מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

נגזרים שאינם משמשים לגידור:

חוזי אקדמה

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

סה"כ התחייבויות פיננסיות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 7 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

נכסים והתחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2014			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
657	-	-	657
-	838	-	838
945,176	-	-	945,176
-	-	658,912	658,912
-	24,785	-	24,785
945,833	25,623	658,912	1,630,368
-	1,699	-	1,699
-	1,699	-	1,699
945,833	23,924	658,912	1,628,669

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נגזרים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה על מטבע חוץ

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד:
השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:
חוזי אקדמה על מטבע חוץ שאינם משמשים
לגידור

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
פיננסיות

ד. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2014	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
692,389	692,389	658,912
4,366	-	-
(5,932)	(253)	-
(35,387)	-	-
3,476	-	-
-	-	-
658,912	692,136	658,912

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 8 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

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

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 31 במרץ 2015

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 (בלתי 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 בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	
1,497,088	223,228	890,835	60,437	101,827	220,761	הכנסות:
						סך הכנסות מחיצוניים
1,168,923	192,815	890,495	26,562	18,235	40,816	סך הוצאות המגזר
328,165	30,413	340	33,875	83,592	179,945	רווח המגזר (NOI)
(12,929)	(396)	-	(1,093)	(721)	(10,719)	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(23,387)						הוצאות לא מיוחסות
(6,447)						הוצאות מימון, נטו
4,730						הכנסות אחרות, נטו
(1,833)						חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
288,299						רווח לפני מסים על ההכנסה
23,775,587	2,455,057	2,176,985	2,079,323	6,361,715	10,702,507	מידע נוסף:
2,350,999						נכסי מגזר (*)
						נכסים שלא הוקצו (**)
26,126,586						סך הכל נכסים במאחד

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נדל"ן להשקעה לדירור מוגן בסך 77 מיליון ש"ח.

(**) כולל נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014 (בלתי 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 בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	
						הכנסות:
1,802,494	251,014	1,196,235	43,662	93,186	218,397	סך הכנסות מחיצוניים
1,471,499	216,153	1,179,521	20,026	15,203	40,596	סך הוצאות המגזר
330,995	34,861	16,714	23,636	77,983	177,801	רווח המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(3,615)	(1,387)	-	191	(2,817)	398	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
(22,552)						רווח לפני מסים על ההכנסה
(33,746)						
13,019						
(1,727)						
282,374						מידע נוסף:
22,686,198	2,847,639	2,395,546	1,528,182	5,721,213	10,193,618	נכסי מגזר (*)
2,955,128						נכסים שלא הוקצו (**)
25,641,326						סך הכל נכסים במאחד

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נדל"ן להשקעה לדירור מוגן בסך 52 מיליון ש"ח.

(**) 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2015

ביאור 8 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	סונול אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח
877,464	386,954	191,467	4,818,160	857,473	7,131,518
167,995	69,039	84,163	4,769,637	783,175	5,874,009
709,469	317,915	107,304	48,523	74,298	1,257,509
(89,278)	117,106	8,873	(2,853)	(4,935)	28,913
				(83,937)	(83,937)
				(149,915)	(149,915)
				55,325	55,325
				(9,545)	(9,545)
				1,098,350	1,098,350
10,595,488	6,134,174	2,026,057	2,207,960	2,654,786	23,618,465
					1,810,646
					25,429,111
512,049	458,497	291,282	57,844	147,187	1,466,859

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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

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

מידע נוסף:

נכסי המגזר (*)

נכסים שלא הוקצו (**)

סך הכל נכסים במאוחד

השקעות הוניות

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נדל"ן להשקעה לדיור מוגן בסך של 76 מיליון ש"ח.

(**) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח.

ביאור 9 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

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

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2015

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2015**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2015

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.נ.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרץ 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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- 862 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2015 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 19 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 19 במאי 2015

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 ירושלים קצית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-يلات@deloitte.co.il	טריגר פורסייט Deloitte Analytics מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101 טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368 טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407 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 31 במרץ	
2014	2014	2015
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
סה"כ נכסים שוטפים

19,330	125,459	369,330
657	1,263	814
6,272	5,655	7,831
108,511	95,858	128,253
<u>134,770</u>	<u>228,235</u>	<u>506,228</u>

נכסים לא שוטפים

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

1,563,180	1,571,797	1,660,521
7,083,177	6,844,544	7,243,008
6,400,214	5,829,342	6,545,827
3,178,104	3,206,605	3,266,846
-	51,500	-
4,989	5,532	5,136
6,137	7,007	6,728

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

<u>18,235,801</u>	<u>17,516,327</u>	<u>18,728,066</u>
<u>18,370,571</u>	<u>17,744,562</u>	<u>19,234,294</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

1,353,965	932,489	1,463,784
58,944	40,330	63,747
29,145	37,843	29,186
-	280,000	320,000
34,000	29,071	32,615
<u>1,476,054</u>	<u>1,319,733</u>	<u>1,909,332</u>

