

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2011

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("החברה" או "הקבוצה" או "חברת הכשרת הישוב" - לפי העניין) מתכבדת בזה להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה והחברות המאוחדות שלה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011.

1. מבוא כללי

החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה:

החברה פועלת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות בחמישה תחומי פעילות עיקריים, כלהלן:

(א) תחום השכרת הנכסים:

השכרה וניהול של נכסים מניבים בישראל ובחו"ל.

(ב) תחום עסקות בנייה:

יזום, ביצוע ומכירות של פרויקטים בארץ ובחו"ל.

(ג) תחום הגז והאנרגיה:

החזקת רישיונות לחיפושי גז על פי חוק הנפט.

(ד) תחום שילוט חוצות:

שילוט חוצות מודפס ואלקטרוני.

(ה) תחום מלונאות:

בעלות וניהול רשת של בתי מלון בישראל.

עד ליום 12 באוקטובר 2010 פעלה החברה גם בתחום העיתונות, באמצעות מעריב החזקות בע"מ. ברבעון הרביעי של שנת 2010, נרשמה פעילות מעריב כפעילות מופסקת, והחל ממועד זה, נכללות תוצאות מעריב במסגרת תוצאות חברות כלולות.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

2.1. נקודות מהותיות בפעילות החברה בתשעה החודשים הראשונים של שנת 2011 ולאחר תאריך

המאזן

2.1.1. דגשים:

2.1.1.1. החברה סיימה את תקופת הדוח ברווח בסך של 16 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולרווח בסך 18 מיליון ש"ח בשנת 2010.

2.1.1.2. ביום 24.3.2011 התקשרה החברה במערך הסכמים עם חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") בקשר רכישת השליטה על ידי דסק"ש במעריב החזקות בע"מ. לפרטים מלאים, ראה סעיף 2.1.11 להלן.

2.1.1.3. בפארקים הלוגיסטיים בפולין הושכרו מתחילת השנה ועד ליום חתימת הדוחות שטחים חדשים בהיקף של כ- 32 אלפי מ"ר. לאחר תאריך המאזן ועד ליום חתימת הדוחות הושכרו כ- 5 אלפי מ"ר נוספים.

2.1.2. ביום 11 בפברואר 2010 Standard & Poor's Maalot ("מעלות") קבעה דירוג של ilBBB (תחזית דירוג שלילית) לאגרות חוב חדשות בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח, אשר הוצעו לציבור על-ידי החברה בדוח הצעת מדף מיום 21 בפברואר 2010, ואשר עודכן ביום 13 ביוני, 2010, ולפי העדכון החברה נכנסה לרשימת מעקב עם השלכות חיוביות. ביום 16 בינואר, 2011, קבעה מעלות דירוג של 'ilBBB+' לאגרות חוב שבמחזור (סדרות 10, 11, 12, 13 ו-14) של החברה. ביום 23.1.2011 הודיע מעלות כי הדירוג האמור יחול גם ביחס לאגרות חוב בהיקף של עד 60 מיליון ש"ח ע"נ שיונפקו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה 13).

ביום 22 בנובמבר, 2010, קבעה ועדת הדירוג של מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג של Baa1 לאגרות חוב שבמחזור (סדרות 10, 11, 12, 13 ו-14) של החברה, וכן, לגיוס אגרות חוב חדשות שתונפקנה על-ידי החברה, בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. ביום 24.1.2011 הודיע מידרוג כי הדירוג האמור יחול גם ביחס לאגרות חוב בהיקף של עד 60 מיליון ש"ח ע"נ שיעשה באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה 13). גיוס זה מהווה יתרה שטרם נוצלה מתוך מסגרת גיוס בסך של 150 מיליון ש"ח ע"נ אשר אושרה כאמור לעיל.

ביום 17 באפריל 2011, פרסמה מידרוג דוח דירוג מעודכן לחברה, לפיו נקבע דירוג של Baa1 (יציב) לאגרות החוב של החברה שבמחזור, ובכלל זה לאגרות החוב (סדרה 15) של החברה שבמחזור, וכן לגיוס אגרות חוב שתונפקנה על ידי החברה בהיקף של עד 150,000,000 ש"ח ע.נ. (לפרטים בדבר ההנפקה שבוצעה, ראה סעיף 2.1.12 להלן).

ביום 27 ביולי 2011, פרסמה מידרוג הודעה בהמשך לדוח פעולת הדירוג מחודש אפריל 2011, ובו אישרה דירוג Baa1 (יציב) לגיוס אגרות חוב של החברה בהיקף של עד 45 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 13 כנגד החלפת סדרה 10, וציינה כי מתוך סכום זה היקף של כ- 27 מיליון ש"ח מהווים השלמת יתרת גיוס של היקף הגיוס אשר אושר בפעולת הדירוג מחודש אפריל 2011.

2.1.3. ביום 28 בפברואר 2011 פרעה החברה תשלום קרן שלישי בגין אגרות החוב (סדרה 11). התשלום ברוטו אשר בוצע בגין ריבית וקרן הסתכם בסך של כ-50 מיליון ש"ח.

2.1.4. ביום 1.2.2011 מונתה רו"ח בתיה קוצובאי לתפקיד המבקרת הפנימית בחברה.

2.1.5. בתקופת הדוח, לחברה הכנסות משכר דירה החשופות לתנודות בשערי החליפין בין הזלוטי ליורו בסך של 44 מיליון ש"ח (המהווים כ- 30% מן ההכנסות בתקופת הדוח). השפעת השינויים בשערי מטבע החוץ באה לידי ביטוי כאשר נקבעים דמי השכירות לרבעון הרלבנטי. לשינויים בשערי מטבע החוץ יכולה להיות השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה.

2.1.6. ביום 6 בינואר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויו של

מר מנשה ארנון לדירקטור חיצוני בחברה, החל מיום 10 בינואר 2011, במקום מר דוד מנע אשר כהונתו הסתיימה באותו מועד. דירקטוריון החברה אישר כי הוא רואה במר מנשה ארנון בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2010, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2011.

2.1.7 ביום 25 בינואר 2011 פרסמה החברה הצעת מדף על פי תשקיף המדף מיום 8 בפברואר 2010, כפי שתוקן ביום 17 בינואר 2011. על פי דוח הצעת המדף הוצעו לציבור עד 52,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 13) בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, רשומות על שם. הצעת אגרות החוב (סדרה 13) לא הובטחה בחיתום.

אגרות החוב (סדרה 13) הוצעו לציבור ב-52,000 יחידות בנות 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 13) כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, בהצעה אחידה, במחיר מזערי ליחידה של 1,130.5 ש"ח.

רשימות החתימות לרכישת ניירות הערך שהוצעו לציבור במכרז נפתחה ביום 26 בינואר 2011 ונסגרה באותו יום.

מחיר היחידה שנקבע במכרז הינו 1,140.5 ש"ח. התמורה המיידית ברוטו לחברה בגין הנפקת אגרות החוב האמורה הסתכמה בסך של כ-68.2 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 27 בינואר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-030240).

2.1.8 ביום 31 בינואר 2011 חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בסך כולל של 30 מיליון ש"ח.

2.1.9 ביום 1 בפברואר 2011, לאחר אישור הדירקטוריון באותו מועד, הודיעה החברה על קבלת החלטה לרכוש מניות של החברה במישרין ו/או באמצעות חברות בנות בבעלות ושליטה מלאה, במהלך המסחר בבורסה ו/או בעסקאות מחוץ לבורסה, בהיקף כולל של עד 15 מיליון ש"ח. תוקף התוכנית שאושרה היה למשך 6 חודשים, אשר הסתיימו ביום 1 באוגוסט 2011.

ממועד ההחלטה על התוכנית האמורה ועד ליום חתימת דוח זה, נרכשו על ידי החברה 262,632 ע.נ. מניות רגילות של החברה בהיקף כולל של כ-7.974 מיליון ש"ח, ומניות אלה הפכו למניות רדומות.

לפרטי התוכנית שאושרה, ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-036456) ודיווח מתקן מיום 2 בפברואר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-037128).

2.1.10 ביום 16 במרץ 2011, לאחר שהתקבל אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה התקשרות בהסכם העסקה עם גב' יעל ברנט-נמרודי אשר מכהנת החל ממועד האישור כסמנכ"ל שיווק ומשאבי אנוש בחברה. באותו מועד הודיעה גב' יעל ברנט נמרודי על התפטרותה מכהונתה כדירקטורית בחברה.

לפרטים נוספים בדבר ההתקשרות שאושרה, ראה דיווח מידי בדבר הודעה על זימון

- האסיפה הכללית מיום 2 בפברואר 2011 (מס' אסמכתא 037257-01-2011) ודוח מתקן מיום 10 במרץ 2011 (מס' אסמכתא 075717-01-2011).
- 2.1.11 ביום 24.3.2011 התקשרה החברה במערך הסכמים עם חברת השקעות דיסקונט בע"מ בקשר רכישת השליטה על ידי דסק"ש במעריב החזקות בע"מ ("מעריב"), אשר הושלמה ביום 2 ביוני 2011. החל ממועד זה מחזיקה החברה 27% מהון מניות מעריב. לפרטים בדבר הסכמים אלה והפעולות שבוצעו בקשר עמם, ראה באור 5 בדוחות הכספיים המצ"ב.
- 2.1.12 ביום 4 במאי 2011 פרסמה החברה הצעת מדף על פי תשקיף המדף מיום 8 בפברואר 2010, כפי שתוקן ביום 17 בינואר 2011. על פי דוח הצעת המדף הוצעו לציבור עד 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 15) בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, רשומות על שם. הצעת אגרות החוב (סדרה 15) לא הובטחה בחיתום.
- אגרות החוב (סדרה 15) הוצעו לציבור ב-150,000 יחידות בנות 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 15) כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, בהצעה אחידה, במחיר מזערי ליחידה של 1,035 ש"ח.
- רשימות החתימות לרכישת ניירות הערך שהוצעו לציבור במכרז נפתחה ביום במאי 2011 ונסגרה באותו יום.
- מחיר היחידה שנקבע במכרז הינו 1,035 ש"ח, ונרכשו 123,080 יחידות. התמורה המיידית ברוטו לחברה בגין הנפקת אגרות החוב האמורה הסתכמה בסך של כ-127.4 מיליון ש"ח.
- לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2011 (מס' אסמכתא 142083-01-2011).
- 2.1.13 ביום 23 ביוני 2011 האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה מינוי מחדש של רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרם, את מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (למעט דח"צים) והענקת אופציות למניות של חברת הכשרת הישוב בישראל – אנרגיה בע"מ המוחזקות על ידי החברה לחברי דירקטוריון. לפירוט נוסף, ראה דיווחים מיידים שפרסמה החברה ביום 23 ביוני 2011 (מס' אסמכתא 191865-01-2011) וביום 31 במאי 2011 (מס' אסמכתא 170028-01-2011).
- 2.1.14 ביום 30 ביוני 2011 פרעה החברה תשלום קרן שני בגין אגרות החוב (סדרה 10). התשלום ברוטו אשר בוצע בגין ריבית וקרן הסתכם בסך של כ-91 מיליון ש"ח.
- 2.1.15 ביום 30 ביוני 2011 פרסמה החברה הבת חברת הכשרת הישוב בישראל – אנרגיה בע"מ דוח הערכת משאבים פרוספקטיביים ברישיונות 347/"מירה" ו- 348/"שרה" ("הרישיונות") אשר הוכן על ידי חברת Netherland Sewell & Associates Inc, מעריך רזרבות מומחה, מוסמך ובלתי תלוי עבור השותפים ברישיונות. לפרטים נוספים, ראו דוחות מידיים שפורסמו על ידי הכשרה אנרגיה ביום 30 ביוני, 2011 וביום 3 ביולי, 2011 (אסמכתאות מס' 197589-01-2011 ומס' 199548-01-2011).

בהתאמה).

2.1.16. ביום 23 באוגוסט 2011 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של ניירות ערך באמצעות חברה בת בשליטה מלאה בהיקף של עד 25 מיליון ש"ח אגרות חוב מסדרות 10 עד 15. תוקף התוכנית שישה חודשים מיום אישורה. לפרטים בדבר התוכנית ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באוגוסט 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-249783). לפרטים בדבר ניירות הערך שנרכשו במסגרת התוכנית האמורה, ראה סעיף 6 להלן.

2.1.17. ביום 24 באוגוסט 2011 אישר דירקטוריון החברה הבת מלוונת הכשרת הישוב בע"מ, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, שינויים בהסכם העסקתו של מנכ"ל מלוונת, מר ראובן אלקס, שהינו נושא משרה בכירה בחברה, ונמנה עם חמשת מקבלי השכר הגבוה בחברה, אשר צויינו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2010, בפרק ד' – פרטים נוספים, תקנה 21. לפרטים בדבר הסכם ההעסקה שאושר, ראו דיווח מיידי שפרסמה מלוונת הכשרת הישוב בע"מ ביום 24 באוגוסט 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-251199).

2.1.18. ביום 25 בספטמבר 2011 ניתן בבית המשפט העליון פסק דין בערעור וערעור שכנגד בנושא תביעת החברה נגד עיריית ירושלים ("העירייה") שעניינה החזר כספים ששולמו על ידי חברה בת (100%) של החברה עבור העירייה, לשם מימון הוצאות הכרוכות בפיתוח שטח תליטא קומי בירושלים.

על פי פסק הדין העירייה תשלם לחברה סכום של 13 מיליון ש"ח תוך 90 יום ממתן פסק הדין. לסכום האמור יתווספו 30% מסכום הפרשי הריבית והצמדה לתקופה שמיום 15.8.2010 ועד התשלום בפועל. סכום הפיצוי שנקבע, בניטרול מע"מ נרשם ברבעון השלישי של שנת 2011.

2.1.19. ביום 3 בנובמבר 2011 קיבלו השותפים ברישיונות "שרה" ו"מירה", על בסיס המלצת המפעיל, החלטה לאשר את ההשתתפות בביצוע קידוח אקספלורציה ברישיונות "שרה" ו"מירה". לפרטים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 6 בנובמבר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-317040).

2.1.20. ביום 14 בנובמבר 2011 הושלמה עסקה למכירת 7.6% מזכויות ההשתתפות של עמנואל אנרגיה בע"מ ("עמנואל אנרגיה") חברה בבעלות ושליטה מלאה של החברה הבת חברת הכשרת הישוב בישראל – אנרגיה בע"מ ("הכשרה אנרגיה"), ברישיונות 347/"מירה" ו-348/"שרה" ("הרישיונות" ו-"הזכויות הנמכרות", בהתאמה) למודיעין אנרגיה, שותפות מוגבלת ("מודיעין") והתמורה בסך 30.5 מיליון דולר ("התמורה") שולמה. מתוך התמורה, סך של 1 מיליון דולר שולם לעמנואל אנרגיה בגין החזר הוצאות עבר, וסך של 29.5 מיליון דולר ("סכום ה-Carry לעמנואלי") הועבר ישירות למפעיל העסקה המשותפת ברישיונות למימון חלקן של עמנואל אנרגיה ועמנואל אנרגיה חיפוי גז ונפט, שותפות מוגבלת ("שותפות עמנואלי") (שותפות בבעלות ושליטה מלאה של הכשרה אנרגיה שבה עמנואל אנרגיה משמשת שותף כללי) בקידוחי האקספלורציה ברישיונות.

שותפות מודיעין תהא רשאית להודיע על ביטול ההסכם עד למועד תחילת הקידוח

הראשון ברישיונות או עד ליום 31 במרץ 2012 לפי המוקדם ("הודעת הביטול"), ובמקרה כזה, עמנואל תשיב לשותפות מודיעין את התמורה בתוספת ריבית שנתית בשיעור של 2.5% שתיצבר החל ממועד השלמת ההסכם, וזאת בתוך שישה חודשים ממועד ביטול ההסכם ("ביטול ההסכם").

להבטחת התחייבות עמנואל בקשר עם ביטול ההסכם, החברה ומר עופר נמרודי (מנכ"ל ודירקטור בחברה ויו"ר דירקטוריון הכשרה אנרגיה), יערבו לשותפות מודיעין להחזר התמורה, על פי שיעור החזקותיהם היחסי בהכשרה אנרגיה. כמו כן, להבטחת הזכויות הכלכליות בזכויות הנרכשות עד לקבלת אישור הממונה להעברת הזכויות הנרכשות לשותפות מודיעין, החברה תשעבד את זכותה לתמלוג על בשיעור של 1.33% מהרישיונות לטובת מודיעין.

ההסכם הותנה בתנאים להשלמתו, ובכלל זה אישור האורגנים של עמנואל והאורגנים של שותפות מודיעין, לרבות האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות בשותפות מודיעין, אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה כי ערבות החברה וערבות מר עופר נמרודי הנן בגדר עסקה מזכה כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין) תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), ואישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה להעמדת בטוחות על ידי החברה ביחד עם מר עופר נמרודי על פי תקנות ההקלות.

העברת הזכויות הנמכרות למודיעין כפופה לאישור הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם להוראות חוק הנפט, תשי"ב-1952, אשר במועד דוח זה טרם ניתן.

2.1.21 בנובמבר 2011 מכרה החברה בעסקאות בבורסה ומחוץ לבורסה 37,250,000 מניות רגילות של הכשרה אנרגיה, המהוות כ-4.45% מהון המניות של הכשרה אנרגיה תמורת סך כולל של כ-35 מיליון ש"ח, במכירה מוחלטת, כאשר סך של 13 מיליון ש"ח מתוך התמורה האמורה, כפוף להתאמות.

2.1.22 ביום 15 בנובמבר 2011 הודיעה החברה כי תיקון מס' 16 לחוק החברות התשע"א-2011, הביא לסיום תוקפם של הסכמי העסקת הסמנכ"ל לפרוייקטים מיוחדים בחברה ומנכ"ל החברה. בכוונת החברה להביא לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את חידוש הסכמים אלה.

2.1.23 ביום 15 בנובמבר 2011 התקשרה החברה הבת הכשרה אנרגיה במסמכי עקרונות עם GeoGlobal Resources Inc. ("GGR"), שהנה החברה האם של המפעיל בעסקה המשותפת ברישיונות "שרה" ו"מירה", שעל בסיסו נחתמו הסכמים מפורטים ביום 21 בנובמבר שעיקרם רכישת מניות ב-GGR והסכם להחלפת מניות והענקת אופציות ב-GGR. לפרטים בדבר התקשרויות אלה, ראה באור 9'ה' לדוחות הכספיים המצ"ב.

2.1.24 ביום 29 בנובמבר 2011, פרסמה הכשרה אנרגיה תשקיף הצעה בדרך של זכויות לבעלי מניותיה, של עד 23,595,180 מניות רגילות ועד 40,111,806 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש עד ליום 28.2.2012 למניות רגילות של החברה תמורת 0.9 ש"ח למניה, ועד 40,111,806 כתבי אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש עד ליום 28.2.2013

למניות רגילות של החברה תמורת 1.8 ש"ח למניה. המניות, כתבי האופציה (סדרה 1) וכתבי האופציה (סדרה 2) מוצעים בדרך של זכויות ב – 2,359,518 יחידות זכות באופן שבו כל מי שיחזיק ב-405 מניות רגילות של הכשרה אנרגיה בתום יום ב' – ה-5 בדצמבר 2011, יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת שהרכבה: 10 מניות במחיר 0.77 ש"ח למניה, 17 כתבי אופציה (סדרה 1) ללא תמורה ו-17 כתבי אופציה (סדרה 2), ללא תמורה. סך הכל המחיר המזערי ליחידת זכות הינו 7.7 ש"ח.

החברה הודיעה להכשרה אנרגיה כי בכוונתה לנצל את מלוא הזכויות המוצעות לה על פי התשקיף, קרי, רכישת כמות יחידות זכות המהוות כ- 66.48% מסך יחידות הזכות המוצעות על פי התשקיף.

2.1.25. ביום 29 בנובמבר 2011, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 31 מיליון ש"ח לבעלי מניות אשר יחזיקו במניות החברה ביום 7 בדצמבר 2011 (יום הקום). תשלום הדיבידנד בסך 1.09634 ש"ח למניה, יבוצע לזכאים ביום 22 בדצמבר 2011.

2.1.26. לשינויים בסביבה הכלכלית לאחר תאריך המאזן, ראה סעיף 3 להלן.

2.2. הסברים לדוחות הכספיים

2.2.1. מצב כספי

סך הנכסים במאזן המאוחד של חברת הכשרת הישוב והחברות הבנות שלה הסתכם ביום המאזן בסך של 3,918 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 3,931 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2010 ולסך של 3,777 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2010.

הנכסים השוטפים הסתכמו ביום 30 בספטמבר 2011 בסך של 868 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 6 מיליון ש"ח מאז ראשית השנה. השינויים העיקריים בסעיפי הנכסים השוטפים מאז ראשית השנה הינם: סעיף מלאי בניינים למכירה עלה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח והסתכם בסך של 398 מיליון ש"ח, בגין פרויקט בניה למגורים בפולין, סעיף חייבים ויתרות חובה עלה בסך של 25 מיליון ש"ח והסתכם בסך של 145 מיליון ש"ח וסעיף מזומנים ושווי מזומנים אשר ירד בכ- 153 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 100 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מפרעון קרן אגרות חוב במהלך תקופת הדוח וביצוע השקעות לזמן קצר במהלך תקופת הדוח אשר הביאו לעלייה בסך של כ- 71 מיליון ש"ח ביתרת השקעות לזמן קצר אשר הסתכמה ביום המאזן בסך של 118 מיליון ש"ח.

סעיף נכסים לא שוטפים הסתכם ביום 30 בספטמבר 2011 בסך של כ- 3,050 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 2,795 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2010 ולסך של כ- 2,916 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2010. השינויים העיקריים בסעיפי נכסים לא שוטפים מאז ראשית השנה הינם בסעיף נדל"ן להשקעה אשר עלה בכ- 92 מיליון ש"ח והסתכם לסך של כ- 2,400 מיליון ש"ח, בסעיף השקעה בחיפושי גז ונפט אשר עלה בכ- 43 מיליון ש"ח והסתכם לסך של כ- 77 מיליון ש"ח, ובסעיף השקעות בחברות כלולות ואחרות אשר עלה בסך של 15 מיליון ש"ח והסתכם לסך של 193 מיליון ש"ח. עליות

אלה קוזזו על ידי ירידה של כ- 20 מיליון ש"ח ביתרת הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך אשר הסתכמה לסך של כ- 58 מיליון ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של החברה עלו בתקופת הדוח בכ- 97 מיליון ש"ח והסתכמו בכ- 717 מיליון ש"ח, כתוצאה מעליה בסך של כ- 26 מיליון ש"ח בסעיף חלויות שוטפות של אגרות חוב אשר הסתכם לסך של 144 מיליון ש"ח, מעלייה בסך של כ- 60 מיליון ש"ח ביתרת אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני שירות אחרים אשר הסתכמה לסך של כ- 392 מיליון ש"ח, ומעליה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בסעיף התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אשר הסתכם בסך של כ- 75 מיליון ש"ח.

התחייבויות לא שוטפות עלו מאז ראשית השנה בכ- 103 מיליון ש"ח, והסתכמו בכ- 2,269 מיליון ש"ח, כתוצאה מעלייה במרבית סעיפי ההתחייבויות הלא שוטפות, אשר העיקריים בהם הינם: עלייה של 31 מיליון ש"ח בסעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראים אחרים אשר הסתכם בסך של 1,230 מיליון ש"ח, ומעליה בסך של כ- 43 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב אשר הסתכמה לסך של 799 מיליון ש"ח, כתוצאה מהנפקת אגרות חוב במהלך תקופת הדוח.

סך הכל ההון של החברה ליום 30 בספטמבר 2011 הסתכם בסך של כ- 932 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 859 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2010 ולסך של כ- 991 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2010.

2.2.2 תוצאות הפעילות

הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 8 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של כ- 29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולרווח נקי בסך 23 מיליון ש"ח בשנת 2010.

רווח החברה ממגזרים (המשקף רווח ממגזרים לפני הוצאות מימון, הנהלה וכלליות, עליית ערך נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות) הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 121 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 118 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 155 מיליון ש"ח בשנת 2010.

החברה תומכת בחברות המאוחדות מלוונות הכשרת הישוב בע"מ ורפיד ויז'ן בע"מ, באמצעות הלוואות שניתנו על ידי החברה ומתן ערבויות לאשראי בנקאי.

הנהלת החברה פועלת ביחד עם הנהלות החברות האמורות ועוקבת באופן שוטף אחר פעילותן.

להלן סקירה תמציתית של תוצאות הפעילות של הקבוצה בהתאם לתחומי פעילותה
(באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2010	2010	2011	
140,792	102,824	114,047	רווח מעסקי נדל"ן
714	1,626	(310)	רווח (הפסד) מעסקי שילוט חוצות
21,760	18,316	14,043	רווח מהפעלת בתי מלון
<u>(8,552)</u>	<u>(4,986)</u>	<u>(6,301)</u>	הפסד מעסקי אנרגיה
154,714	117,780	121,479	סך הכל רווח ממגזרים
157,402	86,456	109,317	עליית ערך נדל"ן להשקעה
3,477	2,712	3,424	הכנסות אחרות, נטו
(52,416)	(34,406)	(34,207)	הוצאות הנהלה וכלליות
(173,627)	(125,190)	(159,665)	הוצאות מימון, נטו
<u>(42,247)</u>	<u>(7,151)</u>	<u>(961)</u>	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
47,303	40,201	39,387	רווח לפני מסים על הכנסה
<u>(32,769)</u>	<u>(16,717)</u>	<u>(23,673)</u>	מסים על ההכנסה
14,534	23,484	15,714	רווח מפעילויות נמשכות
<u>3,331</u>	<u>(61,760)</u>	<u>0</u>	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
<u>17,865</u>	<u>(38,276)</u>	<u>15,714</u>	רווח (הפסד) לתקופה
			מיוחס ל:
23,318	(29,381)	7,737	בעלי המניות של החברה
<u>(5,453)</u>	<u>(8,895)</u>	<u>7,977</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>17,865</u>	<u>(38,276)</u>	<u>15,714</u>	

להלן סקירת תוצאות הפעילות לפי מגזרים. תוצאות אלה משקפות את הרווח
התפעולי במגזרים לפני הוצאות מימון והכנסות והוצאות אחרות, ולאחר קיזוז פעולות
בין-חברתיות:

2.2.2.1. עסקי נדל"ן

הרווח התפעולי מעסקי הנדל"ן הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 114 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 103 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 141 מיליון ש"ח בשנת 2010.

השכרת נכסים

הכנסות מהשכרת נכסים הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 148 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 145 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 197 מיליון ש"ח בשנת 2010. במהלך תקופת הדוח הושכרו 32 אלפי מ"ר בפארקים הלוגיסטיים בפולין, בגין שטחים חדשים. מיום 30 בספטמבר 2011 ועד ליום חתימת הדוחות הושכרו שטחים נוספים בהיקף של כ- 5 אלפי מ"ר. ההכנסות מהשכרת שטחים חדשים אלה יבואו לידי ביטוי החל מן הרבעון הרביעי בשנת 2011 ותחילת שנת 2012.

עסקי בניה

לחברה היו בתקופת הדוח הכנסות מעסקות בניה בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 52 מיליון ש"ח בשנת 2010. הוצאות בגין עסקאות הבניה הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 49 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 46 מיליון ש"ח בשנת 2010. הפרוייקט אשר מניב לחברה כיום הכנסות ורווחים מעסקי בנייה הינו פרוייקט הבנייה למגורים בוילנוב פולין, פרוייקט לבניית כ - 1,096 יחידות דיור ו-33 יחידות מסחר, בארבעה שלבים.

מכירת מקרקעין

לחברה נבע בתקופת הדוח רווח ממכירת מקרקעין בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 5 מיליון ש"ח רווח בשנת 2010.

עסקי שילוט חוצות .2.2.2.2

בתקופת הדוח הסתכמו עסקי שילוט חוצות באיזון תפעולי, בהשוואה לרווח בסך של כ- 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 1 מיליון ש"ח בשנת 2010. הירידה ברווחיות נובעת מירידה בהיקף ההכנסות מעסקי שילוט שהסתכמו בסך של כ- 55 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ- 60 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, ומעליה בשיעור הממוצע של עמלות למשרדי הפרסום.

עסקי מלונאות .2.2.2.3

הכנסות החברה ממלונאות גדלו בתקופת הדוח בכ- 60% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת והסתכמו בסך של כ- 203 מיליון ש"ח.

העלייה בהכנסות הינה בעיקר הודות להוספת בתי מלון חדשים לרשת, בהסכמי ניהול כדלקמן:

במרץ 2010 התקשרה מלונות בהסכם חדש נוסף לניהול מלון "סנטרל פארק" באילת, שהינו מלון בן 170 חדרים. תקופת הניהול החלה במרץ 2010.

באוגוסט 2010 התקשרה מלונות בהסכם חדש לניהול מלון "חמי טבריה", שהינו מלון בן 250 חדרים, הכולל בנוסף את מתחם מרחצאות "חמי טבריה", בית ספר למלונאות וקריירה ובית ספר תיכון קולינרי צומח. תקופת הניהול החלה ביום 1 בינואר 2011.

בנובמבר 2010 התקשרה מלונות בהסכם חדש לניהול מלון "רויאל" בים המלח, שהינו מלון בן 400 חדרים. תקופת הניהול החלה ביום 1 בינואר 2011.

כמו כן, בחודש מאי 2011 הסתיים הסכם הניהול של מלון רימונים מרינה קלאב באילת, וזאת בשל החלטה של בעלי המלון למוכרו לצד שלישי.

לחברה נבע רווח מהפעלת בתי מלון בסך של כ- 14 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

תוצאות אלה נובעות מכך שמלון רויאל רימונים בים המלח היה בתקופת הרצה בחלק מתקופת הדוח, ופעולות שיווקיות למכירת חדרי מלון החלו רק לאחר חתימת ההסכם בינואר 2011, ומכך שמבחינה עונתית, הרבעון הראשון של השנה בענף המלונאות מתאפיין בהיותו חלש בכל הפרמטרים בהשוואה לשאר הרבעונים, והשפעה זו בולטת במיוחד במלון רימונים סנטרל פארק, אשר פעילותו נכללה בתקופת הדוח באופן מלא, בעוד שבתקופה המקבילה בשנה הקודמת החל לפעול החל ממחצית חודש מרץ 2010. בנוסף, התוצאות בתקופת הדוח הושפעו מפעילות מלון מרינה קלאב שניהלו על ידי החברה הופסק במחצית חודש מאי בשל מכירתו לצד ג', ואשר תרומתו לרווח הייתה משמעותית בתקופה המקבילה בשנה הקודמת בה פעל באופן מלא בכל תקופת הדוח.

עסקי אנרגיה .2.2.2.4

תחום האנרגיה הינו תחום פעילות חדש החל ממרץ 2010.

בתקופת הדוח נבע לחברה הפסד מתחום פעילות זה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, ובהשוואה להפסד בסך של 9 מיליון ש"ח בשנת 2010.

הנהלת החברה אינה צופה הכנסות מתחום פעילות זה במהלך המשך שנת 2011.

חברות כלולות .2.2.2.5

בתקופת הדוח כלל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות הפסד בסך של כ- 1 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 42 מיליון ש"ח בשנת 2010.

הרכיבים המהותיים של חלק החברה בתוצאות חברות כלולות בתקופת הדוח הינם:

א. הפסד בסך של כ- 11 מיליון ש"ח במעריב, אשר נכללת כחברה כלולה החל מן הרבעון הרביעי של שנת 2010.

ב. רווח בסך של כ- 10 מיליון ש"ח הנובע מחלקה של החברה בתוצאות סקייליין. בתקופת הדוח נבעו רווחי סקייליין בעיקר מפער חיובי בין השווי ההוגן לבין העלות שיוחסה לאתר מגורים, נופש ומלונאות אשר נרכש בתקופת הדוח, ואשר רכישתו טופלה לפי IFRS 3.

2.2.2.6

הכנסות אחרות, נטו

בתקופת הדוח הסתכמו הכנסות אחרות נטו בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, ומביטול הפחתה לירידת ערך בנכס מקרקעין שבוצעה בתקופות קודמות, בעקבות הערכת שמאי עדכנית, בהשוואה לסך של כ- 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 3 מיליון ש"ח בשנת 2010.

2.2.2.7

הוצאות מימון

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המימון, נטו של החברה בסך של כ- 160 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 125 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 174 מיליון ש"ח בשנת 2010.

העלייה בהוצאות המימון נובעת מעלייה בשיעור עליית המדד הידוע (2.75% בתקופת הדוח בהשוואה ל- 1.62% בתקופה המקבילה בשנה הקודמת) מעלייה בשיעור ריבית הפריים, ובשל עלייה ביחס בין שערי האירו הזלוטי שהיה בתקופת הדוח כ- 11.4%, בעוד שבתקופה המקבילה בשנה הקודמת, התבטא היחס בין המטבעות הללו בירידה בשיעור של כ- 3%.

2.2.2.8

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 34 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 34 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ובהשוואה לסך של כ- 52 מיליון ש"ח בשנת 2010.

2.2.2.9

עליית ערך נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח נכללה עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 109 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 86 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 157 מיליון ש"ח בשנת 2010. עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעדכון שוויים של מתחם ארגמן בבני ברק, קניון שבעת הכוכבים בהרצליה, והפארקים הלוגיסטיים בפולין, וכן מעדכון שווי נכסים אשר ההכנסות מהשכרתם צמודים למדד, בעקבות העובדה שלא חל שינוי בשיעור ההיוון של אותם נכסים. עליית הערך קוזזה על ידי הפחתת שוויים של שניים מנכסי החברה בחו"ל, עקב התמשכות המשבר הכלכלי באותן מדינות, באופן שאינו מאפשר לעת עתה הסדרת מימון לשם המשך פיתוחם.

2.2.2.10. מסים על הכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 33 מיליון ש"ח בשנת 2010.

2.2.3. נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים אשר שימש לפעילות שוטפת של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בסך של 103 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 62 מיליון ש"ח אשר שימש לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

הסכום הכולל של מזומנים אשר שימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בסך של 119 מיליון ש"ח, לעומת סך של 64 מיליון ש"ח אשר שימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. פעילויות ההשקעה העיקריות בתקופת הדוח היו: תמורה מרכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו בסך 61 מיליון ש"ח, השקעה בנכסים קבועים ונדל"ן להשקעה בסך 36 מיליון ש"ח, השקעה בחברות כלולות ואחרות בסך 14 מיליון ש"ח, והשקעה בחיפושי גז ונפט בסך של כ- 43 מיליון ש"ח. מנגד, התקבלה תמורה ממימוש מקרקעין לבנייה בסך של כ- 36 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים אשר נבע מפעילות מימון הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 70 מיליון ש"ח, בהשוואה לתזרים מזומנים בסך של כ- 32 מיליון ש"ח אשר נבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הסכומים העיקריים שהשפיעו על פעילות המימון בתקופה המדווחת היו- הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה בסך של 194 מיליון ש"ח וקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, לזמן ארוך בסך של 163 מיליון ש"ח, ומנגד – פרעון אגרות חוב בסך של כ- 142 מיליון ש"ח, פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך של 151 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 30 מיליון ש"ח.

2.3. הליכים משפטיים

להליכים משפטיים בקבוצה, ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

3. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

אין שינוי מאז ראשית השנה בחשיפה של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם. עם זאת, יש לציין מספר תמורות אשר חלו לאחר תאריך הדוח בסביבה הכלכלית של החברה, כדלקמן:

3.1. מצב כלכלי- על פי פרסומים שונים, המדדים הכלכליים ממשיכים להצביע על האטה ברוב הכלכלות החשובות בעולם. בחודשים האחרונים ניתן לציין את האירועים הבאים אשר משפיעים על הכלכלה העולמית והמקומית- הורדת דירוג החוב של ארה"ב על ידי חברת הדירוג

Standard & Poor's, תחזיות לצמיחה הנמוכה מהציפיות בארה"ב ובמדינות נוספות בעולם, משבר החוב באירופה אשר נמצא במגמת התרחבות ותנודתיות גבוהה בשווקים הפיננסיים בעולם. כתוצאה מכך ומהאירועים הביטחוניים האחרונים, מורגשת גם בישראל תנודתיות בשוק המניות. בשלב זה, קשה לחזות את ההתפתחויות בכלכלה העולמית והמקומית. תחומי הפעילות של החברה עשויים להיות מושפעים ממצב של מיתון והאטה כלכלית, במיוחד בשוק הנדל"ן למגורים, בשוק פרסום החוצות, ובתחום עסקי המלונאות, באשר מדובר במוצרים שנחשבים מותרות ואין להם ביקוש קשיח.

3.2. שינויים בתחום הביטחוני-פוליטי - בתחום המלונאות, מושפעת החברה משינויים בתחום הביטחוני-פוליטי ובתחום הכלכלי, באזור בכלל ובישראל בפרט. התהליכים והתמורות במדינות שונות במזרח התיכון ובאפריקה, אשר החלו בינואר 2011 עדיין נמשכים.

3.3. לאור חוסר הוודאות לגבי ההתפתחויות הצפויות, לא ניתן להעריך לטווח הרחוק יותר, את מידת השפעת המצב הכלכלי ואירועים ביטחוניים-פוליטיים על תוצאות פעילותה של החברה.

4. היבטי ממשל תאגידי

4.1. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של 504 אלפי ש"ח למטרות שונות. אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד. יחד עם זאת, תרמו החברות הבנות בקבוצה סכומים שונים, בהתאם להחלטות הנהלותיהן. במקרים מסויימים, מתקבלות החלטות על תרומות במשותף עם החברות הבנות.

4.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית פיננסית ודירקטור חיצוני מומחה

אין שינוי מן המתואר בדוח התקופתי לשנת 2010.

4.3. גילוי בדבר דירקטור בלתי תלוי בתאגיד

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

4.4. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן אשר אחראי על בקרת העל בחברה הינו דירקטוריון החברה. חברי דירקטוריון החברה הינם ה"ה: שלמה מעוז (יו"ר), עופר נמרודי, רון ויסברג, סמדר נמרודי-רינות, חן לבון, אליהו כהן, רות נמרודי, דוד שורץ (דח"צ), מנשה ארנון (דח"צ). בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן בסעיף זה – "הוועדה"), אשר הוקמה בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010, מכהנים: מנשה ארנון (דירקטור חיצוני ויו"ר הוועדה), דוד שורץ (דירקטור חיצוני) ורון ויסברג.

כל חברי הוועדה הינם בעלי מומחיות פיננסית וחשבונאית ונתנו עובר למינויים הצהרה לפי תקנה 3 לתקנות המומחיות. לפירוט כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע של חברי הוועדה, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראה פרק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2010.

אישור הדוח הכספי לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011 (להלן – "הדוח הכספי") היה כרוך בשתי ישיבות, כמפורט להלן: (1) ישיבה של הוועדה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי בחברה, ולדיון עקרוני ומקיף בסוגיות הדיווח המהותיות ולדיון וגיבוש המלצותיה לדירקטוריון בעניין הליך אישור הדוח הכספי, ו-(2) ישיבה של הדירקטוריון, לדיון בדוחות הכספיים ואישורם.

לישיבת הוועדה מיום 27 בנובמבר 2011, בה דנה הוועדה באפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה, ובה דנה הוועדה וגיבשה המלצותיה לדירקטוריון בענין אישור הדוח הכספי, הוזמנו, נוסף על חברי הוועדה, המבקרת הפנימית, רואי החשבון המבקרים של החברה, מנכ"ל החברה המשנים למנכ"ל בחברה, חשבת החברה ומזכיר החברה. בישיבה נכחו חברי הוועדה ה"ה מנשה ארנון, רון ויסברג ודוד שורץ, וכן ה"ה: רוי"ח בני גבאי ורו"ח דודי סמרה – רואי החשבון המבקרים, שמשון מרפוגל – משנה למנכ"ל, דליה שפניר – חשבת וקים שהם ניר – מזכיר החברה. במסגרת ישיבתה, בחנה הוועדה, בין היתר, את ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוח הכספי, את הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, את שלמות ונאותות הגילוי בדוח הכספי, את המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה. כן בחנה הוועדה היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים, הן כאלה המשתקפים בדוח הכספי, והן כאלה המשפיעים על מהימנותם של הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון ביום 29 בנובמבר 2011, דן הדירקטוריון בהמלצות הוועדה ואשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2011. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון האמורה. בישיבת הדירקטוריון האמורה השתתפו חברי הדירקטוריון ה"ה: שלמה מעוז (יו"ר), עופר נמרודי (מנכ"ל), חן לבון, רון ויסברג, סמדר נמרודי-רינות, אליהו כהן, רות נמרודי, דוד שורץ (דח"צ) ומנשה ארנון (דח"צ).

4.5. הדירקטוריון

בתקופת הדוח קיים הדירקטוריון 9 ישיבות. ועדות הדירקטוריון קיימו ישיבות נוספות.

5. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

5.1. אירועים לאחר תקופת המאזן

ראה סעיף 2.1 לעיל.

5.2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

האומדנים החשבונאיים המהותיים הכלולים בדוחות הכספיים של החברה מפורטים בבאור 2ב' לדוחות הכספיים לשנת 2010 הכלולים בדוח התקופתי לשנת 2010 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2011.

5.3. פרטים בדבר אשראי בר דיווח

על פי עמדה משפטית מספר 104-15 שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 30.10.2011 ("העמדה המשפטית") נדרש התאגיד ליתן גילוי כמפורט בעמדה המשפטית, ואשר לא נכלל בדוח התקופתי לשנת 2010, בהתייחס להסכמי הלוואה או העמדת אשראי מהותיים ואמות מידה פיננסיות אשר נקבעו בקשר אליהם.

בהתאם לכך החברה מפנה את תשומת הלב לגיוס חוב שבוצע באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה 15) על פי הצעה על פי תשקיף מדף שפורסמה ביום 23 בדצמבר 2010 (מס' אסמכתא 2010-01-729420) ("הצעת המדף"), ולאמות מידה פיננסיות אשר מפורטות בסעיף 5 בהצעת המדף ("אמות המידה הפיננסיות"). הגילוי הנדרש על פי העמדה המשפטית בהתייחס לגיוס חוב זה, נכלל בדוח זה על דרך ההפנייה. ברבעון השני של שנת 2011 בוצע גיוס חוב נוסף על פי הצעה על פי תשקיף מדף שפורסמה ביום 4 במאי 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-138471), אשר מתייחס לאותן אמות המידה הפיננסיות כמפורט בהצעת המדף.

החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות במועד הדוח התקופתי לשנת 2010, ועומדת בהן גם למועד הדוחות לרבעון השלישי של שנת 2011.

6. רכישות עצמיות

6.1. אגרות חוב

ביום 23 באוגוסט 2011 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של ניירות ערך באמצעות חברה בת בשליטה מלאה בהיקף של עד 25 מיליון ש"ח אגרות חוב מסדרות 10 עד 15. תוקף התוכנית שישה חודשים מיום אישורה. לפרטים בדבר התוכנית ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 באוגוסט 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-249783).

להלן פירוט סך כל אגרות החוב אשר רכשה חברה בת בבעלות מלאה, במסגרת התוכנית האמורה, מיום אישורה ועד למועד החתימה על הדוחות:

<u>סדרת אגרות חוב</u>	<u>ע.נ. שנרכש</u>	<u>סכום הרכישה באלפי ש"ח</u>
12	1,282,878	1,235
13	2,797,134	2,553
14	3,019,885	2,844
15	14,246,591	<u>11,983</u>
סך הכל		<u>18,615</u>
		<u>6,385</u>

יתרה לניצול במסגרת תוכנית שאושרו ועודן בתוקף:

6.2. מניות

ביום 31.12.2010 החזיקה החברה ב- 222,108 ש"ח ע.נ. מניות רגילות אשר נרכשו במסגרת תוכניות רכישה אשר תוקפן פקע לפני אותו מועד.

ביום 1 בפברואר 2011, אישר דירקטוריון החברה תוכנית נוספת לרכישת מניות בהיקף של עד 15,000 אלפי ש"ח. ממועד אישור התוכנית ועד למועד חתימת הדוחות, רכשה החברה 262,632 ע.נ. מניות רגילות של החברה תמורת סך כולל של 7,974 אלפי ש"ח.

ביום 1 באוגוסט 2011, פקע תוקפה של תוכנית הרכישה האמורה, וביום החתימה על דוח זה, אין לחברה תוכניות רכישה תקפות כלשהן.

לאחר תאריך המאזן מכרה החברה 484,740 ש"ח ע.נ. מניות רגילות אשר הוחזקו על ידי חברה בת והפכו לרדומות, כך שנכון למועד דוח זה, אין החברה מחזיקה במניות כלשהן.

7. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

7.1. להלן פירוט בדבר אגרות החוב, נכון ליום 30 בספטמבר 2011:

פרטים/סדרה	סדרה 10	סדרה 11	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14	סדרה 15
מועד הנפקה	מאי 2001	פברואר 2006	פברואר 2007	מאי 2007 וינואר 2011	פברואר 2010	דצמבר 2010 ומאי 2011
<u>שווי נקוב באלפי ש"ח:</u>						
במועד ההנפקה	199,140	199,993	275,000	¹ 209,800	150,000	² 213,336
צמוד לתום תקופת הדיווח ³	79,807	90,686	231,284	206,789	146,980	199,543
צמוד לתאריך הדוח ⁴	79,730	91,599	231,062	206,591	146,930	199,089
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	805	436	732	4,577	950	1,235
השווי הבורסאי של הסדרה (באלפי ש"ח) ⁵	79,780	91,505	199,025	162,963	138,455	164,423
סוג הריבית ושיעורה	4%	5.85%	5.25%	5.3%	5.05% מעל הריבית השנתית שנושאות "אג"ח ממשלתי משנתה 520."	4.7% מעל הריבית השנתית שנושאות "אג"ח ממשלתי משנתה 520."
תנאי הצמדה – קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש	מאי 2001	ינואר 2006	ינואר 2007	אפריל 2007	לא צמוד	לא צמוד
מועדי תשלום הקרן	30 ביוני בכל אחת מן השנים 2010 עד 2012.	28 בפברואר בכל אחת מן השנים 2009 עד 2013	8 במרץ ו-8 בספטמבר בכל אחת מן השנים 2014 עד 2017.	2 במאי בכל אחת מן השנים 2015 עד 2018	1 במרץ בכל אחת מן השנים 2012 עד 2018.	1 ביוני בכל אחת מן השנים 2015 עד 2020.
מועדי תשלום הריבית	30 ביוני בכל שנה עד 2012.	28 בפברואר ו-31 באוגוסט בכל שנה עד פברואר 2013.	8 בספטמבר ו-8 במרץ בכל אחת מן השנים 2007 עד 2017 (למעט מרץ 2007 בו לא שולמה ריבית).	2 בנובמבר ו-2 במאי בכל אחת מן השנים 2007 עד 2018 (למעט מאי 2007 בו לא שולמה ריבית).	1 במרץ, 1 ביוני, 1 בספטמבר ו-1 בדצמבר החל ב-1 במרץ 2011 וכלה ב-1 ביוני 2020	1 במרץ, 1 ביוני, 1 בספטמבר ו-1 בדצמבר החל ב-1 במרץ 2011 וכלה ב-1 ביוני 2020
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	אין	אין	אין	אין	אין	אין
<u>פרטים בדבר הנאמן:</u>						
שם הנאמן	כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ ⁶	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ			רזניק פו נבו נאמנויות בע"מ	זיו האפט נאמנויות בע"מ

- 1 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. הונפקו על פי תשקיף ממאי 2007 ובינואר 2011 הנפיקה החברה 59,800 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 13) נוספות, על פי הצעת מדף.
- 2 90,256 אלפי ש"ח ע.ג. הונפקו על פי הצעת מדף מדצמבר 2010 ובמאי 2011 הנפיקה החברה 123,080 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 15) על פי הצעת מדף.
- 3 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום 30 בספטמבר 2011, צמוד למדד בגין אוגוסט 2011.
- 4 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום חתימת הדוחות, צמוד למדד בגין אוקטובר 2011 (המדד הידוע ביום חתימת הדוחות).
- 5 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום 30 ספטמבר 2011.
- 6 מונה ביום 30 ביוני 2008 לאחר שניתן אישור בית המשפט למינוי, בעקבות התפטרות יובנק חברה לנאמנות בע"מ עקב חשש אפשרי כי הנאמן ימצא עצמו במצב של ניגוד עניינים.

רו"ח יוסי רזניק	רו"ח רמי סבטי	עו"ד דן אבנון ו/או עו"ד מרב עופר-אורן				עו"ד צילי נווה	שם האחראי על הסדרה
טל: 03-6389200 פקס: 03-6393316 דוא"ל: trust@rpn.co.il	טל: 03-6374354 פקס: 03-6374344 דוא"ל: RamiS@bdo.co.il	טל': 03-5274867 פקס: 03-5271451 דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il				טל': 03-6274848 פקס: 03-6274849 דוא"ל: Tsilin@clal-fin.co.il	זרכי התקשרות
רח' יד חרוצים 14, תל-אביב 67778	רח' מנחם בגין 46-48 תל אביב 66184	רח' הירקון 113, ת"א 63573 ת.ד. 3524, ת"א 61034				מנחם בגין 37 ת"א, בית רובינשטיין, קומה 24, 65220	כתובת למשלוח דואר
מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בישראל בע"מ							דירוג אגרות החוב: שם החברה המדרגת הדירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה הדירוג למועד הדיווח דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הגשת הדוחות
(A)	(BBB/Negative)	-					
(ilBBB+) – דוח הדירוג האחרון מיום 16/1/2011 פורסם בדיווח מיידי מאותו יום (מס' אסמכתא 01-01-2011-017781) ונכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.							
1/7/2001 דירוג (A), 23/2/2004 דירוג (A-), 21/11/2005 דירוג (A-), 1/3/2006 דירוג (A-), 31/10/2006 דירוג (A-), 28/2/2007 דירוג (A-/Stable), 28/5/2007 דירוג (A-/Stable), 9/9/2009 דירוג (BBB/Negative), 11/2/2010 דירוג (BBB/Negative), 13/6/2010 דירוג (BBB/Watch Positive).							
מידרוג בע"מ							שם החברה המדרגת
Baa1							הדירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה
Baa1. דוח הדירוג האחרון מיום 27/7/2011 פורסם בדוח מיידי מאותו יום (מס' אסמכתא 01-01-223728) ונכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.							הדירוג למועד הדיווח
Baa1 ניתן במסגרת כל דוחות הדירוג אשר פורסמו החל ממועד הדירוג הראשוני ובתאריכים 22/11/2010, 8/12/2010, 24/1/2011, 17/4/2011.							דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הגשת הדוחות
התאגיד עמד בתנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות בכל הסדרות.							עמידה בתנאי שטר הנאמנות
אין.							דרישות הנאמן במהלך שנת הדיווח
אין	אין	אין	אין	אין	אין	שעבוד סמלי קבוע בסך 1 ש"ח.	שעבודים להבטחת התחייבויות על פי תעודות ההתחייבות
אין	שעבוד קבוע ראשון בדרגה על 38 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של סקייליין קנדה-ישראל בע"מ.	אין	אין	אין	אין	אין	אין

7.2. דוח תזרים חזוי

דוח התזרים החזוי מוגש בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד:

תזרים המזומנים המוערך בדיווח זה וההנחות שבבסיסו, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. המידע האמור מתבסס, בין היתר, על הערכות, תוכניות עבודה, ואומדנים שונים שאינם בשליטת החברה בלבד. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה שיחולו שינויים מהותיים לרעה, בהכנסות מפעילותה, ו/או יחולו שינויים לרעה במבנה הוצאותיה, או יכולת החברות הבנות לפרוע את התחייבויותיהן לתאגידי בנקאיים אשר לחלקן ערבה החברה. כמו כן, תחזיות החברה מושפעות ממצב המשק. המידע כאמור עשוי שלא להתממש כולו או חלקו או להתממש באופן שונה מהותית מזה הנצפה על ידי החברה, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה כגון: מצב שוק הנדל"ן, יכולת החברה לגייס מימון בנקאי נוסף וכן כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה או החברות הבנות שלה, כמפורט בדוח תקופתי זה של החברה.

7.2.1 פרטים בדבר אגרות החוב שהנפיקה החברה ומועדי פרעונן⁷

יתרה לפרעון				סך הכל התחייבויות ליום 30.9.2011 (לרבות ריבית והצמדה למדד)		הסדרה	
1/1/2013-30/11/2013		בשנת 2012		1/12/2011-31/12/2011			
ריבית	קרן	ריבית	קרן	ריבית	קרן		
(אלפי ש"ח)							
-	-	3,192	79,807	-	-	80,612	סדרה 10
1,326	45,343	3,979	45,343	-	-	91,122	סדרה 11
12,142	-	12,142	-	-	-	232,016	סדרה 12
11,063	-	11,063	-	5,532	-	211,366	סדרה 13
6,820	20,997	10,656	20,997	2,984	-	147,930	סדרה 14
11,628	-	15,504	-	3,876	-	200,778	סדרה 15

⁷ כל הסכומים מוצגים בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת. פרטים נוספים בנוגע לסדרות אגרות החוב, ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.2.2. דוח תזרים חזוי מ-1 בדצמבר 2011 ועד 30 בנובמבר 2013

(תזרים של החברה סולו – במיליוני ש"ח)

ינואר- נובמבר 2013	שנת 2012	דצמבר 2011	
59	42	75	מקורות
12	14	5	יתרת מזומנים ופקדונות לתחילת התקופה
26	117	11	מפעילות שוטפת:
38	131	16	הכנסות מהשכרה
			ממכירת מקרקעין ונדל"ן
			סך הכל מקורות מפעילות שוטפת
			מפעילות השקעה:
			העברות מחברות (לחברות) בנות בארץ
87	178	44	ובחז"ל, נטו
			מפעילות מימון:
120	50	-	גיוס חוב
304	401	135	סך הכל מקורות
			שימושים
3	3	-	לפעילות שוטפת:
39	42	7	אחזקת נכסים להשכרה
42	45	7	הוצאות הנהלה וכלליות
			סך הכל שימושים לפעילות שוטפת
			לפעילות השקעה:
18	2	4	השקעה בפרוייקטים
			לפעילות מימון:
-	-	31	תשלום דיבידנד
83	92	44	פרעון הלוואות כולל ריבית
109	203	7	פרעון אגרות חוב כולל ריבית
192	295	82	סך הכל שימושים לפעילות מימון
252	342	93	סך הכל שימושים
52	59	42	יתרת מזומנים ופקדונות לסוף התקופה

7.2.3. הנחות לתזרים החזוי:

7.2.3.1. בישיבתו ביום 29 בנובמבר 2011 דירקטוריון החברה החליט לכלול בדוח תזרים המזומנים החזוי מקורות כספיים הנובעים מחברות מוחזקות, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, וזאת לאחר שנחה דעתו של דירקטוריון החברה כי לא חלות במועד הכנת דוח תזרים המזומנים החזוי, ולא צפויות לחול עד למועד העברת הכספים בהתאם לדוח תזרים המזומנים החזוי, מגבלות כלשהן על העברת המקורות הכספיים האמורים, ובכלל זה מגבלות משפטיות ועסקיות.

7.2.3.2. השקעות בפרוייקטים – בגין פרוייקטים לבניה למשרדים ומסחר.

- 7.2.3.3 מכירת מקרקעין ונדל"ן – על בסיס החלטות למימוש נכסים. התמורה הינה על בסיס הערכות שמרניות של הנהלת החברה.
- 7.2.3.4 מיחזור הלוואות כנגד נכסים משועבדים.
- 7.2.3.5 החברות הבנות רפיד ויזין בע"מ ומלונות הכשרת הישוב בע"מ, אשר לחלק מהתחייבויותיהן לתאגידים בנקאיים ערבה החברה – תמשכנה לעמוד בהתחייבויותיהן.
- 7.2.3.6 הצמדה למדד המחירים לצרכן נלקחה בחשבון עד למדד האחרון שפורסם. לשינויים עתידיים במדד המחירים לצרכן עשויה להיות השפעה על פרעון אגרות החוב והלוואות, ומנגד על הכנסות מדמי שכירות בישראל.
- 7.2.3.7 תזרימי מזומנים במט"ח – בהתאם לשערי החליפין ביום הדוח. לשינויים עתידיים בשערי החליפין עשויה להיות השפעה על ההעברות מחברות בנות, נטו.
- 7.2.3.8 תזרים המזומנים החזוי אינו כולל פרעון הלוואות און-קול המסווגות כהלוואות לזמן קצר בדוחות הכספיים, אך מתחדשות בהגיע מועד פרעון.
- 7.2.3.9 בחלק מן ההלוואות של חברות בנות הפרעון מתבצע שלא על פי לוח הסילוקין הפורמלי על פיהן ניטלו. פרעון הלוואות אלה נכלל בטבלה לעיל בסעיף העברות מחברות (לחברות) בנות בארץ ובחו"ל, נטו, על פי הסכומים שיהא על החברות הבנות לפרוע בכל תקופה בפועל, ולא על בסיס לוחות הסילוקין של אותן הלוואות.
- 7.2.3.10 המקורות בדוח לעיל, כוללים תמורת פרעון הלוואה מהכשרה אנרגיה בשנת 2012 בהתאם להסכם הלוואה, והשימושים כוללים היענות לדרישה לכסף בשותפות ברישיונות "שרה" ו"מירה" בהתאם לשיעור ההחזקה הישירה של החברה ברישיונות אלה בשנים 2011 ו-2012. החברה מעריכה כי לא תידרש להזרמת כספים נוספת בשנת 2013, על רקע סבירות מימוש האופציה לקבלת מניות הכשרה אנרגיה תמורת ההחזקה האמורה ברישיונות.

8. גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד

כמפורט בסעיף 2.20 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2010, החברה הינה הבעלים של נכס אחד שמהווה נדל"ן להשקעה מהותי מאוד – קניון שבעת הכוכבים בהרצליה. הערכת שווי עדכנית ליום 30 בספטמבר 2011 מצורפת לדוחות הכספיים. ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון בו מוצג הגילוי הרבעוני הנדרש בגין הנכס האמור, בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.

שמשון מרפוגל
משנה למנכ"ל

עופר נמרודי
דירקטור ומנכ"ל

שלמה מעוז
יו"ר הדירקטוריון

29 בנובמבר 2011

נספח א'

להלן הגילוי הרבעוני הנדרש בגין קניון שבעת הכוכבים בהרצליה, בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.

מספרי השוואה ליום 31.12.2010	שנת 2011			נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
680,000	680,000	700,000	700,000	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
47,933	13,143	24,695	38,453	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
67,000	-	20,000	-	רווח שערוד בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.05	7.7	7.06	7.3	שיעור תשואה (%)
207	207	213	215	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
236	347	218	500	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2011

בלתי מבוקרים

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-36	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2011 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 32% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2011 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 22% וכ- 31% בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 124,134 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2011, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 9,687 אלפי ש"ח וסך של כ- 1,662 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי 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 לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות סקירה 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 סקירה 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.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
253,056	70,966	99,939	מזומנים ושווי מזומנים
47,411	41,199	118,153	השקעות לזמן קצר
2,482	2,603	2,517	הלוואות לזמן קצר
53,713	63,380	85,201	לקוחות
3,428	3,827	3,509	מסים שוטפים לקבל
119,559	50,084	144,826	חייבים ויתרות חובה
380,103	402,920	397,645	מלאי בניינים למכירה
1,486	1,570	2,125	מלאי
861,238	636,549	853,915	
-	392,235	-	נכסים המוחזקים למכירה
-	107,242	13,600	נכסי נדל"ן המוחזקים למכירה
861,238	1,136,026	867,515	
			נכסים לא שוטפים
77,247	67,520	57,514	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
177,434	111,392	192,502	השקעות בחברות כלולות ואחרות
45,356	45,467	45,382	מקרקעין לבניה
2,307,549	2,216,996	2,399,972	נדל"ן להשקעה
259,024	296,389	261,171	רכוש קבוע
33,136	34,936	76,607	השקעה בחיפושי גז ונפט
4,577	4,537	4,812	נכסים בלתי מוחשיים
11,702	17,961	12,495	מסים נדחים
2,916,025	2,795,198	3,050,455	
3,777,263	3,931,224	3,917,970	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2010 מבוקר	ליום 30 בספטמבר		
	2010	2011	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
331,701	342,137	391,522	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
118,579	118,352	144,085	חלויות שוטפות של אגרות חוב
53,676	58,352	75,255	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(* 115,687)	(* 104,408)	106,257	זכאים ויתרות זכות
619,643	623,249	717,119	
-	333,806	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
619,643	957,055	717,119	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,198,680	1,218,469	1,229,799	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
756,062	663,382	799,205	אגרות חוב
4,153	4,324	3,791	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
(* 39,404)	(* 68,711)	55,119	התחייבויות לא שוטפות אחרות
167,915	160,422	181,043	מסים נדחים
2,166,214	2,115,308	2,268,957	
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
442,590	442,590	442,590	הון מניות וקרנות
221,350	221,350	221,350	פרמיה על מניות
(6,172)	(6,172)	(14,146)	מניות אוצר
5,963	(37,738)	(23,799)	קרנות אחרות
224,600	171,901	202,337	יתרת רווח
888,331	791,931	828,332	
103,075	66,930	103,562	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
991,406	858,861	931,894	<u>סה"כ הון</u>
3,777,263	3,931,224	3,917,970	

(* סווג מחדש.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

29 בנובמבר, 2011			
שמשון מרפוגל	עופר נמרודי	שלמה מעוז	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל, נושא	חבר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	
המשרה הבכיר ביותר	ומנהל כללי		
בתחום הכספים			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2010	2011	2010	2011	
	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
197,015	50,225	50,494	145,448	147,967	הכנסות מהשכרת נכסים
112,494	1,096	17,132	33,129	17,621	הכנסות ממקרקעין
51,733	18,844	8,882	35,799	56,297	הכנסות מעסקאות בניה
78,840	19,477	16,864	59,550	54,708	הכנסות מעסקי שילוט חוצות
168,263	54,526	80,351	126,617	203,133	הכנסות מהפעלת בתי מלון
608,345	144,168	173,723	400,543	479,726	סה"כ הכנסות
66,854	19,732	13,720	50,115	45,910	עלות אחזקת נכסים להשכרה
107,816	748	12,119	28,923	13,197	עלות מקרקעין שנמכרו
45,780	15,766	8,938	32,514	48,731	עלות עסקאות בניה
78,126	19,309	17,955	57,924	55,018	עלות עסקי שילוט חוצות
146,503	41,364	69,096	108,301	189,090	עלות הפעלת בתי מלון
8,552	1,589	1,888	4,986	6,301	עלות עסקי אנרגיה
453,631	98,508	123,716	282,763	358,247	סה"כ עלויות
154,714	45,660	50,007	117,780	121,479	הכנסות בניכוי עלויות
157,402	26,486	60,274	86,456	109,317	עליית ערך גדל"ן להשקעה
(52,416)	(13,146)	(13,054)	(34,406)	(34,207)	הוצאות הנהלה וכלליות
6,177	3,615	-	4,773	3,924	הכנסות אחרות
(2,700)	(1,853)	-	(2,061)	(500)	הוצאות אחרות
263,177	60,762	97,227	172,542	200,013	רווח תפעולי
19,003	6,261	1,034	48,760	36,989	הכנסות מימון
(192,630)	(39,063)	(79,712)	(173,950)	(196,654)	הוצאות מימון
(42,247)	(3,807)	(7,634)	(7,151)	(961)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו
47,303	24,153	10,915	40,201	39,387	רווח לפני מסים על ההכנסה
32,769	8,890	9,695	16,717	23,673	מסים על ההכנסה
14,534	15,263	1,220	23,484	15,714	רווח מפעילויות נמשכות
3,331	(31,915)	-	(61,760)	-	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה
17,865	(16,652)	1,220	(38,276)	15,714	רווח נקי (הפסד)
23,318	(6,976)	(5,861)	(29,381)	7,737	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(5,453)	(9,676)	7,081	(8,895)	7,977	בעלי מניות של החברה
17,865	(16,652)	1,220	(38,276)	15,714	זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
0.52	0.44	(0.21)	0.26	0.28	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל מפעילויות נמשכות
0.32	(0.69)	-	(0.80)	-	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל מפעילות שהופסקה
0.84	(0.25)	(0.21)	(1.06)	0.28	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
17,865	(16,652)	1,220	(38,276)	15,714	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
(3,198)	(2,980)	(10,641)	(11,032)	(8,719)	הפסד מעסקאות גידור תזרימי מזומנים
(30,645)	27,689	(24,140)	(12,392)	(20,259)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(33,843)	24,709	(34,781)	(23,424)	(28,978)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(15,978)	8,057	(33,561)	(61,700)	(13,264)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
(4,668)	12,194	(33,575)	(47,300)	(16,268)	בעלי מניות החברה
(11,310)	(4,137)	14	(14,400)	3,004	זכויות שאינן מקנות שליטה
(15,978)	8,057	(33,561)	(61,700)	(13,264)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות גידור	קרנות אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות וקרנות הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
991,406	103,075	888,331	224,600	(55,602)	(5,268)	66,833	(6,172)	221,350	442,590	יתרה ליום 1 בינואר, 2011 (מבוקר)
15,714	7,977	7,737	7,737	-	-	-	-	-	-	רווח נקי
(8,719)	-	(8,719)	-	-	(8,719)	-	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור
(20,259)	(4,973)	(15,286)	-	(15,286)	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(13,264)	3,004	(16,268)	7,737	(15,286)	(8,719)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(30,000)	-	(30,000)	(30,000)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(7,974)	-	(7,974)	-	-	-	-	(7,974)	-	-	רכישת מניות החברה על ידי החברה
(9,201)	(2,752)	(6,449)	-	-	-	(6,449)	-	-	-	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
857	235	622	-	-	-	622	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
70	-	70	-	-	-	70	-	-	-	קרן מפעולות עם בעלי שליטה
<u>931,894</u>	<u>103,562</u>	<u>828,332</u>	<u>202,337</u>	<u>(70,888)</u>	<u>(13,987)</u>	<u>61,076</u>	<u>(14,146)</u>	<u>221,350</u>	<u>442,590</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2011

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור	קרנות אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות וקרנות הון	
883,453	58,573	824,880	201,282	(30,814)	(2,070)	13,613	(34,470)	234,749	442,590	יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (מבוקר)
(38,276)	(8,895)	(29,381)	(29,381)	-	-	-	-	-	-	הפסד נקי
(11,032)	-	(11,032)	-	-	(11,032)	-	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור
(12,392)	(5,505)	(6,887)	-	(6,887)	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(61,700)	(14,400)	(47,300)	(29,381)	(6,887)	(11,032)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
18,914	18,914	-	-	-	-	-	-	-	-	תקבולים על חשבון הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,511	3,511	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה ואופציות המרה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,092)	-	(2,092)	-	-	-	(2,092)	-	-	-	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
14,899	-	14,899	-	-	-	-	28,298	(13,399)	-	מימוש כתבי אופציה למניות
586	125	461	-	-	-	461	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1,290	207	1,083	-	-	-	1,083	-	-	-	קרן מפעולות עם בעלי שליטה
858,861	66,930	791,931	171,901	(37,701)	(13,102)	13,065	(6,172)	221,350	442,590	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2010

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ בלתי מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור	קרנות אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות וקרנות הון	
966,590	103,494	863,096	208,198	(53,815)	(3,346)	62,265	(14,146)	221,350	442,590	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2011</u>
1,220	7,081	(5,861)	(5,861)	-	-	-	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
(10,641)	-	(10,641)	-	-	(10,641)	-	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור
(24,140)	(7,067)	(17,073)	-	(17,073)	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(33,561)	14	(33,575)	(5,861)	(17,073)	(10,641)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(1,364)	-	(1,364)	-	-	-	(1,364)	-	-	-	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
229	54	175	-	-	-	175	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
<u>931,894</u>	<u>103,562</u>	<u>828,332</u>	<u>202,337</u>	<u>(70,888)</u>	<u>(13,987)</u>	<u>61,076</u>	<u>(14,146)</u>	<u>221,350</u>	<u>442,590</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2011</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן בגין עסקאות גידור	קרנות אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות וקרנות הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
832,413	51,739	780,674	178,877	(59,851)	(10,122)	14,002	(6,172)	221,350	442,590	יתרה ליום 1 ביולי, 2010
(16,652)	(9,676)	(6,976)	(6,976)	-	-	-	-	-	-	הפסד נקי
(2,980)	-	(2,980)	-	-	(2,980)	-	-	-	-	הפסד מעסקאות גידור
27,689	5,539	22,150	-	22,150	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
8,057	(4,137)	12,194	(6,976)	22,150	(2,980)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
18,914	18,914	-	-	-	-	-	-	-	-	תקבולים על חשבון הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,092)	-	(2,092)	-	-	-	(2,092)	-	-	-	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
322	322	-	-	-	-	-	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
318	23	295	-	-	-	295	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
929	69	860	-	-	-	860	-	-	-	קרן מפעולות עם בעלי שליטה
858,861	66,930	791,931	171,901	(37,701)	(13,102)	13,065	(6,172)	221,350	442,590	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2010

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מבוקר אלפי ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור	קרנות אחרות	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות וקרנות הון	
883,453	58,573	824,880	201,282	(30,814)	(2,070)	13,613	(34,470)	234,749	442,590	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2010</u>
17,865 (3,198)	(5,453) -	23,318 (3,198)	23,318 -	- -	- (3,198)	- -	- -	- -	- -	רווח נקי (הפסד) הפסד מעסקאות גידור התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(30,645)	(5,857)	(24,788)	-	(24,788)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(15,978)	(11,310)	(4,668)	23,318	(24,788)	(3,198)	-	-	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
115,567	49,357	66,210	-	-	-	66,210	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה ואופציות המרה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,511	3,511	-	-	-	-	-	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
14,899	-	14,899	-	-	-	-	28,298	(13,399)	-	יציאה מאיחוד של חברה שהופסק איחודה
2,417	2,417	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(14,442)	-	(14,442)	-	-	-	(14,442)	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1,068	320	748	-	-	-	748	-	-	-	קרן מפעולות עם בעלי שליטה
911	207	704	-	-	-	704	-	-	-	
<u>991,406</u>	<u>103,075</u>	<u>888,331</u>	<u>224,600</u>	<u>(55,602)</u>	<u>(5,268)</u>	<u>66,833</u>	<u>(6,172)</u>	<u>221,350</u>	<u>442,590</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

17,865	(16,652)	1,220	(38,276)	15,714
--------	----------	-------	----------	--------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(169,821)	(26,486)	(60,274)	(86,456)	(109,317)
124,079	34,553	76,473	105,722	156,607
(28)	(46)	-	(81)	-
(119)	-	(3,364)	(119)	(3,364)
(65,091)	-	-	-	-
42,247	3,807	7,634	7,151	961
(1,505)	(1,328)	-	(2,405)	(3,000)
45,703	16,533	7,201	42,518	25,096
32,769	8,890	9,695	16,717	23,673
(216)	(1,267)	239	(45)	(362)
2,950	2,425	5,018	(94)	(322)
1,068	318	229	586	857
12,036	37,399	42,851	83,494	90,829

עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

רווח הון, נטו

רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב

רווח בגין מימוש פעילות שהופסקה

חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו

ביטול הפחתת השקעות והלוואות, נטו

פחת והפחתות

מסים על ההכנסה

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן

דרך רווח או הפסד, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(12,718)	3,036	(17,250)	(15,852)	(65,615)
2,220	1,322	(45)	2,136	(639)
8,025	2,712	(7,436)	(198)	(26,103)
(* 71,082)	(* 12,394)	(8,338)	(* (7,898))	(18,754)
68,609	19,464	(33,069)	(21,812)	(111,111)

ירידה (עלייה) בלקוחות וחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) במלאי

ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני

שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(101,533)	(26,302)	(34,251)	(85,687)	(99,932)
1,168	148	494	1,044	2,685
(732)	(248)	(448)	(865)	(1,119)
5	-	-	-	67
46	-	196	35	217
(101,046)	(26,402)	(34,009)	(85,473)	(98,082)

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(2,536)	13,809	(23,007)	(62,067)	(102,650)
---------	--------	----------	----------	-----------

(* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2010	2011	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(1,667)	(22,945)	-	(17,474)	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת (א)
-	-	-	-	(14,080)	השקעה בחברות כלולות ואחרות
(1,191)	-	(10,695)	-	(8,947)	השקעה בפקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו
(81,752)	(32,578)	(15,162)	(79,265)	(36,334)	השקעה בנכסים קבועים ונדל"ן להשקעה
(33,136)	-	(40,048)	(35,846)	(43,471)	השקעה בחיפושי גז ונפט
4,723	15,397	25,778	16,769	36,079	תמורה ממימוש מקרקעין לבנייה
114	(127)	(678)	34	(669)	גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו
(* (4,224)	(* 16,690	33,300	(* 39,405	6,706	השקעות לזמן ארוך, נטו
67,567	10,363	500	12,683	3,740	תמורה ממימוש נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה
(3,401)	(4,098)	1,208	5,244	(60,750)	תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים
(3,698)	2,550	(1,481)	(5,169)	(1,771)	הנמדיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
					פרעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות, נטו
(56,665)	(14,748)	(7,278)	(63,619)	(119,497)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	-	-	(7,974)	רכישת מניות החברה על ידי החברה
(14,442)	(2,092)	(1,364)	(2,092)	(9,201)	רכישת חלק בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
-	18,914	-	18,914	-	תקבולים על חשבון הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
115,567	-	-	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
268,330	-	-	179,142	193,687	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(150,339)	-	(18,243)	(150,339)	(142,002)	פרעון אגרות חוב
176,922	49,493	102,624	129,924	162,655	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, לזמן ארוך
(285,035)	(107,951)	(94,805)	(221,195)	(151,066)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
35,886	28,734	38,340	77,237	54,070	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
-	-	-	-	(30,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
146,889	(12,902)	26,552	31,591	70,169	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(2,937)	2,449	(2,354)	(1,577)	(1,139)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לפעילות שהופסקה</u>
-	(1,667)	-	(1,667)	-	
84,751	(13,059)	(6,087)	(97,339)	(153,117)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
168,305	84,025	106,026	168,305	253,056	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
253,056	70,966	99,939	70,966	99,939	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* סוג מחדש. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
שאוחדה בעבר

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת
ליום המכירה:

(130,355)	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
202,920	-	-	-	-	רכוש קבוע
34,186	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
3,330	-	-	-	-	מוניטין
(78,316)	-	-	-	-	התחייבויות לא שוטפות
2,417	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(38,940)	-	-	-	-	הלוואות לחברה כלולה
(62,000)	-	-	-	-	השקעה בחברה כלולה
65,091	-	-	-	-	רווח בגין מכירת החברה המאוחדת
(1,667)	-	-	-	-	

(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	406	-	406	-	רכישת רכוש קבוע
2,461	409	-	409	-	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	זכאים בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
72,146	10,878	36,041	10,878	36,041	חייבים בגין מכירת מקרקעין
-	14,899	-	14,899	-	המרת כתבי אופציה במניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא שנקר 2, תל-אביב 68010. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2011, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"). הקבוצה עוסקת בעיקר בתחומים הבאים: השכרה וניהול של נדל"ן להשקעה בישראל ובחו"ל, יזום, ביצוע ומכירות של פרויקטים בארץ ובחו"ל, שילוט חוצות מודפס ואלקטרוני ובעלות וניהול של בתי מלון בישראל. החל מהרבעון הראשון של שנת 2010 עוסקת החברה גם בתחום האנרגיה. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2011 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2010 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
- ג. לפרטים בקשר עם מצבה הכספית של חברה כלולה, מעריב החזקות בע"מ (להלן: "מעריב") והסכם שנחתם והושלם בין משקיע לבין מעריב והחברה ראה באור 5 להלן. כמו כן, ראה באור 6 בדבר רישום פעילות מעריב כפעילות שהופסקה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים

התיקונים ל- IFRS 3 (מתוקן) עוסקים בנושאים הבאים:

1. מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה

התיקון מגביל את המקרים בהם קיימת אפשרות לבחירת אופן מדידת הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשוויין ההוגן למועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בנכסים המזוהים נטו של הישות הנרכשת. בהתאם לתיקון, אפשרות זו קיימת רק עבור סוגי זכויות שאינן מקנות שליטה המקנים לבעליהם זכות בעלות וזכות לקבלת חלק יחסי (פרו-ראטה) בנכסים נטו של החברה הנרכשת במקרה של פירוק (בדרך כלל מניות). לעומתם, לסוגים אחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה, אופציות שהינן מכשירי הון בחברה הנרכשת) לא קיימת אפשרות בחירה זו ולפיכך יש למדוד אותם לפי שוויים ההוגן במועד הרכישה, למעט מקרים של הוראות מדידה אחרות הנדרשות על ידי תקני IFRS אחרים, כמו למשל IFRS 2.

התיקון מיושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 (מתוקן) לראשונה.

ליישום התיקון למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים (המשך)

2. מענקי תשלום מבוסס מניות במסגרת צירוף עסקים

התיקון מפרט את דרישות הטיפול החשבונאי במסגרת צירוף עסקים המתייחסות להחלפה של עסקאות תשלום מבוסס מניות של החברה הנרכשת (בין אם היא מחויבת או בוחרת להחליפם) בעסקאות תשלום מבוסס מניות של החברה הרוכשת. בהתאם לכך, על החברה הרוכשת לייחס סכום לתמורת העסקה ביום הרכישה וסכום כהוצאה בתקופה שלאחר מועד הרכישה. אולם, אם כתוצאה מצירוף העסקים המענק פוקע והוא מוחלף במענק חדש, אזי שווי המענק החדש בהתאם ל-IFRS 2, יוכר כהוצאה בתקופה שלאחר מועד הרכישה ולא יכלל בתמורת הרכישה. כמו כן, אם מענקי תשלום מבוסס מניות אינם מוחלפים, אזי אם המכשירים הבשילו הם מהווים חלק מהזכויות שאינן מקנות שליטה ונמדדים בהתאם להוראות IFRS 2 ואם המכשירים לא הבשילו הם נמדדים לפי הערך שהיה משמש אם היו מוענקים מחדש במועד הרכישה, כאשר סכום זה מוקצה בין הזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הוצאה שלאחר מועד הרכישה.

התיקון מיושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 (מתוקן) לראשונה.

ליישום התיקון למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

3. הוראות מעבר לטיפול בתמורה מותנית מצירוף עסקים שחל לפני יישום IFRS 3 (מתוקן)

התיקון מבהיר שהתיקונים ל-IFRS 7, IAS 32 ו-IAS 39 הקובעים כי תמורה מותנית בצירוף עסקים תטופל בהתאם לתקנים אלו, לא מיושמים לגבי תמורה מותנית שנצמחה בצירוף עסקים שמועד הרכישה שלו קדם למועד יישום IFRS 3 (מתוקן). לגבי תמורה מותנית כאמור, יש להמשיך ליישם את הוראות IFRS 3 לפני תיקונו. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011.

ליישום התיקון למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון, ניתן להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה בגין כל רכיב של רווח כולל אחר בדוח על השינויים בהון או במסגרת הבאורים לדוחות הכספיים השנתיים. בהתאם לכך, החברה בחרה להציג את הפירוט האמור בדוח על השינויים בהון. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011.

IAS 24 - גילויים בהקשר לצד קשור

התיקון ל- IAS 24 מבהיר את הגדרת צד קשור על מנת לפשט את זיהוי היחסים עם צד קשור ולמנוע חוסר עקביות ביישום הגדרה זו. בנוסף, לחברות הקשורות לממשלה ניתנת, במסגרת התיקון, הקלה חלקית במתן גילוי בדבר עסקאות עם הממשלה ועם חברות אחרות הקשורות לממשלה. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

IAS 32 - מכשירים פיננסיים: הצגה - סיווג של הנפקת זכויות

התיקון ל- IAS 32 קובע כי זכויות, אופציות או כתבי אופציה לרכישת מספר קבוע של מכשירים הוניים של החברה, תמורת סכום קבוע במטבע כלשהו, יסווגו כמכשירים הוניים אם החברה מציעה את הזכויות, האופציות או כתבי האופציה באופן יחסי (pro rata) לכל המחזיקים הקיימים באותו סוג של מכשיריה הוניים שאינם נגזרים. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011.

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל- IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות כספיים ביניים בדבר הנסיבות שמשפיעות על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ועל סיווגם, העברות של מכשירים פיננסיים בין רמות שונות במדרג השווי ההוגן ושינויים בסיווג נכסים פיננסיים. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011. ליישום התיקון למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

IFRIC 19 - סילוק התחייבויות פיננסיות באמצעות מכשירי הון

IFRIC 19 (להלן - הפרשנות) קובעת את הטיפול החשבונאי בעסקאות שבהן מסולקות התחייבויות פיננסיות על ידי הנפקת מכשירי הון. לפי הפרשנות, מכשירי הון שהונפקו על מנת להחליף חוב יימדדו בשווי ההוגן של מכשירי הון שהונפקו, אם ניתן לאמוד אותם באופן מהימן. אם לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של מכשירי הון שהונפקו באופן מהימן, יש למדוד את מכשירי הון בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית שסולקה במועד סילוקה. ההפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של ההתחייבות הפיננסית שמסולקת לבין השווי ההוגן של מכשירי הון שהונפקו מוכר ברווח או הפסד. הפרשנות מיושמת למפרע החל מיום 1 בינואר, 2011. ליישום הפרשנות למפרע לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. נתוני מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של מטבעות חוץ

שער החליפין של האירו	שער החליפין של הזלוטי הפולני	שער החליפין של הדולר הקנדי	שער החליפין של \$1 ארה"ב	מדד המחירים לצרכן (*)	בנקודות
5.0437	1.1489	3.642	3.712	216.3	30 בספטמבר, 2011
4.9873	1.2561	3.564	3.665	210.1	30 בספטמבר, 2010
4.7379	1.1898	3.554	3.549	211.7	31 בדצמבר, 2010
					שיעור השינוי במשך התקופה:
		%			
6.5	(3.4)	2.5	4.6	2.2	ספטמבר 2011 (9 חודשים)
2.0	(7.4)	3.1	8.7	-	ספטמבר 2011 (3 חודשים)
(8.4)	(4.8)	(1.1)	(2.9)	1.9	ספטמבר 2010 (9 חודשים)
4.8	10	(3.4)	(5.4)	1.2	ספטמבר 2010 (3 חודשים)
(12.9)	(9.8)	(1.4)	(6.0)	2.6	דצמבר 2010 (12 חודשים)

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

בחודש מאי 2011 פרסם ה-IASB ארבעה תקנים חדשים: IFRS 10 דוחות כספיים מאוחדים, IFRS 11 הסדרים משותפים, IFRS 12 גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - התקנים החדשים) וכן את IRS 13 מדידת שווי הוגן, ותיקן שני תקנים קיימים IAS 27R (מתוקן 2011) דוחות כספיים נפרדים ו- IAS 28R (מתוקן 2011) השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

התקנים החדשים ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם אם חברה בוחרת לבצעו, עליה לאמץ את התקנים החדשים כמכלול אחד (למעט דרישות הגילוי על פי IFRS 12 שניתן לאמצן בנפרד). התקנים כוללים הוראות מעבר עם הקלות מסוימות בעת היישום לראשונה.

להלן עיקרי הוראות התקנים האמורים והשפעותיהם הצפויות על החברה:

IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים

IFRS 10 (להלן - תקן 10) מחליף את IAS 27 בדבר הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים, וכן כולל את הטיפול החשבונאי באיחוד ישויות מובנות (structured entities) שטופלו בעבר ב- SIC 12 איחוד - ישויות למטרות מיוחדות.

תקן 10 אינו כולל שינויים בנהלי האיחוד, אך משנה את ההגדרה של קיומה של שליטה לצורך איחוד וכולל מודל יחיד לצורכי איחוד. על פי תקן 10 על מנת שתתקיים שליטה נדרש קיומם של כוח (power) וחשיפה או זכות לתשואות משתנות (variable returns) מהחברה המושקעת. כוח הינו היכולת להשפיע ולכוון את הפעילויות של החברה המושקעת, אשר משפיעות באופן משמעותי על התשואה של המשקיע.

תקן 10 קובע כי בעת בחינת קיומה של שליטה יש להביא בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות, לעומת IAS 27 לפני התיקון אשר קבע כי זכויות הצבעה פוטנציאליות יובאו בחשבון רק אם הן ניתנות למימוש באופן מיידי כאשר יש להתעלם מכוונות ההנהלה והיכולת הפיננסית למימוש זכויות אלו.

בנוסף, תקן 10 קובע כי משקיע יכול שישלוט גם אם מחזיק פחות מ- 50% מזכויות ההצבעה בחברה המוחזקת (שליטה אפקטיבית), וזאת בניגוד ל- IAS 27 הקיים אשר איפשר לבחור שני מודלים לאיחוד - מודל השליטה האפקטיבית ומודל השליטה המשפטית.

תקן 10 ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו.

החברה בוחרת את ההשפעה האפשרית של התקן, איך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

IFRS 11 - הסדרים משותפים

IFRS 11 (להלן - תקן 11) מחליף את IAS 31 בדבר הטיפול החשבונאי בזכויות בעסקאות משותפות ואת SIC 13 בדבר פרשנות לטיפול החשבונאי בהשקעות לא כספיות על ידי ישויות בשליטה משותפת.

תקן 11 מגדיר הסדרים משותפים כהסדרים חוזיים שלפיהם לשני צדדים או יותר קיימת שליטה משותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IFRS 11 - הסדרים משותפים (המשך)

תקן 11 מחלק את ההסדרים המשותפים לשני סוגים:

- עסקאות משותפות (joint ventures), שבהן לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של העסקה המשותפת. תקן 11 דורש כי עסקאות משותפות יטופלו רק לפי שיטת השווי המאזני וזאת בניגוד להוראות IAS 31 אשר קבעו כי חברה יכולה לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את שיטת האיחוד היחסי או שיטת השווי המאזני לגבי ישויות בשליטה משותפת.
- פעילויות משותפות (joint operations), שבהן לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים של הפעילות המשותפת ומחויבות משותפת בגין ההתחייבויות של הפעילות המשותפת. תקן 11 דורש כי החברה המחזיקה תכיר בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת על פי חלקה היחסי בפעילות זו כפי שנקבע בהסדר המשותף, בדומה לטיפול החשבונאי הקיים היום.

תקן 11 ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו.

להערכת החברה, לתקן 11 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

IAS 27R - דוחות כספיים נפרדים

IAS 27R (להלן - תקן 27 המתוקן) מחליף את IAS 27 ומטפל רק בדוחות כספיים נפרדים. ההנחיות הקיימות לגבי דוחות כספיים נפרדים נותרו ללא שינוי במסגרת תקן 27 המתוקן.

IFRS 12 - גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות

IFRS 12 (להלן - תקן 12) קובע דרישות גילוי לגבי ישויות מוחזקות של החברה, לרבות חברות בנות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות (structured entities). תקן 12 מרחיב את דרישות הגילוי בנוגע לשיקולים ולהנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת קיומה של שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית בישויות מוחזקות, וכן בקביעת סוג ההסדר המשותף. תקן 12 כולל גם דרישות גילוי לגבי ישויות מוחזקות מהותיות.

הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה עם אימוץ התקן לראשונה.

IFRS 13 - מדידת שווי הוגן

IFRS 13 (להלן - תקן 13) קובע הנחיות באשר לאופן מדידת שווי הוגן, ככל שמדידה זו נדרשת בהתאם לתקינה הבינלאומית. תקן 13 מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס, או משולם בהעברת התחייבות, בעסקה רגילה (orderly) בין משתתפי שוק במועד המדידה. בנוסף, תקן 13 מפרט את המאפיינים של משתתפים בשוק (market participants) וקובע כי השווי ההוגן יתבסס על ההנחות בהן היו משתמשים משתתפים בשוק. כמו כן, קובע תקן 13 כי מדידת שווי הוגן תבוסס על ההנחה כי העסקה תבוצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק המועיל (advantageous) ביותר.

תקן 13 קובע כי יש למקסם את השימוש בנתונים הניתנים לצפייה מהשוק ביחס לשימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה מהשוק. כמו כן, תקן 13 קובע מדרג לשווי ההוגן בהתאם למקור הנתונים ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IFRS 13 - מדידת שווי הוגן (המשך)

כמו כן, תקן 13 קובע דרישות גילוי מסוימות.

הגילויים החדשים, וכן מדידה של נכסים והתחייבויות של תקן 13 נדרשים מכאן ולהבא, רק לגבי התקופות המתחילות לאחר מועד יישומו, החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי. גילויים חדשים אלו לא חלים על מספרי השוואה.

הגילויים המתאימים יכללו בדוחות הכספיים של החברה עם אימוץ התקן לראשונה. החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, איך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

IAS 28R - השקעות בחברות כלולות

IAS 28R (להלן - תקן 28 המתוקן) מחליף את IAS 28. השינויים העיקריים הנכללים בו לעומת IAS 28 מתייחסים לטיפול החשבונאי לפי שיטת השווי המאזני בהשקעות בעסקאות משותפות, כתוצאה מפרסום IFRS 11 והמעבר מיישום שיטת האיחוד היחסי ליישום שיטת השווי המאזני בהשקעות אלה. תקן 28 המתוקן קובע גם כי במקרה של מימוש השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת, לרבות חלק ממנה, יש ליישם את הוראות IFRS 5 על אותו חלק שעונה על התנאים לסיווג כמוחזק למכירה, ולגבי החלק שנשאר, יש להמשיך וליישם את שיטת השווי המאזני עד למועד המימוש בפועל. בנוסף, במקרה של השקעה בחברה כלולה שהופכת להשקעה בעסקה משותפת (joint venture) ולהיפך, יש להמשיך וליישם את שיטת השווי המאזני ואין לבצע מדידה מחדש של ההשקעה שנותרה.

תקן 28 המתוקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם אם חברה בוחרת לבצעו, עליה לאמץ את IFRS 10, IFRS 11 ו- IFRS 12, IAS 27R (מתוקן 2011) כמכלול אחד.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של תקן 28 המתוקן, איך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

IAS 19 (מתוקן) - הטבות עובד

בחודש יוני 2011 פרסם ה- IASB את IAS 19 (מתוקן) (להלן - התקן). עיקרי התיקונים שנכללו בתקן הם:

- רווחים והפסדים אקטואריים יוכרו אך ורק ברווח הכולל האחר ולא ייקפו לרווח או הפסד.
- שיטת "הרצועה" אשר אפשרה דחייה של רווחים או הפסדים אקטואריים מבוטלת.
- תשואת נכסי התכנית תוכר ברווח או הפסד בהתבסס על שיעור היוון שמשמש למדידת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים, ללא קשר להרכב בפועל של תיק ההשקעות.
- האבחנה בין הטבות עובד לטווח קצר לבין הטבות עובד לטווח ארוך תתבסס על מועד הסילוק הצפוי ולא על המועד בו קמה זכאות העובד להטבות.
- עלות שירותי עבר הנובעת משינויים בתכנית תוכר מיידית.

התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2013 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התקן, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתו, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

באור 3: - מגזרי פעילות

א. כללי

חברות הקבוצה עוסקות בששה מגזרי פעילות המפורטים להלן:

1. מגזר השכרת נכסים: השכרה וניהול של נכסים מניבים בישראל ובחו"ל.
2. מגזר עסקות בנייה: ביצוע ומכירות של פרויקטים בישראל ובחו"ל.
3. מגזר מכירת מקרקעין: ביצוע מכירת מקרקעין שבבעלות החברה.
4. מגזר שילוט חוצות: שילוט חוצות מודפס ואלקטרוני.
5. מגזר המלונאות: בעלות וניהול רשת של בתי מלון ברחבי הארץ.
6. מגזר אנרגיה: חיפוי גז ונפט.
7. מגזר השקעות: חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ב. תוצאות עסקיות של מגזרים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2011:

סה"כ	התאמות	השקעות	אנרגיה	מלונאות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	שילוט חוצות	מעסקאות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
479,726	-	-	-	203,133	54,708	56,297	17,621	147,967	הכנסות מחיצוניים
-	(3,150)	-	-	-	-	-	-	3,150	הכנסות בין מגזרים
479,726	(3,150)	-	-	203,133	54,708	56,297	17,621	151,117	סה"כ הכנסות
215,632	-	-	(6,301)	11,343	(760)	5,149	4,417	201,784	תוצאות המגזר (*)
(19,043)									הוצאות שלא יוחסו:
3,924									הוצאות הנהלה וכלליות
(500)									הכנסות אחרות
200,013									הוצאות אחרות
(159,665)									רווח תפעולי
(961)		(961)							הוצאות מימון, נטו
(23,673)									חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו
15,714									מסים על ההכנסה
									רווח נקי

(*) תוצאות המגזר אינן כוללות הוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות בלתי מיוחסות.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. תוצאות עסקיות של מגזרים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2010:

סה"כ	התאמות	השקעות	אנרגיה	מלונאות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	שילוט חוצות	מעסקאות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
400,543	-	-	-	126,617	59,550	35,799	33,129	145,448	הכנסות מחיצוניים
-	(6,355)	-	-	-	-	-	-	6,355	הכנסות בין מגזרים
400,543	(6,355)	-	-	126,617	59,550	35,799	33,129	151,803	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
185,207	(3,450)	-	(4,986)	15,842	1,196	538	4,197	171,870	תוצאות המגזר *
(15,377)									הוצאות שלא יוחסו
4,773									הוצאות הנהלה וכלליות
(2,061)									הכנסות אחרות
172,542									הוצאות אחרות
(125,190)									רווח תפעולי
(16,717)									הוצאות מימון, נטו
(7,151)		(7,151)							מסים על ההכנסה
(61,760)	3,450	(65,210)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
(38,276)									הפסד מפעילות מופסקת (ראה באור 6)
									הפסד

(* תוצאות המגזר אינן כוללות הוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות בלתי מיוחסות.)

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. תוצאות עסקיות של מגזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2011:

סה"כ	התאמות	השקעות	אנרגיה	מלונאות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	שילוט חוצות	מעסקאות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
173,723	-	-	-	80,351	16,864	8,882	17,132	50,494	הכנסות מחיצוניים
-	(1,050)	-	-	-	-	-	-	1,050	הכנסות בין מגזרים
<u>173,723</u>	<u>(1,050)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,351</u>	<u>16,864</u>	<u>8,882</u>	<u>17,132</u>	<u>51,544</u>	סה"כ הכנסות
104,259		-	(1,888)	10,355	(1,241)	(854)	5,009	92,878	תוצאות המגזר (*)
(7,032)									הוצאות שלא יוחסו:
-									הוצאות הנהלה וכלליות
-									הכנסות אחרות
97,227									הוצאות אחרות
(78,678)									רווח תפעולי
(7,634)									הוצאות מימון, נטו
(9,695)		(7,634)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו
<u>1,220</u>									מסים על ההכנסה
									רווח נקי

(*) תוצאות המגזר אינן כוללות הוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות בלתי מיוחסות.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. תוצאות עסקיות של מגזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2010:

סה"כ	התאמות	השקעות	אנרגיה	מלונאות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	שילוט חוצות	מעסקאות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
144,168	-	-	-	54,526	19,477	18,844	1,096	50,225	הכנסות מחיצוניים
-	(2,175)	-	-	-	-	-	-	2,175	הכנסות בין מגזרים
<u>144,168</u>	<u>(2,175)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>54,526</u>	<u>19,477</u>	<u>18,844</u>	<u>1,096</u>	<u>52,400</u>	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
67,013	(870)	-	(1,590)	12,287	(262)	2,615	346	54,487	תוצאות המגזר (*)
(8,013)									הוצאות שלא יוחסו
3,615									הוצאות הנהלה וכלליות
(1,853)									הכנסות אחרות
60,762									הוצאות אחרות
(32,802)									רווח תפעולי
(8,890)									הוצאות מימון, נטו
(3,807)		(3,807)							מסים על ההכנסה
(31,915)	870	(32,785)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
<u>(16,652)</u>									הפסד מפעילות מופסקת (ראה באור 6)
									הפסד

(*) תוצאות המגזר אינן כוללות הוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות בלתי מיוחסות.

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ד. תוצאות עסקיות של מגזרים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010:

סה"כ	התאמות	השקעות	אנרגיה	מלונאות מבוקר אלפי ש"ח	שילוט חוצות	מעסקאות בניה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
608,345	-	-	-	168,263	78,840	51,733	112,494	197,015	הכנסות מחיצוניים
-	(8,961)	-	-	-	540	-	-	8,421	הכנסות בין מגזרים
<u>608,345</u>	<u>(8,961)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>168,263</u>	<u>79,380</u>	<u>51,733</u>	<u>112,494</u>	<u>205,436</u>	סה"כ הכנסות
285,180	(4,541)	-	(8,552)	18,182	657	2,200	4,844	272,390	תוצאות המגזר (*)
(25,480)									הכנסות (הוצאות) שלא יוחסו: הוצאות הנהלה וכלליות
6,177									הכנסות אחרות
(2,700)									הוצאות אחרות
263,177									רווח תפעולי
(173,627)									הוצאות מימון, נטו
(42,247)		(42,247)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו
(32,769)									מסים על ההכנסה
3,331	4,541	(1,210)							רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה (ראה באור 6)
<u>17,865</u>									רווח נקי

(*) תוצאות המגזר אינן כוללות הוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות בלתי מיוחסות.

באור 4: - תביעות תלויות

- א. בדוחות הכספיים לשנת 2010 (להלן - הדוח הכספי השנתי) פורטו בבאור 28ג', תביעות נוספות שהוגשו נגד החברה וחברות מאוחדות. למועד פרסום הדוחות הכספיים הביניים ליום 30 בספטמבר, 2011, לא חלו שינויים מהותיים בתביעות האמורות, ביחס למפורט בדוח הכספי השנתי.
- ב. כנגד חברה כלולה, מעריב החזקות בע"מ (להלן: מעריב) הוגשו בקשות לאישור תובענות כייצוגיות בנושאים שונים: עגמת נפש בקשר למודעות פרסומת מסוימות, פרסום הגרלות ויחסי עובד מעביד. בקשר לבקשות כאמור, בשלב זה, מעריב לומדת את התביעות והבקשות ואין ביכולתה להעריך את סיכויי ההליכים. כמו כן, מתנהלת כנגד מעריב תובענה ייצוגית בנושא החזר הוצאות שימוש ברכב פרטי של קבוצת עובדים, מעריב כללה בדוחותיה הכספיים הפרשה בגין תביעה זו. בנוסף, נתקבל בבית המשפט העליון ערעור שהגיש תובע כנגד מעריב בקשר עם חוב של חברה כלולה של מעריב לתובע. מעריב כללה הפרשה בגין תביעה זו בדוחותיה הכספיים.

באור 5: - תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ

החל מיום 2 ביוני, 2011 בעקבות התקשרות בעסקת רכישת מניות שנחתמה בין משקיע לבין מעריב והחברה (ראה סעיף א'), הופסק איחודה של מעריב בדוחות הכספיים ולתאריך הדוחות הכספיים החברה מחזיקה בכ-27% (קודם לכן כ-43%) ממניות מעריב החזקות בע"מ (להלן - מעריב).

א. הסכם השקעה

ביום 24 במרס, 2011 נחתם בין החברה לבין מעריב ולבין חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן - דסק"ש) הסכם השקעה (להלן - ההסכם). ביום 2 ביוני, 2011 הושלם ההסכם לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים והתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין. להלן יובאו עקרי ההסכם:

1. דסק"ש השקיעה והזרימה למעריב סכום של 120 מליון ש"ח (להלן - "סכום ההשקעה") תמורת הנפקה פרטית של 60,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של מעריב (להלן - "מניות רגילות" או "מניות החברה") לדסק"ש.
2. דסק"ש רכשה ממר זקי רכיב (להלן - "רכיב"), תמורת כ-20 מליון ש"ח (א) 5,100,000 מניות רגילות ו- (ב) הלוואת בעלים אשר הועמדה על ידי רכיב למעריב (שיתרתה ליום 24 במרס, 2011 לרבות קרן, ריבית והצמדה הייתה כ-11 מליון ש"ח), אשר הומרה במלואה על ידי דסק"ש ל-2,750,000 מניות רגילות של מעריב.
3. החברה השקיעה והזרימה למעריב סכום של 12 מליון ש"ח תמורת הנפקה פרטית של 6,000,000 מניות רגילות. כמו כן, המירה החברה את הלוואות הבעלים אשר העמידה למעריב בסך של 39.7 מליון ש"ח, ל-9,900,000 מניות רגילות. יצויין, כי כחלק מהעסקה, החברה ויתרה כלפי מעריב וחברות הבנות שלה על חובות בסך כולל של 1.7 מליון ש"ח.
4. מעריב העבירה לבנק הפועלים בע"מ (להלן - "בנק הפועלים") סך של 42 מליון ש"ח מתוך תמורת העסקה, כנגד פרעון מלא וסופי של חוב מעריב והחברות הבנות שלה לבנק הפועלים (שיתרתו הסתכמה בכ-106 מליון ש"ח), וזאת לאחר שקוימו התנאים המפורטים בהסכמים שנחתמו על ידי מעריב ודסק"ש עם בנק הפועלים לרבות רכישת 2,000,000 מניות רגילות של מר גוסינסקי במעריב המשועבדות לבנק הפועלים על ידי דסק"ש.
5. עם השלמת העסקה, נכנס לתוקף הסכם בעלי מניות בין דסק"ש לבין החברה, הכולל בין השאר זכות סירוב ראשון של כל צד במקרה של מכירת מניות מעריב על ידי משנהו, וכן הסכמות בקשר להרכב דירקטוריון מעריב.
6. החברה ומעריב תיקנו את הסכם השכירות שנחתם ביניהן (לרבות באמצעות חברות בנות ו/או קשורות) בגין הנכס ברח' קרליבך 2 בתל-אביב (להלן - "הסכם בית מעריב") כך שתקופת השכירות שלו תוארך כך שתהיה בתוקף ל-4 שנים נוספות ממועד השלמת העסקה ולמעריב תהיה הזכות לסיים את השכירות בהודעה מראש בת 6 חודשים. יתר תנאי הסכם בית מעריב לא השתנו.

באור 5: - תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ (המשך)

א. הסכם ההשקעה (המשך)

7. החברה ומעריב תיקנו את הסכם השכירות שנחתם ביניהן (לרבות באמצעות חברות בנות ו/או קשורות) בגין בית הדפוס של חברת א. לוי אפשטיין בע"מ בבת ים (להלן - "הסכם לוי אפשטיין"), כך שתקופת השכירות שלו תוארך כך שתהיה בתוקף ל-6 שנים נוספות ממועד השלמת העסקה ולמעריב תהיה הזכות לסיים את השכירות בהודעה מראש בת 12 חודשים. יתר תנאי הסכם לוי אפשטיין לא השתנו.
8. מעריב רכשה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים מסוג Run-off לכיסוי אחריות נושאי המשרה והדירקטורים אשר כיהנו בחברה עד מועד השלמת העסקה. הכיסוי ינתן על בסיס Claims made, לתקופה של 7 שנים ממועד השלמת העסקה, כאשר גבול האחריות הינו 10 מליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה בפרמיה כוללת של 50 אלפי דולר ארה"ב.
9. במסגרת העסקה ניתן וויתור הדדי בין רכיב לבין מעריב וחברות בנות שלה (לרבות נושאי משרה במעריב ו/או בחברות הבנות ולרבות נושאי משרה ובעלי המניות ברכיב), על תביעות, טענות או דרישות מכל סוג בקשר עם הסכם ההשקעה של רכיב במעריב מיום 27 במאי, 2010 (להלן - "הסכם השקעת רכיב") לרבות בגין כל תיקון להסכם השקעת רכיב.

ב. הסכמים עם תאגידים בנקאיים ומחילת חובות

1. ביום 2 ביוני, 2011 השלימה מעריב הסכם עם בנק הפועלים בע"מ שהיה המממן העיקרי שלה, על פיו בוטלו ההתניות הקיימות ושולם לבנק סך של 42 מליון מתוך כספי התמורה שהתקבלה בהסכם ההשקעה. תשלום סך זה היווה פרעון מלא וסופי של כל חובות והתחייבויות קבוצת מעריב לבנק אשר ליום השלמת ההסכם הסתכמו בכ-106.4 מליון ש"ח.
2. במסגרת השלמת העסקה קיבלה מעריב את אישור התאגידים הבנקאיים המממנים אותה ואת החברות הבנות (למעט בנק הפועלים כאמור) לשינוי השליטה בה הנובע מביצוע העסקה. כן הגיעה מעריב להבנות עם תאגידים בנקאיים, במסגרתן, וביחד עם מחילת החוב מכוח הסכם בנק הפועלים ומחילת החוב על ידי החברה במסגרת העסקה, נמחל למעריב חוב כולל בסך של כ-73.9 מליון ש"ח. כמו כן, בחלק מן התאגידים הבנקאיים הופחתה הריבית על יתרת החוב ופרעונו נידחה לתקופה של עד 36 חודשים.

ג. המצב הכספי של מעריב

1. למעריב נבעו הפסדים לאחר מס והפסדים מפעולות רגילות וכן תזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת שהסתכמו בתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר, 2011 ו-2010 ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010 כמפורט בטבלה להלן:

תקופה	הפסד	הפסד תפעולי אלפי ש"ח	תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת
ינואר-ספטמבר, 2011 (בלתי מבוקר)	(49,379) *	(109,788)	(91,347)
ינואר-ספטמבר, 2010 (בלתי מבוקר)	(65,761)	(52,884)	(45,559)
יולי-ספטמבר, 2011 (בלתי מבוקר)	(33,803)	(30,845)	(51,031)
יולי-ספטמבר, 2010 (בלתי מבוקר)	(32,761)	(28,505)	(18,402)
שנת 2010 (מבוקר)	(117,382)	(100,007)	(66,917)

(* כולל רווח ממחילת חובות בסך של 73,924 אלפי ש"ח.

בעקבות הסכם ההשקעה וההסכמות עם הבנקים המתוארים בסעיפים ד' ו-ה' לעיל ליום 30 בספטמבר, 2011 הונה החוזר השלילי של מעריב עומד על 16,698 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 154,277 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 ו-139,500 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2010. ההון של מעריב הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2011 בסך של 102,395 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון בסך של 31,526 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 ו-4,509 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2010.

באור 5: - תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ (המשך)

ג. המצב הכספי של מעריב (המשך)

2. ביום 24 באוקטובר, 2011 קיבלה מעריב הלוואת בעלים מדסק"ש בסך של 50 מליון ש"ח. הלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.5% שתשולם אחת לששה חודשים החל ממועד העמדת הלוואה. קרן הלוואה תפרע בתשלום אחד בתום שלוש שנים.

על פי תנאי הלוואה דסק"ש תהא רשאית להעמיד לפרעון מידי את הלוואה ומעריב תהא רשאית לפרוע את הלוואה בפרעון מוקדם בתנאים הקבועים בהסכם הלוואה. הלוואה תהיה נחותה לחוב מעריב בגין אגרות החוב (סדרה ד') של מעריב ולחובות מעריב לתאגידים בנקאיים.

ביום 29 בנובמבר, 2011 אישר דירקטוריון מעריב (לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת מיום 22 בנובמבר, 2011 ומיום 28 בנובמבר 2011) את ההתקשרויות הבאות: (1) קבלת הלוואת בעלים נוספת בסך 50 מליון ש"ח מדסק"ש. אשור למתן הלוואה התקבל במוסדות דסק"ש. הלוואה תועמד עד 4 חודשים מקבלת כל האישורים, כמפורט להלן; ו-2) הארכת תקופת הלוואת הבעלים שהעמידה דסק"ש לחברה ב 24 באוקטובר 2011 כך שמועד פירעונה יהיה לאחר 5 שנים במקום 3 שנים ממועד העמדת הלוואה. ההתקשרויות אושרו על פי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000. ההקלה ביחס לאיזו מההתקשרויות בהתאם לתקנות לא תחול אם בעל מניות אחד או יותר המחזיק 1% לפחות מההון המונפק הודיע על התנגדות למתן ההקלה תוך 14 יום ממועד הדיווח על הלוואה אותה התקשרות. במידה והוגשה התנגדות תהיה הלוואה אותה התקשרות כפופה גם לאישור האסיפה הכללית בהתאם לקבוע בסעיף 275 לחוק החברות - תשנ"ט - 1999.

3. מעריב גיבשה תכנית עסקית חדשה במסגרתה היא בוחנת יישום מספר מהלכים וצעדי התייעלות בתחומי הייצור, התפעול, ההפצה ומערכות המידע במטרה להביא לשיפור בתזרים המזומנים ובתוצאות הכספיות שלה.

בתוך כך, מתכננת מעריב להגדיל את ההכנסות, להוזיל עלויות הפצה, להתייעל כתוצאה משינויים מבניים, לשדרג את הפעילות הדיגיטלית של הקבוצה וכן להמשיך בשיפור העיתון ומיצובו כעיתון איכותי במדינת ישראל.

על פי תזרים המזומנים החזוי לתקופה של שנתיים המתחילה ביום 1 באוקטובר, 2011 (להלן: התקופה), למעריב תזרים שלילי מפעילות שוטפת המבוסס על תוכנית עסקית אותה גיבשה מעריב ואשר שימשה את מעריב בהכנת התזרים החזוי לתקופה. יש לציין שתוכנית העבודה טרם נדונה וטרם אושרה על ידי דירקטוריון מעריב. כמו כן, יצוין כי למועד פרסום דוחות אלה, אין וודאות לגבי יכולתה של מעריב לעמוד ביעדי התוכנית אם וכאשר תאושר וכן ביעדים שהונחו בבסיס תזרים המזומנים החזוי. אשר על כן תיתכנה סטיות מהותיות לרעה בתזרים מפעילות שוטפת החזוי בתקופה.

על פי התזרים החזוי, מימון פעילותה השוטפת של מעריב מבוסס על מיחזור הלוואות מבנקים, קבלת אשראי נוסף מתאגידים בנקאיים, מימוש התוכנית העסקית במלואה וקבלת הלוואת בעלים נוספת בסך 50 מליון ש"ח, לאחר שתאושר לפי תקנות החברות (הקלות עם בעלי עניין), תש"ס - 2000, כמפורט בסעיף 2 לעיל.

בהעדר תוכנית מגובשת לכיסוי הגרעון התזרימי החזוי ולאור אי הוודאות בדבר קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים, מימוש התוכנית העסקית של מעריב במלואה, קבלת הלוואה נוספת מדסק"ש (ראה סעיף 2 לעיל) קיימת אי וודאות בדבר יכולת מעריב לעמוד בהתחייבויותיה בתקופה זו ולפיכך קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של מעריב כעסק חי. יצוין, כי בדוחות כספיים של מעריב לא נכללו התאמות כלשהן לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות של מעריב וסיווגם, שייטכן תהינה נדרשות אם מעריב לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

רואי החשבון המבקרים הפנו את תשומת הלב בדוח הסקירה של מעריב ליום 30 בספטמבר, 2011, לאי הוודאות המתוארת לעיל.

באור 6: - פעילות שהופסקה

ביום 27 במאי, 2010, נחתם הסכם לרכישת מניות בין משקיע לחברה מאוחדת - מעריב החזקות בע"מ (להלן - מעריב) והסכם בעלי מניות בין המשקיע לחברה, אשר הושלם ביום 12 באוקטובר, 2010. עם כניסתו של ההסכם כאמור לתוקף ובהתחשב במבנה הדירקטוריון ואופן קבלת ההחלטות במעריב, לא שולטת החברה במעריב וממועד זה גם הופסק איחודה של מעריב בדוחות החברה והיא נרשמה כחברה כלולה בדוחותיה הכספיים של החברה. בהתאם לתקן בינלאומי 5 נרשמה פעילות מעריב כפעילות שהופסקה.

א. להלן נתונים על תוצאות הפעולות המתייחסים לפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
251,244 (300,204)	77,215 105,003	251,244 (300,204)	הכנסות מעסקי תקשורת עלות עסקי תקשורת
(48,960)	(27,788)	(48,960)	הפסד גולמי
77	129	77	הכנסות אחרות
(48,883)	(27,659)	(48,883)	הפסד תפעולי
(12,877)	(4,256)	(12,877)	הוצאות מימון, נטו
(61,760)	(31,915)	(61,760)	הפסד מפעילות שהופסקה
65,091	-	-	רווח הון מפעילות שהופסקה
3,331	(31,915)	(61,760)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

ב. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות שהופסקה ושנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010	לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
(45,559)	(18,402)	(45,559)	שוטפת
(5,812)	(5,307)	(5,812)	השקעה
42,444	18,436	42,444	מימון

באור 7: - רכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי גז ונפט

א. ביום 23 בפברואר, 2011, נחתם הסכם ("הסכם הרכישה") בין חברה מאוחדת "הכשרה אנרגיה" ועמנואל אנרגיה לבין ישראלמקו נגב 2 שותפות מוגבלת ("ישראלמקו נגב"), במסגרתו תרכוש החברה המאוחדת זכויות השתתפות בשיעור של 10% ברישיונות "דניאל מערב" ו-"דניאל מזרח" ("הזכויות הנרכשות" ו"הרישיונות" בהתאמה), אשר נתבקשו חלף ההיתר המוקדם עם זכות קדימה 200/"דניאל" ("היתר דניאל"), ככל שיוענקו על ידי הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות ("הממונה"), ויועברו לישראלמקו נגב.

ביום 28 באפריל 2011 התקבל בחברה המאוחדת העתק מכתבו של הממונה על ענייני נפט במשרד התשתיות הלאומיות ("הממונה") מיום 13 באפריל 2011, המופנה אל ישראלמקו נגב. במכתבו לישראלמקו נגב מציין הממונה, בין היתר, את החלטתו לדחות את בקשת ישראלמקו נגב להעברת הזכויות לחברה המאוחדת.

ביום 11 ביולי, 2011 החברה המאוחדת פנתה אל ישראלמקו נגב בהצעה לדחות את התאריכים שנקבעו בהסכם דניאל בשנה, על מנת לשוב ולפנות לקבל את אישור הממונה להעברת הזכויות ברישיונות דניאל על פי הסכם הרכישה, וביום 14 ביולי, 2011 ישראלמקו נגב השיבה, כי אינה מקבלת את עמדת החברה המאוחדת, כי התנאים לקיום הסכם הרכישה לא התקיימו וכי הסכם הרכישה בטל ומבוטל.

בתאריך הדוח החברה המאוחדת שוקלת את המשך צעדיה בעניין הסכם הרכישה.

ב. ביום 23 בפברואר, 2011, חתמו החברה והחברה המאוחדת על הסכמים עם דלק קידוחים - שותפות מוגבלת ("דלק"), אבנר חיפושי נפט - שותפות מוגבלת ("אבנר") ו- NOBLE ENERGY MEDITERRANEAN LTD ("נובל" וביחד עם דלק ואבנר, "המוכרים"), לפיהם יעבירו המוכרים לחברה ולחברה המאוחדת זכויות השתתפות ("הזכויות המועברות") בשיעור של 12.5% ו-5%, בהתאמה, ברישיון אלון E וכן יעבירו המוכרים לחברה מאוחדת 17.5% ברישיון רות D ("הרישיונות"). רישיון אלון E משתרע על שטח של 400,000 דונם בים התיכון, צפונית למאגר תמר. רישיון רות D משתרע על שטח של 400,000 דונם בים התיכון, מזרחית למאגר תמר.

בתמורה לזכויות המועברות לחברה המאוחדת היא תשלם, במועד השלמת העסקה כ-353 אלפי דולר בגין הוצאות עבר ברישיונות, ובנוסף יהיו זכאים המוכרים להחזר הוצאות בהן יישאו בגין חלקה היחסי של החברה ברישיונות, בתקופה שממועד החתימה ועד מועד ההשלמה. ככל שהחברה המאוחדת תבחר להשתתף, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בקידוח הראשון באיזה מהרישיונות, היא תישא, בנוסף לחלקה היחסי בעלות ההוצאות שיאושרו בקשר עם הקידוח הראשון כאמור בהתאם להסכם התפעול המשותף (המוזכר להלן), בתשלום נוסף שלא יעלה על 2,625 אלפי דולר. בנוסף,

החברה המאוחדת תעניק למוכרים תמלוג על בשיעור של 3% מחלקה היחסי בנפט שיופץ מהרישיונות.

כן התחייבה החברה המאוחדת, שלא למכור, או להעביר את הזכויות המועברות לכל צד שלישי (למעט גופים קשורים), בטרם יחל הקידוח הראשון במי מהרישיונות או עד 31 בדצמבר, 2011, לפי המוקדם, ללא הסכמת המוכרים. ככל שתבצע העברה כאמור אשר תותר על ידי מוכרים, המוכרים יהיו זכאים לקבל סכום השווה ל-35% מההפרש בין התמורה ששולמה למוכרים על ידי החברה המאוחדת לבין התמורה שתקבל בידי החברה המאוחדת בקשר עם העברת הזכויות המועברות לצד שלישי כאמור, למעט סכום שישולם בגין הוצאות עבר ברישיונות.

החברה המאוחדת העניקה לכל אחד מהמוכרים אופציה חד פעמית, להמיר את זכויות השתתפות של המוכרים ברישיונות, שייוותרו לאחר העברת הזכויות המועברות, על פי יחס המרה שנקבע בהסכם, לתמלוג על מימוש האופציה כאמור יוכל להתבצע בכל מועד בטרם תחילת ביצוע הקידוח הראשון במי מהרישיונות ובלבד שאופציה כאמור תמומש ביחס לכל השותפים ברישיונות (מלבד המוכרים) בהתאם לחלקם היחסי ברישיונות. המרה כאמור תחושב כך שכל 1% של זכויות השתתפות אשר יומר כאמור, אם תמומש האופציה, יומר ל-0.03% (מתוך 100%) תמלוג על.

באור 7: - רכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי גז ונפט (המשך)

ב. (המשך)

בהתאם לכתבי המחאה שנחתמו בין השותפים ברישיונות, הצטרפה החברה המאוחדת להסכם תפעול משותף ביחס לרישיון אלון E וכן להסכם תפעול משותף ביחס לרישיון רות D. המפעיל, תחת שני הסכמי התפעול המשותף ימשיך להיות נובל.

לאחר העברת הזכויות המועברות לחברה ולחברה המאוחדת, והעברת זכויות השתתפות נוספות ברישיונות לנעברים אחרים עמם התקשרו המוכרים בהסכמים להעברת זכויות ברישיונות במקביל להתקשרותן עם החברה והכשרה אנרגיה ("הנעברים האחרים"), יהיו שיעורי זכויות ההשתתפות בכל אחד מהרישיונות כדלקמן:

רישיון רות D: דלק - 12.5%, אבנר - 12.5%, נובל - 25%, הכשרה אנרגיה - 17.5%, אחרים: 32.5% רישיון אלון E: דלק - 12.5%, אבנר - 12.5%, נובל - 25%, הכשרה אנרגיה - 12.5%, הכשרת הישוב בישראל - 5%, אחרים: 32.5%

העברת הזכויות ברישיונות מותנית, בתנאים מתלים מסוימים ובכללם קבלת אישור הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות ("הממונה"), והכל במועדים שנקצבו בהסכמים שלאחריהם מוקנית לכל צד זכות להודיע על ביטולם. המועד שנקבע בהסכמים לקבלת אישור הממונה חלף, ואולם לתאריך חתימת הדוח הצדדים פועלים להשלמתם ואף צד לא הודיע על רצונו לבטל. השלמת העסקה צפויה להתבצע בתוך 7 ימים ממועד התקיימות כל התנאים המתלים.

החברה המאוחדת ביחד עם המוכרים והנעברים האחרים, הגישו ביום 23 בפברואר, 2011 לממונה, בקשה לאישור העברת הזכויות ברישיונות.

ג. ביום 30 במרס, 2011, אושר בכנסת, בקריאה שנייה ושלישית, חוק מיסוי רווחי נפט התשע"א-2011 (להלן: "החוק"). החוק מבוסס על מסקנותיה של ועדת ששינסקי בראשות פרופסור איתן ששינסקי (להלן: "ועדת ששינסקי") שפורסמו ביום 3.1.2011.

החוק כולל הוראות למערכת פיסקאלית משולבת לענף חיפושי הנפט והגז אשר כוללות הטלת היטל רווחי נפט וגז, גיבוש כללי הכרה בהוצאות פחת מסוימות ובאופן הכרתן ובשלל נושאים נוספים. בהתאם להמלצות ועדת ששינסקי, וכהשלמה לחוק, עומד על הפרק גם ביטולו של ניכוי האזילה הקבוע בתקנות מס הכנסה (ניכויים מהכנסת בעלי זכויות נפט), תשט"ז-1956.

להערכת הכשרה אנרגיה החוק מגדיל באופן משמעותי את נטל המס על הכשרה אנרגיה וחברות בתחום, לעומת המצב ערב כניסת החוק לתוקף.

ד. ביום 27 באפריל, 2011, הודיע מפעיל העסקה המשותפת ברישיונות ("המפעיל") כי התקשר בהסכם המחאה ("הסכם המחאה") עם צד שלישי ("הממחה") על פיו יומחו לו, בכפוף לתנאים שנקבעו, זכויות וחובות של הממחה בהסכם לקבלת שירותי קידוח ממפעילת אסדת קידוח ("קבלן הקידוח" ו"ההסכם עם קבלן הקידוח", בהתאמה).

בהסכם המחאה נקבע כי המחאה בפועל על פי הסכם המחאה תתבצע לא מוקדם מ- 1 בדצמבר, 2011. כן נקבע בהסכם המחאה כי הוא יהיה בתוקף עד ליום 17 באפריל, 2012.

ביום 1 ביולי 2011 הודיע המפעיל כי השלים את תנאי ההתקשרות בהסכם וכי אסדת הקידוח אשר באמצעותה יינתנו שירותי הקידוח היא Noble Homer Ferrington, וכי היא תהיה זמינה לשותפים ברישיונות החל מיום 1 בדצמבר 2011 או לאחר מכן, וזאת כיוון שקבלן הקידוח מסר למפעיל כי בהתאם להתחייבויות קיימות שלו כלפי צדדים שלישיים האסדה תהיה זמינה לשותפים ברישיונות לאחר שתסיים שלושה קידוחים, שניים בישראל ואחד בקפריסין. ביום 1 במאי 2011 הודיע הממונה כי הוא מאריך את תוקף הרישיונות עד ליום 13 ביולי 2012.

באור 7: - רכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי גז ונפט (המשך)

ד. (המשך)

בהודעת הממונה נקבע כי בתקופת ההארכה יש לבצע את תכנית העבודה כדלקמן:

הצגת פרוספקטים סופיים בשני הרישיונות עד ליום 1 באוגוסט 2011.
התחלת קדיחה ברישיון הראשון לפי בחירת בעלי הזכויות ברישיונות עד ליום 1 בינואר 2012.
התחלת קדיחה ברישיון השני לאחר השלמת הקידוח הראשון.

לאור התחייבויות קיימות כלפי צדדים שלישיים של קבלן הקידוח אשר עתיד לבצע את הקידוחים, כפי שנמסרו למפעיל הרישיונות כמתואר לעיל, השותפים ברישיונות פנו לממונה בבקשה שיאפשר דחיה של מספר חודשים. ביום 7 באוגוסט 2011 הממונה הודיע לשותפים ברישיונות שרה ומירה על אישור לעדכון תוכניות העבודה ברישיונות, באופן שניתן יהיה להתחיל בקידוח ראשון עד ליום 31 במרס 2011, ובקידוח נוסף, שיבוצע ברצף, עד ליום 1 ביולי 2012.

ה. דוח הערכת משאבים פרוספקטיביים ברישיונות 347/"מירה" ו-348/"שרה":

ביום 30 ביוני 2011 קיבלו הכשרה אנרגיה והשותפים האחרים ברישיונות 347/"מירה" ו-348/"שרה" (להלן: "הרישיונות") דוח הערכת משאבים פרוספקטיביים ברישיונות אשר הוכן על ידי חברת Netherland, Sewell & Associates, Inc. מעריך רזרבות מומחה, מוסמך ובלתי תלוי (להלן: "NSAI" ו-"דוח NSAI"). דוח NSAI הוכן עבור השותפים ברישיונות ונערך על פי כללי המערכת לניהול משאבי פטרוליום - SPE-PRMS. דוח NSAI ודוח הבהרה פורסמו על ידי הכשרה אנרגיה ביום 30 ביוני, 2011 וביום 3 ביולי, 2011 (אסמכתאות מס' 2011-01-197589 ומס' 2011-01-199548, בהתאמה).

באור 8: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. בתאריך 9 בינואר, 2011 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד למחזיקים במניות החברה בתאריך 17 בינואר, 2011 בסך של 30 מליון ש"ח. הדיבידנד שולם בתאריך 31 בינואר, 2011.

ב. ביום 26 בינואר, 2011 ביצעה החברה הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה 13). ההנפקה בוצעה על-פי דוח הצעת מדף מיום 25 בינואר, 2011 שפורסם על-פי תשקיף מדף מיום 8 בפברואר, 2010 כפי שתוקן ביום 17 בינואר, 2011.

על-פי דוח הצעת המדף הוצעו לציבור 52,000 יחידות הכוללות 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 13) כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, בהצעה אחידה, במחיר מזערי ליחידה של 1,130.5 ש"ח.

מחיר היחידה שנקבע במכרז הינו 1,140.5 ש"ח. בהתאם לסעיף 9 לחוק ניירות ערך, תשס"ז-2007 ולסעיף 3 בדוח הצעת המדף, החליטה החברה להקצות לכלל המזמינים 7,800 יחידות נוספות במחיר שנקבע ובסך הכל הוקצו בהנפקה 59,800 יחידות.

התמורה נטו לחברה הסתכמה בכ-68 מליון ש"ח.

ביום 23 בינואר, 2011 דירגה "מעלות" את הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה 13) בדירוג "ILBBB+" וביום 24 בינואר, 2011 דירגה "מידרוג" את הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה 13) בדירוג "BAA1".

ג. ביום 1 בפברואר, 2011 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, במישרין ו/או באמצעות חברות בנות בבעלות ובשליטה מלאה, במהלך המסחר בבורסה ו/או בעסקאות מחוץ לבורסה בהיקף כולל של עד 15 מליון ש"ח. תוקף התוכנית הינו ששה חודשים מיום אישורה.

עד למועד הדיווח רכשה החברה 262,632 מניות רגילות של החברה בעלות של 7,974 אלפי ש"ח, אשר הפכו למניות רדומות.

באור 8: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. ביום 5 במאי, 2011 ביצעה החברה הנפקה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה 15). ההנפקה בוצעה על פי דוח הצעת מדף מיום 14 במאי, 2011, שפורסם על-פי תשקיף מדף מיום 8 בפברואר, 2010 כפי שתוקן ביום 17 בינואר, 2011.

אגרות החוב (סדרה 15) הוצעו לציבור ב-150,000 יחידות הכוללות 1,000 ע"נ אגרות חוב (סדרה 15) כל אחת. בסך הכל הוקצו בהנפקה 123,080 יחידות כאשר התמורה נטו לחברה מההנפקה הסתכמה בכ-126 מליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה 15) שהונפקו, דורגו על-ידי "מידרוג בע"מ", בדירוג BAA1 עם אופק דירוג יציב.

ה. ביום 27 ביולי, 2011 פרסמה מידרוג הודעה בהמשך לדוח פעולת הדירוג מחודש אפריל, 2011 ובו אישרה דירוג BAA1 (יציב) לגיוס אגרות חוב של החברה בהיקף של עד 45 מליון ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 13 כנגד החלפת סדרה 10, וציינה כי מתוך סכום זה היקף של כ-27 מליון ש"ח מהווים השלמת יתרת גיוס של היקף הגיוס אשר אושר בפעולת הדירוג מחודש אפריל 2011.

ו. בתאריך 23 באוגוסט, 2011 החליט דירקטוריון החברה לאשר תוכנית רכישה עצמית, באמצעות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, של אגרות חוב של החברה, במהלך המסחר בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה, בהיקף כולל של 25 מליון ש"ח, וזאת במהלך ששה חודשים מיום אישור התוכנית.

עד לתאריך הדוח רכשה החברה, באמצעות חברת הבת, אגרות חוב של החברה כדלקמן: 1,283 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה 12) תמורת 1,235 אלפי ש"ח, 2,797 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה 13) תמורת 2,553 אלפי ש"ח, 3,020 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה 14) תמורת 2,844 אלפי ש"ח ו-13,793 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה 15) תמורת 11,613 אלפי ש"ח. כתוצאה מהרכישות האמורות רשמה החברה בדוחותיה הכספיים, רווח מפדיון מוקדם בסך 3,364 אלפי ש"ח.

ז. ביום 25 בספטמבר, 2011 ניתן בבית המשפט העליון פסק דין בנושא תביעת החברה כנגד עיריית ירושלים (להלן: העירייה), על פיו העירייה תפצה את החברה תוך 90 יום ממתן פסק הדין בסך של כ-13 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפיצוי שנקבע") בתוספת 30% מהפרשי הצמדה וריבית לתקופה שמיום 15 באוגוסט, 2010 ועד ליום התשלום בפועל, בעקבות הליכים משפטיים שהתקיימו בין החברה לבין העירייה שעניינם פינוי דיירים במרכז ירושלים. החברה רשמה בדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של שנת 2011, את סכום הפיצוי שנקבע, בנטרול מע"מ, כהכנסות אחרות.

באור 9: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. לאחר תאריך הדיווח מכרה החברה 484,740 מניות רגילות של החברה שהוחזקו על ידה, תמורת סך כולל של 12,199 אלפי ש"ח. לאחר המכירה האמורה לא נותרו בידי החברה מניות רדומות.

ב. בחודש נובמבר 2011 מכרה החברה בעסקאות בבורסה ומחוץ לבורסה 37,250,000 מניות רגילות של הכשרה אנרגיה, המהוות כ-4.45% מהון המניות של הכשרה אנרגיה תמורת סך כולל של כ-35 מיליון ש"ח, במכירה מוחלטת, כאשר סך של 13 מיליון ש"ח מתוך התמורה האמורה, כפוף להתאמות. לאחר המכירה האמורה, מחזיקה החברה ב-65.43% מהון המניות וזכויות ההצבעה בהכשרה אנרגיה (66.48% בדילול מלא).

ג. בתאריך 15 בנובמבר, 2011 הודיעה החברה כי תיקון מס' 16 לחוק החברות התשע"א-2011, הביא לסיום תוקפם של הסכמי העסקת הסמנכ"ל לפרויקטים מיוחדים בחברה ומנכ"ל החברה, בכוונת החברה, להביא לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את חידוש הסכמים אלה.

באור 9: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ד. ביום 14 בנובמבר, 2011 הושלם הסכם שנחתם ביום 27 באוקטובר 2011, ("ההסכם") בין תאגידים בבעלות ושליטה מלאה של הכשרה אנרגיה, לבין מודיעין אנרגיה, שותפות מוגבלת ("מודיעין"), להעברת 7.6% מזכויות ההשתתפות ברישיונות 347/מירה ו- 348/שרה ("הרישיונות") למודיעין ("הזכויות הנרכשות"), תמורת סכום כולל של 30.5 מיליון דולר ארה"ב, שמתוכו 29.5 הופקד אצל מפעיל העסקה המשותפת ברישיונות למימון חלקה של עמנואל אנרגיה ושל צדדים קשורים לה בקידוחים ברישיונות (סכום ה-CARRY לעמנואל) והיתרה תשלום בגין הוצאות עבר של עמנואל ברישיונות. מודיעין רשאית להודיע על ביטול ההסכם עד למועד תחילת הקידוח הראשון ברישיונות או עד ליום 31 במרץ, 2012, לפי המוקדם ("הודעת הביטול"), ובמקרה כזה, תשיב עמנואל למודיעין את סכום ה-CARRY לעמנואל ואת סכום החזר ההוצאות, בתוספת ריבית שנתית של 2.5% הנצברת החל ממועד השלמת ההסכם, וזאת בתוך שישה חודשים ממועד ביטול ההסכם ("ביטול ההסכם"). להבטחת התחייבות עמנואל בקשר עם ביטול ההסכם, החברה ומר עופר נמרודי, י"ר דירקטוריון החברה, התחייבו לערוב למודיעין להחזר סכום החזר ההוצאות וסכום ה-CARRY לעמנואל, על פי שיעור החזקותיהם היחסי בחברה. כמו כן, להבטחת הזכויות הכלכליות בזכויות הנרכשות עד לקבלת אישור הממונה על ענייני נפט במשרד התשתיות הלאומיות להעברת הזכויות הנרכשות למודיעין, החברה שיעבדה את זכותה לתמלוג על בשיעור של 1.33% מהרישיונות לטובת מודיעין.

העברת הזכויות הנרכשות למודיעין כפופה לאישור הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות בהתאם להוראות חוק הנפט, תשי"ב-1952, ואולם ביצוע התחייבויות הצדדים על פי ההסכם לא הותנה בקבלת האישור כאמור.

כתוצאה מהעסקה הכשרה אנרגיה צפויה לרשום במהלך שנת 2012 רווח משמעותי בדוחותיה הכספיים (ככל שהעסקה לא תבוטל על ידי מודיעין).

ה. ביום 21 בנובמבר, 2011 הכשרה אנרגיה חתמה על הסכמים מפורטים (לאחר חתימה ב- 15 בנובמבר 2011, על מסמכי עקרונות (TERM SHEETS)) עם GEOGLOBAL RESOURCES INC. (בסעיף זה: "GGR"), חברה הרשומה בדלאוור ארה"ב שמניותיה רשומות למסחר ב-NYSE AMEX (סימול - GGR), והנה החברה אם (100%) של GEOGLOBAL RESOURCES (INDIA) INC המשמשת כמפעיל בעסקה המשותפת ברישיונות 347/מירה ו- 348/שרה, שעיקרם כדלקמן:

1. הסכם לרכישת מניות GGR ("הסכם הרכישה")

א. בד בבד עם החתימה על הסכם הרכישה, הכשרה אנרגיה השקיעה סך של כ- 3.95 מיליון דולר ארה"ב ב-GGR, תמורת 16,466,639 מניות רגילות של GGR, בנות 0.001 דולר ארה"ב ע.ג. כל אחת ("מניות רגילות של GGR"), אשר מהוות כ- 16.6% מהון המניות המונפק והנפרע של GGR לאחר הקצאתן.

ב. להכשרה אנרגיה הוקנתה זכות להמליץ על מינויו של דירקטור אחד לדירקטוריון GGR המונה 5 דירקטורים, וכל עוד הכשרה אנרגיה תחזיק לפחות 16% מהון המניות המונפק והנפרע של GGR, הכשרה אנרגיה תהיה רשאית למנות לפחות דירקטור אחד לדירקטוריון GGR.

2. הסכם להחלפת מניות והענקת אופציות ("הסכם ההחלפה")

בכפוף לקבלת אישור אסיפת בעלי המניות של GGR יבוצעו העסקאות כדלקמן:

א. GGR תקצה להכשרה אנרגיה 32,740,479 מניות רגילות של GGR, בנות 0.001 דולר ארה"ב ע.ג. כל אחת, המהוות 33% מהון המניות המונפק והנפרע של GGR לפני הקצאתן ו- 25% מהון המניות המונפק והנפרע של GGR לאחר הקצאתן ("המניות המוקצות") לפי שווי כספי שהוסכם למניות המוקצות המסתכם לכ- 7.53 מיליון דולר ארה"ב ("השווי הכספי"), כנגד הקצאה ל-GGR על ידי הכשרה אנרגיה של 28,402,262 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת בשווי זהה לשווי הכספי לפי מחיר למניה שהוסכם, שעל פי שער ההמרה שקל/דולר שהוסכם משקף מחיר של כ- 0.2651 דולר ארה"ב למניה של הכשרה אנרגיה.

באור 9: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ה. (המשך)

2. הסכם להחלפת מניות והענקת אופציות ("הסכם ההחלפה") (המשך)

א. (המשך)

מניות הכשרה אנרגיה שיוקצו במסגרת הסכם ההחלפה תהווה כ- 3.27% מהון מניות הכשרה אנרגיה על בסיס הון הכשרה אנרגיה בתאריך החתימה על הסכם ההחלפה. לאחר הקצאת המניות המוקצות הכשרה אנרגיה תחזיק, ביחד עם המניות שהוקצו לה בהשלמת רכישת מניות GGR על פי הסכם הרכישה הנזכר בסעיף 1 לעיל, בכ- 37.3% מהון מניות GGR בהתבסס על הון מניות GGR במועד החתימה על הסכם ההחלפה. עם השלמת הסכם ההחלפה ימונה דירקטור שני מטעם הכשרה אנרגיה לדירקטוריון GGR המונה 5 דירקטורים, וכל עוד הכשרה אנרגיה תחזיק ב- 18.75% מהון מניות GGR היא תהיה זכאית למנות 2 דירקטורים לדירקטוריון GGR.

ב. GGR תקצה להכשרה אנרגיה אופציות לרכישת 16,466,639 מניות רגילות של GGR, הניתנות למימוש למשך תקופה של 12 חודשים שתחילתה במועד חלוף ששת החודשים ממועד הקצאת המניות המוקצות ("האופציות הראשונות"). מחיר המימוש לכל אופציה מהאופציות הראשונות הנו 0.30 דולר ארה"ב.

ג. GGR תקנה להכשרה אנרגיה זכות, עד ליום 31 ביולי, 2012, לרכוש תמורת סך של כ- 3.95 מיליון דולר ארה"ב 16,466,639 יחידות המורכבות מ- 16,466,639 מניות רגילות של GGR ("המניות הנוספות") ו- 16,466,639 אופציות לרכוש מניות רגילות של GGR, הניתנות למימוש במשך תקופה של 12 חודשים שתחילתה במועד חלוף ששת החודשים ממועד הקצאת המניות הנוספות ("האופציות השניות"). מחיר המימוש לכל אופציה מהאופציות השניות הנו 0.30 דולר ארה"ב.

ד. בגין האופציות הראשונות והאופציות השניות יוקנו להכשרה אנרגיה הגנות מפני דילול במקרה ש- GGR תנפיק מניות או ניירות ערך המירים למניות, במחירים או במחירי מימוש או המרה נמוכים ממחיר המימוש של האופציות הראשונות והאופציות השניות.

ה. להכשרה אנרגיה תוקנה זכות קדימה להשתתף בהקצאות עתידיות של GGR, וזאת כל עוד תחזיק לפחות 10% מהון מניות GGR.

ו. במקרה שאסיפת בעלי המניות של GGR לא תאשר את העסקה על פי הסכם ההחלפה עד ליום 12 בפברואר, 2012 הכשרה אנרגיה תהיה זכאית לפיצוי בסך של 2 מיליון דולר ארה"ב, ובנסיבות מסוימות הפיצוי כאמור יכול להגיע גם ל- 5 מיליון דולר ארה"ב וכן תהא להכשרה אנרגיה זכות למכור את המניות שרכשה על פי הסכם הרכישה במחיר גבוה מהמחיר בו נרכשו בהסכם הרכישה.

ז. GGR התחייבה כי עד ליום 31 במאי, 2012, GGR ללא תיזום התקשרויות בעסקת מימון ו/או בקשר עם מכירת כל או חלק מרכושה (למעט נכסים שהוחרגו) ו/או תתקשר בעסקת מיזוג עם תאגיד אחר.

ח. בין הצדדים הוסכם על מגבלות מוסכמות שיחולו על פעילות GGR עד להבאת אישור העסקאות המתוארות בסעיף 2 זה לעיל לאסיפת בעלי המניות ב- GGR.

3. הסכם הצבעה

במקביל לחתימת הצדדים על מסמכי העקרונות שנזכרו לעיל, הכשרה אנרגיה ובעל המניות הגדול ב-GGR (שהנו צד שלישי בלתי קשור להכשרה אנרגיה) המחזיק בכ- 27% מהון מניות GGR, ("בעל המניות"), התקשרו בהסכם לפיו בעל המניות ייפה את כוחה של הכשרה אנרגיה להצביע והתחייב להצביע בעד אישור העסקאות המתוארות בסעיף 2 לעיל באסיפת בעלי המניות של GGR שתכונס לצורך כך.

באור 9: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

- ו. ביום 3 בנובמבר, 2011 קיבלו השותפים לרישיונות 347/מירה ("רישיון מירה") ו-348/שרה ("רישיון שרה"), על בסיס המלצת המפעיל, GEOGLOBAL RESOURCES (INDIA) INC., כפי שהוצגה לשותפים ברישיונות, החלטה לאשר את ההשתתפות בביצוע קידוח אקספלורציה מירה-1 ברישיון מירה, וקידוח אקספלורציה שרה-1 ברישיון שרה. לפרטים, דוח מידי של החברה מיום 6 בנובמבר, 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-317040).
- ז. ביום 29 בנובמבר 2011, פרסמה הכשרה אנרגיה תשקיף הצעה בדרך של זכויות לבעלי מניותיה, של עד 23,595,180 מניות רגילות ועד 40,111,806 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש עד ליום 28 בפברואר, 2012, למניות רגילות של החברה תמורת 0.9 ש"ח למניה, ועד 40,111,806 כתבי אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש עד ליום 28 בפברואר, 2013, למניות רגילות של החברה תמורת 1.8 ש"ח למניה. המניות, כתבי האופציה (סדרה 1) וכתבי האופציה (סדרה 2) מוצעים בדרך של זכויות ב – 2,359,518 יחידות זכות באופן שבו כל מי שיחזיק ב-405 מניות רגילות של הכשרה אנרגיה בתום יום ב' – ה-5 בדצמבר 2011, יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת שהרכבה: 10 מניות במחיר 0.77 ש"ח למניה, 17 כתבי אופציה (סדרה 1) ללא תמורה ו-17 כתבי אופציה (סדרה 2), ללא תמורה. סך הכל המחיר המזערי ליחידת זכות הינו 7.7 ש"ח.
- החברה ומר עופר נמרודי, בעלי השליטה בהכשרה אנרגיה, הודיעו להכשרה אנרגיה כי בכוונתם לנצל את מלוא הזכויות המוצעות להם על פי התשקיף, קרי, רכישת כמות יחידות זכות המהוות יחד כ- 73.68% מסך יחידות הזכות המוצעות על פי התשקיף.
- ח. ביום 29 בנובמבר 2011, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 31 מיליון ש"ח לבעלי מניות אשר יחזיקו במניות החברה ביום 7 בדצמבר 2011. תשלום הדיבידנד יבוצע לזכאים ביום 22 בדצמבר 2011.
- ט. בתחילת נובמבר 2011 פורסם תזכיר חוק לשינוי חברתי כלכלי (תיקוני חקיקה) (מסים), התשע"ב-2011 (להלן - תזכיר החוק). במסגרת תזכיר החוק מוצע, בין היתר, לבטל, החל משנת 2012, את מתווה ההפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת תזכיר החוק מוצע גם להעלות את מס החברות לשיעור של 25% בשנת 2012. לאור ההעלאה המוצעת של שיעור מס החברות ל-25% בשנת 2012, יועלו בהתאמה גם שיעור המס על רווח הון ריאלי ושיעור המס של השבח הריאלי.
- יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2011 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מתזכיר החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שמועד הדוחות הוא החל מהמועד שבו חקיקת החוק תושלם למעשה.
- החברה מעריכה כי על בסיס יתרות המסים הנדחים ליום 30 בספטמבר, 2011, ההשפעה על ההון, הרווח הנקי והרווח הכולל האחר בעקבות תזכיר החוק, תהיה קיטון בסך של כ- 46 מיליון ש"ח, סכום אשר עשוי לקטון או לגדול בהתאם לאישור תזכיר החוק בכנסת.

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 30 בספטמבר, 2011

בלתי מבוקרים

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוח מיוחד לפי תקנה 'ד38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2011 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 'ד38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח מיוחד לפי תקנה 'ד38
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
10-13	מידע נוסף

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר 2011 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 537,060 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2011 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 40,913 אלפי ש"ח וסך של כ- 18,079 אלפי ש"ח בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2010	ליום 30 בספטמבר	
	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

91,314	18,480	17,736	מזומנים ושווי מזומנים
24,095	42,852	64,706	השקעות לזמן קצר
1,069	191	1,210	לקוחות
4,973	16,850	16,275	חייבים ויתרות חובה
121,451	78,373	99,927	
-	-	13,600	נכס המוחזק למימוש
121,451	78,373	113,527	

נכסים לא שוטפים

6,115	7,615	5,615	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
33,503	33,504	33,530	מקרקעין לבניה
2,031,213	1,884,840	2,094,788	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
197,825	185,633	202,627	נדל"ן להשקעה
3,445	3,740	3,209	רכוש קבוע
4,374	4,374	8,340	השקעה בחיפושי גז ונפט
6,500	6,500	6,500	מסים נדחים
2,282,975	2,126,206	2,354,609	
2,404,426	2,204,579	2,468,136	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

60,130	62,514	75,187
59,210	42,535	51,837
124,673	124,441	150,862
3,273	2,963	2,462
(* 31,837)	(* 22,568)	36,496
279,123	255,021	316,844
-	3,093	-
279,123	258,114	316,844

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה

התחייבויות לא שוטפות

63,815	69,827	71,541
273,082	269,191	289,479
884,583	790,998	946,079
2,422	2,855	1,730
(* 13,070)	(* 21,663)	14,131
1,236,972	1,154,534	1,322,960

התחייבויות לחברות מוחזקות
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
התחייבויות לא שוטפות אחרות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

442,590	442,590	442,590
221,350	221,350	221,350
(6,172)	(6,172)	(14,146)
5,963	(37,738)	(23,799)
224,600	171,901	202,337
888,331	791,931	828,332
2,404,426	2,204,579	2,468,136

הון וקרנות הון
פרמיה על מניות
מניות אוצר
קרנות אחרות
יתרת רווח

סה"כ הון

(* סווג מחדש.)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

29 בנובמבר, 2011

שמשון מרפוגל משנה למנכ"ל, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים	עופר נמרודי חבר דירקטוריון ומנהל כללי	שלמה מעוז י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	---	------------------------------	----------------------------

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2011		
	2010	2011	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
12,502	2,837	3,115	8,502	9,066	הכנסות מהשכרת נכסים
33,156	1,096	14,012	33,129	14,501	הכנסות ממקרקעין
45,658	3,933	17,127	41,631	23,567	סה"כ הכנסות
3,077	1,083	546	3,483	1,838	עלות אחזקת נכסים להשכרה
29,069	748	-	28,923	-	עלות מקרקעין שנמכרו
4,376	-	-	-	-	עלות עסקי אנרגיה
36,522	1,831	546	32,406	1,838	סה"כ עלויות
9,136	2,102	16,581	9,225	21,729	הכנסות בניכוי עלויות
16,517	-	1,016	4,325	17,416	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(32,513)	(7,385)	(8,709)	(20,628)	(24,853)	הוצאות הנהלה וכלליות
905	1,504	-	2,405	-	הכנסות אחרות
-	(2,398)	-	(3,830)	-	הוצאות אחרות
(5,955)	(6,177)	8,888	(8,503)	14,292	רווח (הפסד) תפעולי
62,598	15,874	9,587	41,351	38,523	הכנסות מימון
(120,450)	(34,680)	(37,632)	(93,864)	(104,579)	הוצאות מימון
80,121	38,421	13,296	64,911	59,501	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
16,314	13,438	(5,861)	3,895	7,737	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(7,004)	-	-	(7,006)	-	הטבת מס
23,318	13,438	(5,861)	10,901	7,737	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
-	(20,414)	-	(40,282)	-	הפסד מפעילות שהופסקה
23,318	(6,976)	(5,861)	(29,381)	7,737	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר	
	2010	2011	2010	2011		
מבוקר	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
	23,318	(6,976)	(5,861)	(29,381)	7,737	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
						רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
						חלק החברה בקרנות הון של חברות מוחזקות:
	(3,198)	(2,980)	(10,641)	(11,032)	(8,719)	רווח (הפסד) מעסקאות גידור תזרימי מזומנים
	(24,788)	22,150	(17,073)	(6,887)	(15,286)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
	(27,986)	19,170	(27,714)	(17,919)	(24,005)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
	(4,668)	12,194	(33,575)	(47,300)	(16,268)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2010	
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				

23,318	(6,976)	(5,861)	(29,381)	7,737
--------	---------	---------	----------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(80,121)	(18,007)	(13,296)	(24,629)	(59,501)
(16,517)	-	(1,016)	(4,325)	(17,416)
(7,004)	-	-	(7,006)	-
6,138	3,055	2,592	5,705	9,155
45	425	42	478	(692)
87,989	31,851	26,053	71,193	62,099
-	(1,328)	-	(2,405)	-
2,648	1,626	5,392	(488)	33
(2,405)	-	-	-	500

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
מסים על הכנסה
פחת והפחתות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
הוצאות מימון, נטו
ביטול הפחתת מקרקעין
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים, נטו
ביטול הפחתת השקעות והלוואות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

595	5,232	(3,296)	(1,739)	(11,398)
(* 114)	(* (2,589))	12,371	(* (9,412))	5,049
(8,518)	20,265	28,842	27,372	(12,171)

ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה
בחברה עבור:

(63,688)	(13,717)	(29,164)	(54,088)	(74,742)
889	110	178	880	1,499
(67)	(23)	(15)	(53)	(45)
46	-	-	35	-

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
דיבידנד שהתקבל

(62,820)	(13,630)	(29,001)	(53,226)	(73,288)
----------	----------	----------	----------	----------

(48,020)	(341)	(6,020)	(55,235)	(77,722)
----------	-------	---------	----------	----------

מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(* סווג מחדש.)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2010	2011	2010	2011	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(15,967)	-	(15,967)	-	השקעה בפקדונות בתאגידים בנקאיים
25,485	15,377	-	16,749	(26)	מימוש (השקעה) במקרקעין, נטו
(14,900)	(2,092)	(1,364)	(2,092)	(23,281)	השקעה בחברות מוחזקות
11,500	-	189	1,500	189	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
-	-	(148)	-	(985)	רכישת נדל"ן להשקעה
(227)	(126)	2	(152)	(98)	מימוש (רכישת) נכסים קבועים
430	-	(1,642)	391	-	מימוש (רכישת) נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה
(7,194)	(4,099)	(140)	(6,848)	(40,644)	רכישת נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(* (114,449)	(* (9,620)	(691)	(* (52,392)	29,170	פרעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו
(4,374)	(4,374)	(3,474)	(4,374)	(3,966)	השקעה בחיפושי גז ונפט
(103,729)	(20,901)	(7,268)	(63,185)	(39,641)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
-	-	-	-	(30,000)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
-	-	-	-	(7,974)	דיבידנד ששולם
236,581	-	-	146,352	193,687	רכישת מניות החברה על ידי החברה
(125,255)	-	-	(125,256)	(130,152)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
47,900	25,000	80,000	25,000	91,500	פרעון אגרות חוב
(24,831)	(10,714)	(78,784)	(20,247)	(88,333)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(6,517)	(1,254)	20,389	(4,134)	15,057	פרעון הלוואות לזמן ארוך
127,878	13,032	21,605	21,715	43,785	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(23,871)	(8,210)	8,317	(96,705)	(73,578)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
115,185	26,690	9,419	115,185	91,314	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
91,314	18,480	17,736	18,480	17,736	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,142	-	-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
40,223	16,375	23,314	16,375	23,314	פעולות מהותיות שלא במזומן
-	10,878	-	10,878	-	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	14,899	-	14,899	-	קרנות הון כנגד השקעה בחברות מוחזקות
					חייבים בגין מכירת מקרקעין
					המרת כתבי אופציה במניות

(* סווג מחדש.)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2010 ולשונה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ

החל מיום 2 ביוני, 2011 בעקבות התקשרות בעסקת רכישת מניות שנחתמה בין משקיע לבין מעריב והחברה (ראה סעיף א'), הופסק איחודה של מעריב בדוחות הכספיים ולתאריך הדוחות הכספיים החברה מחזיקה בכ-27% (קודם לכן כ-43%) ממניות מעריב החזקות בע"מ (להלן - מעריב).

1. הסכם השקעה

ביום 24 במרס, 2011 נחתם בין החברה לבין מעריב ולבין חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן - דסק"ש) הסכם השקעה (להלן - ההסכם). ביום 2 ביוני, 2011 הושלם ההסכם לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים והתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין. להלן יובאו עקרי ההסכם:

א. דסק"ש השקיעה והזרימה למעריב סכום של 120 מליון ש"ח (להלן - "סכום ההשקעה") תמורת הנפקה פרטית של 60,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של מעריב (להלן - "מניות רגילות" או "מניות החברה") לדסק"ש.

ב. דסק"ש רכשה ממר זקי רכיב (להלן - "רכיב"), תמורת כ-20 מליון ש"ח (א) 5,100,000 מניות רגילות ו- (ב) הלוואת בעלים אשר הועמדה על ידי רכיב למעריב (שיתרתה ליום 24 במרס, 2011 לרבות קרן, ריבית והצמדה הייתה כ-11 מליון ש"ח), אשר הומרה במלואה על ידי דסק"ש ל-2,750,000 מניות רגילות של מעריב.

ג. החברה השקיעה והזרימה למעריב סכום של 12 מליון ש"ח תמורת הנפקה פרטית של 6,000,000 מניות רגילות. כמו כן, המירה החברה את הלוואות הבעלים אשר העמידה למעריב בסך של 39.7 מליון ש"ח, ל-9,900,000 מניות רגילות. יצויין, כי כחלק מהעסקה, החברה ויתרה כלפי מעריב וחברות הבנות שלה על חובות בסך כולל של 1.7 מליון ש"ח.

ד. מעריב העבירה לבנק הפועלים בע"מ (להלן - "בנק הפועלים") סך של 42 מליון ש"ח מתוך תמורת העסקה, כנגד פרעון מלא וסופי של חוב מעריב והחברות הבנות שלה לבנק הפועלים (שיתרתו הסתכמה בכ-106 מליון ש"ח), וזאת לאחר שקויימו התנאים המפורטים בהסכמים שנחתמו על ידי מעריב ודסק"ש עם בנק הפועלים לרבות רכישת 2,000,000 מליון מניות רגילות של מר גוסינסקי במעריב המשועבדות לבנק הפועלים על ידי דסק"ש.

ה. עם השלמת העסקה, נכנס לתוקף הסכם בעלי מניות בין דסק"ש לבין החברה, הכולל בין השאר זכות סירוב ראשון של כל צד במקרה של מכירת מניות מעריב על ידי משנהו, וכן הסכמות בקשר להרכב דירקטוריון מעריב.

ו. החברה ומעריב תיקנו את הסכם השכירות שנחתם ביניהן (לרבות באמצעות חברות בנות ו/או קשורות) בגין הנכס ברח' קרליבך 2 בתל-אביב (להלן - "הסכם בית מעריב") כך שתקופת השכירות שלו תוארך כך שתהיה בתוקף ל-4 שנים נוספות ממועד השלמת העסקה ולמעריב תהיה הזכות לסיים את השכירות בהודעה מראש בת 6 חודשים. יתר תנאי הסכם בית מעריב לא השתנו.

ז. החברה ומעריב תיקנו את הסכם השכירות שנחתם ביניהן (לרבות באמצעות חברות בנות ו/או קשורות) בגין בית הדפוס של חברת א. לוי אפשטיין בע"מ בבת ים (להלן - "הסכם לוי אפשטיין"), כך שתקופת השכירות שלו תוארך כך שתהיה בתוקף ל-6 שנים נוספות ממועד השלמת העסקה ולמעריב תהיה הזכות לסיים את השכירות בהודעה מראש בת 12 חודשים. יתר תנאי הסכם לוי אפשטיין לא השתנו.

ח. מעריב רכשה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים מסוג Run-off לכיסוי אחריות נושאי המשרה והדירקטורים אשר כיהנו בחברה עד מועד השלמת העסקה. הכיסוי יינתן על בסיס Claims made, לתקופה של 7 שנים ממועד השלמת העסקה, כאשר גבול האחריות הינו 10 מליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה בפרמיה כוללת של 50 אלפי דולר ארה"ב.

ט. במסגרת העסקה ניתן וויתור הדדי בין רכיב לבין מעריב וחברות בנות שלה (לרבות נושאי משרה במעריב ו/או בחברות הבנות ולרבות נושאי משרה ובעלי המניות ברכיב), על תביעות, טענות או דרישות מכל סוג בקשר עם הסכם ההשקעה של רכיב במעריב מיום 27 במאי, 2010 (להלן - "הסכם השקעת רכיב") לרבות בגין כל תיקון להסכם השקעת רכיב.

ב. תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ (המשך)

2. הסכמים עם תאגידי בנקאיים ומחילת חובות

א. ביום 2 ביוני, 2011 השלימה מעריב הסכם עם בנק הפועלים בע"מ שהיה המממן העיקרי שלה, על פיו בוטלו ההתניות הפיננסיות הקיימות ושולם לבנק סך של 42 מליון מתוך כספי התמורה שהתקבלה בהסכם ההשקעה. תשלום סך זה היווה פרעון מלא וסופי של כל חובות והתחייבויות קבוצת מעריב לבנק אשר ליום השלמת ההסכם הסתכמו בכ-106.4 מליון ש"ח.

ב. במסגרת השלמת העסקה קיבלה מעריב את אישור התאגידי הבנקאיים המממנים אותה ואת החברות הבנות (למעט בנק הפועלים כאמור) לשינוי השליטה בה הנובע מביצוע העסקה. כן הגיעה מעריב להבנות עם התאגידי הבנקאיים, במסגרתן, וביחד עם מחילת החוב מכוח הסכם בנק הפועלים ומחילת החוב על ידי החברה במסגרת העסקה, נמחל למעריב חוב כולל בסך של כ-73.9 מליון ש"ח. כמו כן, בחלק מן התאגידי הבנקאיים הופחתה הריבית על יתרת החוב ופרעונו נידחה לתקופה של עד 36 חודשים.

3. המצב הכספי של מעריב

א. למעריב נבעו הפסדים לאחר מס והפסדים מפעולות רגילות וכן תזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת שהסתכמו בתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר, 2011 ו-2010 ובשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2010 כמפורט בטבלה להלן:

תקופה	הפסד		תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת
	הפסד תפעולי	אלפי ש"ח	
ינואר-ספטמבר, 2011 (בלתי מבוקר)	(49,379)	*	(91,347)
ינואר-ספטמבר, 2010 (בלתי מבוקר)	(65,761)		(45,559)
יולי-ספטמבר, 2011 (בלתי מבוקר)	(33,803)		(51,031)
יולי-ספטמבר, 2010 (בלתי מבוקר)	(32,761)		(18,402)
שנת 2010 (מבוקר)	(117,382)		(66,917)

(* כולל רווח ממחילת חובות בסך של 73,924 אלפי ש"ח.

בעקבות הסכם ההשקעה וההסכמות עם הבנקים המתוארים בסעיפים ד' ו-ה' לעיל ליום 30 בספטמבר, 2011 הונה החוזר השלילי של מעריב עומד על 16,698 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 154,277 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 ו-139,500 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2010. ההון של מעריב הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2011 בסך של 102,395 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון בסך של 31,526 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 ו-4,509 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2010.

ב. ביום 24 באוקטובר, 2011 קיבלה מעריב הלוואת בעלים מדסק"ש בסך של 50 מליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.5% שתשולם אחת לששה חודשים החל ממועד העמדת הלוואה. קרן הלוואה תפרע בתשלום אחד בתום שלוש שנים.

על פי תנאי הלוואה דסק"ש תהא רשאית להעמיד לפרעון מידי את הלוואה ומעריב תהא רשאית לפרוע את הלוואה בפרעון מוקדם בתנאים הקבועים בהסכם הלוואה. הלוואה תהיה נחותה לחוב מעריב בגין אגרות החוב (סדרה ד') של מעריב ולחובות מעריב לתאגידי בנקאיים.

ביום 29 בנובמבר, 2011 אישר דירקטוריון מעריב (לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת מיום 22 בנובמבר, 2011 ומיום 28 בנובמבר 2011) את ההתקשרויות הבאות: (1) קבלת הלוואת בעלים נוספת בסך 50 מליון ש"ח מדסק"ש. אשור למתן הלוואה התקבל במוסדות דסק"ש. הלוואה תועמד עד 4 חודשים מקבלת כל האישורים, כמפורט להלן; ו-2) הארכת תקופת הלוואת הבעלים שהעמידה דסק"ש לחברה ב 24 באוקטובר 2011 כך שמועד פירעונה יהיה לאחר 5 שנים במקום 3 שנים ממועד העמדת הלוואה. ההתקשרויות אושרו על פי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000. ההקלה ביחס לאיזו מההתקשרויות בהתאם לתקנות לא תחול אם בעל מניות אחד או יותר המחזיק 1% לפחות מההון המונפק הודיע על התנגדות למתן ההקלה תוך 14 יום ממועד הדיווח על הלוואה אותה התקשרות. במידה והוגשה התנגדות תהיה הלוואה אותה התקשרות כפופה גם לאישור האסיפה הכללית בהתאם לקבוע בסעיף 275 לחוק החברות - תשנ"ט - 1999.

- ב. תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ (המשך)
3. המצב הכספי של מעריב (המשך)
- ג. מעריב גיבשה תכנית עסקית חדשה במסגרתה היא בוחנת יישום מספר מהלכים וצעדי התייעלות בתחומי הייצור, התפעול, ההפצה ומערכות המידע במטרה להביא לשיפור בתזרים המזומנים ובתוצאות הכספיות שלה.
- בתוך כך, מתכננת מעריב להגדיל את ההכנסות, להוזיל עלויות הפצה, להתייעל כתוצאה משינויים מבניים, לשדרג את הפעילות הדיגיטלית של הקבוצה וכן להמשיך בשיפור העיתון ומיצובו כעיתון איכותי במדינת ישראל.
- על פי תזרים המזומנים החזוי לתקופה של שנתיים המתחילה ביום 1 באוקטובר, 2011 (להלן: התקופה), למעריב תזרים שלילי מפעילות שוטפת המבוסס על תוכנית עסקית אותה גיבשה מעריב ואשר שימשה את מעריב בהכנת התזרים החזוי לתקופה. יש לציין שתוכנית העבודה טרם נדונה וטרם אושרה על ידי דירקטוריון מעריב. כמו כן, יצוין כי למועד פרסום דוחות אלה, אין וודאות לגבי יכולתה של מעריב לעמוד ביעדי התוכנית אם וכאשר תאושר וכן ביעדים שהונחו בבסיס תזרים המזומנים החזוי. אשר על כן תיתכנה סטיות מהותיות לרעה בתזרים מפעילות שוטפת החזוי בתקופה.
- על פי התזרים החזוי, מימון פעילותה השוטפת של מעריב מבוסס על מיחזור הלוואות מבנקים, קבלת אשראי נוסף מתאגידים בנקאיים, מימוש התוכנית העסקית במלואה וקבלת הלוואות בעלים נוספת בסך 50 מליון ש"ח, לאחר שתאושר לפי תקנות החברות (הקלות עם בעלי עניין), תש"ס - 2000, כמפורט בסעיף 2 לעיל.
- בהעדר תוכנית מגובשת לכיסוי הגרעון התזרימי החזוי ולאור אי הוודאות בדבר קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים, מימוש התוכנית העסקית של מעריב במלואה וקבלת הלוואה נוספת מדסק"ש (ראה סעיף 2 לעיל) קיימת אי וודאות בדבר יכולת מעריב לעמוד בהתחייבויותיה בתקופה זו ולפיכך קיימים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של מעריב כעסק חי. יצוין, כי בדוחות כספיים של מעריב לא נכללו התאמות כלשהן לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות של מעריב וסיווגם, שיתכן תהינה נדרשות אם מעריב לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.
- רואי החשבון המבקרים הפנו את תשומת הלב בדוח הסקירה של מעריב ליום 30 בספטמבר, 2011, לאי הוודאות המתוארת לעיל.
- ג. בקשר עם חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ראה באור 8'א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011.
- ד. בקשר עם הנפקת ניירות ערך על ידי החברה ראה באור 8'ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011.
- ה. בקשר עם רכישת ניירות ערך של החברה על ידי החברה ראה באור 8'ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011.
- ו. בקשר עם הנפקת אגרות חוב (סדרה 15) של החברה, ראה באור 8'ד' לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011.
- ז. בקשר עם דירוג אגרות החוב של החברה ראה באור 8'ה' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011.
- ח. בקשר עם אישור תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה ראה באור 8'ו' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011.
- ט. בקשר עם פסק דין בנושא תביעת החברה כנגד עיריית ירושלים ראה באור 8'ז' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2011.
- י. אירועים לאחר תאריך הדיווח
1. לאחר תאריך הדיווח מכרה החברה 484,740 מניות רגילות של החברה שהוחזקו על ידה. לאחר המכירה האמורה לא נותרו בידי החברה מניות רדומות.
2. בחודש נובמבר 2011 מכרה החברה בעסקאות בבורסה ומחוץ לבורסה 37,250,000 מניות רגילות של הכשרה אנרגיה, המהוות כ-4.45% מהון המניות של הכשרה אנרגיה תמורת סך כולל של כ-35 מיליון ש"ח, במכירה מוחלטת, כאשר סך של 13 מיליון ש"ח מתוך התמורה האמורה, כפוף להתאמות. לאחר המכירה האמורה, מחזיקה החברה ב-65.43% מהון המניות וזכויות ההצבעה בהכשרה אנרגיה (66.48% בדילול מלא).

י. אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

3. בתאריך 15 בנובמבר, 2011 הודיעה החברה כי תיקון מס' 16 לחוק החברות התשע"א-2011, הביא לסיום תוקפם של הסכמי העסקת הסמנכ"ל לפרויקטים מיוחדים בחברה ומנכ"ל החברה. בכוונת החברה, להביא לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את חידוש הסכמים אלה.
4. ביום 29 בנובמבר 2011, פרסמה הכשרה אנרגיה תשקיף הצעה בדרך של זכויות לבעלי מניותיה, של עד 23,595,180 מניות רגילות ועד 40,111,806 כתבי אופציה (סדרה 1) הניתנים למימוש עד ליום 28 בפברואר, 2012, למניות רגילות של החברה תמורת 0.9 ש"ח למניה, ועד 40,111,806 כתבי אופציה (סדרה 2) הניתנים למימוש עד ליום 28 בפברואר, 2013, למניות רגילות של החברה תמורת 1.8 ש"ח למניה. המניות, כתבי האופציה (סדרה 1) וכתבי האופציה (סדרה 2) מוצעים בדרך של זכויות ב – 2,359,518 יחידות זכות באופן שבו כל מי שיחזיק ב-405 מניות רגילות של הכשרה אנרגיה בתום יום ב' – ה-5 בדצמבר 2011, יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת שהרכבה: 10 מניות במחיר 0.77 ש"ח למניה, 17 כתבי אופציה (סדרה 1) ללא תמורה ו-17 כתבי אופציה (סדרה 2), ללא תמורה. סך הכל המחיר המזערי ליחידת זכות הינו 7.7 ש"ח.

החברה ומר עופר נמרודי, בעלי השליטה בהכשרה אנרגיה, הודיעו להכשרה אנרגיה כי בכוונתם לנצל את מלוא הזכויות המוצעות להם על פי התשקיף, קרי, רכישת כמות יחידות זכות המהוות יחד כ- 73.68% מסך יחידות הזכות המוצעות על פי התשקיף.

5. ביום 29 בנובמבר 2011, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 31 מיליון ש"ח לבעלי מניות אשר יחזיקו במניות החברה ביום 7 בדצמבר 2011. תשלום הדיבידנד יבוצע לזכאים ביום 22 בדצמבר 2011.
6. בתחילת נובמבר 2011 פורסם תזכיר חוק לשינוי חברתי כלכלי (תיקוני חקיקה) (מסים), התשע"ב-2011 (להלן - תזכיר החוק). במסגרת תזכיר החוק מוצע, בין היתר, לבטל, החל משנת 2012, את מתווה ההפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת תזכיר החוק מוצע גם להעלות את מס החברות לשיעור של 25% בשנת 2012. לאור ההעלאה המוצעת של שיעור מס החברות ל-25% בשנת 2012, יועלו בהתאמה גם שיעור המס על רווח הון ריאלי ושיעור המס של השבח הריאלי.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2011 מחושבות לפי שיעורי המס שבתוקף לתאריך הדוחות הכספיים ואינן מביאות בחשבון את ההשפעות העשויות לנבוע מתזכיר החוק. ההשפעות האמורות תיכללנה בדוחות הכספיים שמועד הדוחות הוא החל מהמועד שבו חקיקת החוק תושלם למעשה.

החברה מעריכה כי על בסיס יתרות המסים הנדחים ליום 30 בספטמבר, 2011, ההשפעה על ההון, הרווח הנקי והרווח הכולל האחר בעקבות תזכיר החוק, תהיה קיטון בסך של כ- 46 מיליון ש"ח, סכום אשר עשוי לקטון או לגדול בהתאם לאישור תזכיר החוק בכנסת.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי

ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים

ומידיים), תש"ל-1970 לרבעון השלישי לשנת 2011:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עופר נמרודי, מנכ"ל וחבר הדירקטוריון;

2. שמשון מרפוגל, משנה למנכ"ל;

3. אלי כהן, משנה למנכ"ל;

4. דליה שפניר, חשבת;

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

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

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1:

אני, עופר נמרודי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן: התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2011 (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, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שמשון מרפוגל, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן : התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2011 (להלן – הדוחות).

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לא 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראת הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

דוד סגל - שמאות מקרקעין

DAVID SEGAL - REAL ESTATE APPRAISAL

תאריך: 17/11/2011

לכבוד

חברת קניון שבעת הכוכבים בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: שווי הוגן של קניון "שבעת הכוכבים"

בהמשך להערכת השווי שערכנו לקניון "שבעת הכוכבים" למועד 30/6/2011 (סימוכין 2801), לצורך יישום תקן 16 של המוסד הישראלי לתקינה תשבונאית המאמץ את תקני הדיווח הכספי הבינלאומי (IFRS) בדו"חותיה הכספיים של החברה, הרינו לציין כדלקמן:

- המועד הקובע במסמך זה הינו - 30/9/2011.
- נערך דיון בפני שמאי מכריע - לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, לגבי גובה ההשבחה¹ בגין קבלת היתר בנייה 20100833 ביום 3/5/2011. בשלב זה, מאחר וטרם התקבלה הכרעת השמאי המכריע לגבי גובה ההשבחה, לא הובא בחשבון מרכיב זה בשווי הנכס.
- במועד הקובע נערכו עבודות בנייה והתאמה של יחידות מסחריות בהתאם להיתר הבנייה הנ"ל.
- במועד הקובע לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ולא נערכו שינויים בשיעורי ההיוון.

אנו מסכימים כי מסמך זה ותוכנו יכללו בעריכת הדו"חות הכספיים של חברת הכשרת הישוב לישראל בע"מ ליום 30 בספטמבר 2011.

ולראיה באתי על החתום,



דוד סגל, שמאי מקרקעין

¹ בהתאם לחסכם החכירה עם עיריית הרצליה, התשלום בגין החשבחה הינו בגובה מלוא (100%) החשבחה, בשונה מהיטל השבחה שהינו בגובה מתצית (50%) החשבחה.