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

1,969,119	2,206,745	1,845,736
538,577	535,275	1,105,209
7,973	13,155	3,217
15,500	16,613	15,462
1,111,661	1,117,749	1,148,408
<u>3,642,830</u>	<u>3,889,537</u>	<u>4,118,032</u>

הון

הון מניות
פרמיה
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
428,229	352,533	515,566
10,327,571	9,686,872	10,195,477
<u>13,251,687</u>	<u>12,535,292</u>	<u>13,206,930</u>
<u>18,370,571</u>	<u>17,744,562</u>	<u>19,234,294</u>

19 במאי, 2015

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

יובל ברונושטיין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי
הנפרד

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

הכנסות

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

444,446	110,184	110,032
(85,688)	149	(10,986)
154,510	32,691	8,019
9,914	10,000	-
523,182	153,024	107,065

עלויות והוצאות

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

15,365	4,019	2,231
14,538	2,647	5,032
47,133	15,978	14,919
70,357	8,785	(8,536)
-	-	47
147,393	31,429	13,693

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

375,789	121,595	93,372
483,972	110,015	123,076

רווח לפני מסים על ההכנסה
הוצאות מסים על ההכנסה

859,761	231,610	216,448
(83,779)	(34,728)	(28,542)
775,982	196,882	187,906

רווח נקי מפעילות נמשכת
רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)

73,505	12,123	-
--------	--------	---

רווח נקי לשנה

849,487	209,005	187,906
---------	---------	---------

רוח 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 הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
סך הכל

(39,724)	(32,374)	66,909
65,532	1,842	15,027
23,887	1,534	5,401
49,695	(28,998)	87,337

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

(54)	-	-
------	---	---

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

49,641	(28,998)	87,337
--------	----------	--------

סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

899,128	180,007	275,243
---------	---------	---------

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

849,487	209,005	187,906	רווח נקי לתקופה
939	244	216	פחת והפחותות
5	-	47	הפסד הון מממוש רכוש קבוע
85,688	(149)	10,986	הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(87,115)	(31,327)	(18,793)	הכנסות מימון ואחרות, נטו
(557,477)	(122,138)	(123,076)	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
83,779	34,728	28,542	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
554	(52)	(157)	שינוי בנכסים פיננסיים
(49,033)	(5,291)	(22,177)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
(6,760)	(1,996)	598	שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
937	2,902	(8,254)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
1,333	672	17	שינוי בספקים וזכאים אחרים
1,089	134	1,716	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
(3,104)	(47)	(5,106)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
320,322	86,685	52,465	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

319	-	129	תמורה מממוש רכוש קבוע
(2,081)	(362)	(31,289)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(367,159)	(66,464)	(133,518)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(895)	(419)	(539)	רכישת רכוש קבוע
(1,036)	(349)	-	השקעות בחברות מוחזקות
782	35	253	שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
152,247	(9,249)	(91,092)	קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך בחברות מוחזקות, נטו
16,193	10,163	1,047	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
4,436	-	-	החזר השקעה בחברות מוחזקות
(82,439)	-	-	רכישת חברות מוחזקות
-	-	(8,226)	מוסדות בגין נדל"ן
-	(51,500)	-	מקדמות על חשבון רכישת חברה
(279,633)	(118,145)	(263,235)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
-	-	618,871
(280,000)	-	-
(44,636)	(44,636)	(44,183)
300,000	-	-
(208,948)	(96,327)	(104,254)
(12,962)	238	114,994
(1,618)	(413)	217
(100,930)	(29,711)	(25,548)
(349,094)	(170,849)	560,097
(308,405)	(202,309)	349,327
327,837	327,837	19,330
(102)	(69)	673
19,330	125,459	369,330

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פקדונות מלקוחות, נטו
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות זכאים בגין דיבידנד בסך 320,000 אלפי ש"ח (31 במרץ 2014 - 280,000 אלפי ש"ח) וזכאים בגין רכישות באשראי של נכסים שוטפים בסך של 35,303 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2014 - 29,233 אלפי ש"ח, 31 במרץ 2014 - 28,086 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 2014 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 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור ג' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים בתקופת הדיווח:

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

ה. 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 כנגד החברה וכנגד חברה מוחזקת למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לסעד הערכה, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות התשנ"ט-1999, ובקשה לביטול הצעת הרכש וכן בקשה 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.
	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.	ביום 19 בפברואר 2015 סילק בית המשפט על הסף את הבקשה לסעד הערכה, יחד עם זאת, קבע בית המשפט כי אין בכך כדי לשלול תביעות בגין הטעיה או תרמית וצמצם את הדיון בבקשת האישור כתובענה ייצוגית לתחום זה בלבד.
		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 31 במרץ 2015



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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר, 2014 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2015 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2014 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

19 במאי, 2015

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2015 (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 התקופתי לשנת 2014 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת

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

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

19 במאי, 2015

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים