חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2011

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 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 ביוני 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 פרוייקטים 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 במחצית הראשונה של שנת 2011 ולאחר תאריך המאזן

2.1.1. דגשים:

2.1.1.1. החברה סיימה את תקופת הדוח ברווח בסך של 14 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 22 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 2.1.12 להלן.

2.1.1.3. בפארקים הלוגיסטיים בפולין הושכרו מתחילת השנה ועד ליום חתימת הדוחות שטחים חדשים בהיקף של כ- 28 אלפי מ"ר. לאחר תאריך המאזן ועד ליום חתימת הדוחות הושכרו כ- 6 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 2.1.13 להלן).

ביום 27 ביולי 2011, פרסמה מידרוג והדעה 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 6 בדצמבר 2010 הודיע המבקר הפנימי של החברה, רו"ח איתן השחר על הפסקת כהונתו עקב מינויו לתפקיד מנכ"ל בחברה בה דרישות התפקיד אוסרות עליו לכהן כמבקר פנימי בחברות. 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 30 מיליון ש"ח (המהווים כ- 9.8% 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 מיידי 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 מיידי 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 23 בפברואר 2011 חתמו החברה והחברה הבת הכשרת הישוב בישראל אנרגיה בע"מ על הסכמים עם דלק קידוחים – שותפות מוגבלת, אבנר חיפושי נפט – שותפות מוגבלת ו- Noble Energy Mediterranean ("**המוכרים**"), לפיהם יעבירו המוכרים לחברה ולהכשרה אנרגיה זכויות השתתפות בשיעור של 5% ו- 12.5%, בהתאמה, ברישיון אלון E, וכן יעבירו המוכרים להכשרה אנרגיה 17.5% ברישיון רות.

בתמורה לזכויות המועברות תשלמנה החברה והכשרה אנרגיה למוכרים, במועד

השלמת העסקה, כ-59 אלפי דולר וכ- 353 אלפי דולר, בהתאמה, בגין הוצאות עבר ברישיונות, ובנוסף יהיו זכאים המוכרים להחזר הוצאות בהן יישאו בגין חלקם היחסי של החברה והכשרה אנרגיה ברישיונות בתקופה שממועד החתימה ועד מועד ההשלמה. העברת הזכויות ברישיונות מותנית בתנאים מתלים מסויימים 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 למואד דוח זה הצדדים פועלים להשלמת ההסכמים ואף צד לא הודיע על רצונו לבטל.

השלמת העסקה צפויה להתבצע בתוך 7 ימים ממועד התקיימות כל התנאים המתלים.

החברה ביחד עם המוכרים והנעברים האחרים, הגישו ביום 23.2.2011 לממונה, בקשה לאישור העברת הזכויות ברישיונות.

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 24 בפברואר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-059895).

2.1.11. 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 מיידי בדבר הודעה על זימון האסיפה הכללית מיום 2 בפברואר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-037257) ודוח מתקן מיום 10 במרץ 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-075717).

2.1.12. 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 ("**מעריב**"), כדלקמן:

2.1.12.1. דסק"ש תשקיע ותזרים למעריב סכום של 120 מיליון ש"ח תמורת הנפקה פרטית של מניות מעריב לדסק"ש.

2.1.12.2. בנוסף דסק"ש תרכוש תמורת כ-20 מיליון ש"ח מניות של מעריב והלוואת בעלים למעריב שיתרתה כיום כ-11 מיליון ש"ח מחברה בשליטת ד"ר זקי רכיב ("רכיב"). הלוואת הבעלים שתרכוש דסק"ש כאמור תומר למניות של מעריב.

2.1.12.3. במקביל להשקעת דסק"ש כאמור, החברה תשקיע ותזרים למעריב 12 מיליון ש"ח תמורת הנפקה פרטית של מניות של מעריב לחברה, וכן תמיר למניות של מעריב את הלוואות הבעלים שיתרתן כיום כ-40 מיליון ש"ח אשר הועמדו על ידי החברה בעבר למעריב.

2.1.12.4. לאחר השלמת העסקאות האמורות צפויה דסק"ש להחזיק כ-59%, והכשרת הישוב צפויה להחזיק כ-27%, מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה במעריב כפי שיהיה מיד אחרי השלמתן.

2.1.12.5. כל העסקאות האמורות מותנות בתנאים מתלים שונים, וביניהם השגת האישורים הדרושים על פי דין, השגת הסכמים לשביעות רצון דסק"ש בין חברות מקבוצת מעריב לבין בנקים בקשר לחובותיה הבנקאיים, ותוצאות לשביעות רצון דסק"ש של בדיקות נאותות שהיא עורכת בנוגע למעריב. כפוף לקיום כל התנאים המתלים תושלמנה העסקאות כמקשה אחת בתוך מספר חודשים.

2.1.12.6. עם השלמתן ייכנס לתוקף הסכם בעלי מניות בין דסק"ש לבין החברה, הכולל בין השאר זכות סרוב ראשון של כל צד במקרה של מכירת מניות מעריב על ידי משנהו, וכן הסכמות בקשר להרכב דירקטוריון מעריב, כאשר דסק"ש תהיה זכאית למנות את רוב חברי הדירקטוריון.

2.1.12.7. דסק"ש העמידה למעריב מימון ביניים בסכום של 20 מיליון ש"ח ("ההלוואה") כהלוואה הנושאת ריבית שנתית של 5% שתיזקף על חשבון השקעת דסק"ש במעריב בעת השלמת העסקאות. במקרה שעסקאות ההשקעה של דסק"ש והחברה במעריב כמתואר לעיל לא תושלמנה, ההלוואה תיפרע בשני תשלומים שנתיים. פירעון ההלוואה יובטח בערבות לטובת דסק"ש של החברה ושל רכיב.

2.1.12.8. בין החברה לרכיב הוסכם כי עם השלמת ההשקעה במעריב על ידי דסק"ש והחברה יפקע הסכם בעלי המניות ביניהם .

2.1.12.9. ביום 23 במאי 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות במעריב החזקות בע"מ את העסקה.

2.1.12.10. ביום 2 ביוני 2011 החברה דיווחה כי הושלם הסכם ההשקעה והסכם בעלי המניות עם דסק"ש נכנס לתוקף חלף הסכם בעלי המניות שבין החברה לבין רכיב וחברה בשליטתו. במסגרת השלמת הסכם ההשקעה, דסק"ש רכשה מניות של מעריב המהוות בסך הכל כ-61% מהון המניות המונפק והנפרע של מעריב כפי שהוא מיד לאחר השלמת הסכם ההשקעה ("הון מעריב") והחברה רכשה מניות נוספות במעריב באופן שהיא מחזיקה בכ- 27% מהון מעריב.

2.1.13. 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.נ. אגרות חוב (סדרה 15) בנות 1 ש"ח ע.נ. 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.נ. 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-142083).

2.1.14. 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 2011-01-191865) וביום 31 במאי 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-170028).

2.1.15. 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.

2.1.16. 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 מיידיים שפורסמו על ידי הכשרה אנרגיה ביום 30 ביוני, 2011 וביום 3 ביולי, 2011 (אסמכתאות מס' 2011-01-197589 ומס' 2011-01-199548 בהתאמה).

2.1.17. ביום 21 באוגוסט 2011 התקבלה הסכמה בין החברה לבין עיריית ירושלים (להלן: העירייה), אשר מצאה את ביטויה בפרוטוקול הדיון שהתקיים בבית משפט העליון באותו מועד, על פיה העירייה תפצה את החברה בסך של כ-13 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפיצוי שנקבע"), בעקבות הליכים משפטיים שהתקיימו בין החברה לבין העירייה שעניינם פינוי דיירים במרכז ירושלים. בדוחות הכספיים בגין הרבעון השלישי בשנת 2011 יירשם סכום הפיצוי שנקבע, בנטרול מע"מ, כהכנסות אחרות.

2.1.18. 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).

2.1.19. ביום 24 באוגוסט 2011 אישר דירקטוריון החברה הבת מלונות הכשרת הישוב בע"מ, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, שינויים בהסכם העסקתו של מנכ"ל מלונות, 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 מלונות הכשרת הישוב בע"מ ביום 24 באוגוסט 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-251199).

2.1.20. 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 3,910 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 3,831 ביום 30 ביוני 2010 ולסך של 3,777 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2010.

הנכסים השוטפים הסתכמו ביום 30 ביוני 2011 בסך של 885 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 24 מיליון ש"ח מאז ראשית השנה. השינויים העיקריים בסעיפי הנכסים השוטפים מאז ראשית השנה הינם: סעיף מלאי בניינים למכירה עלה בסך של כ- 30 מיליון ש"ח והסתכם בסך של 410 מיליון ש"ח, בגין פרוייקט בניה למגורים בפולין, סעיף חייבים ויתרות חובה עלה בסך של 50 מיליון ש"ח והסתכם בסך של 170 מיליון ש"ח וסעיף מזומנים ושווי מזומנים אשר ירד בכ- 147 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 106 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-65 מיליון ש"ח ביתרת השקעות לזמן קצר אשר הסתכמה ביום המאזן בסך של 113 מיליון ש"ח.

סעיף נכסים לא שוטפים הסתכם ביום 30 ביוני 2011 בסך של כ- 3,024 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 2,993 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 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- 84 מיליון ש"ח והסתכם לסך של כ- 2,391 מיליון ש"ח, ובסעיף השקעות בחברות כלולות ואחרות אשר עלה בסך של 20 מיליון ש"ח והסתכם לסך של 197 מיליון ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של החברה עלו בתקופת הדוח בכ- 68 מיליון ש"ח והסתכמו בכ- 687 מיליון ש"ח, כתוצאה מעליה בסך של כ- 25 מיליון ש"ח בסעיף חלויות שוטפות של אגרות חוב אשר הסתכם לסך של 143 מיליון ש"ח, מעלייה בסך של כ- 39 מיליון ש"ח ביתרת אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני שירות אחרים אשר הסתכמה לסך של כ- 371 מיליון ש"ח, ומעליה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח בסעיף התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אשר הסתכם בסך של כ- 69 מיליון ש"ח.

התחייבויות לא שוטפות עלו מאז ראשית השנה בכ- 89 מיליון ש"ח, והסתכמו בכ- 2,256 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מעליה של 15 מיליון ש"ח בסעיף התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראים אחרים אשר הסתכם בסך של 1,214 מיליון ש"ח ומעליה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב אשר הסתכמה לסך של 821 מיליון ש"ח, כתוצאה מהנפקת אגרות חוב במהלך תקופת הדוח.

סך הכל ההון של החברה ליום 30 ביוני 2011 הסתכם בסך של כ- 967 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 832 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 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- 14 מיליון ש״ח בהשוואה להפסד בסך של כ- 22 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- 71 מיליון ש״ח בהשוואה לסך של כ- 72 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 155 מיליון ש״ח בשנת 2010.

החברה תומכת בחברות המאוחדות מלונות 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):

	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2011	2010	2010
רווח מעסקי נדל״ן	72,316	68,905	140,792
רווח מעסקי שילוט חוצות	781	1,458	714
רווח מהפעלת בתי מלון	2,788	5,154	21,760
הפסד מעסקי אנרגיה	(4,413)	(3,397)	(8,552)
סך הכל רווח ממגזרים	71,472	72,120	154,714
עליית ערך נדל״ן להשקעה	49,043	59,970	157,402
הכנסות אחרות, נטו	3,424	950	3,477
הוצאות הנהלה וכלליות	(21,153)	(21,260)	(52,416)
הוצאות מימון, נטו	(80,987)	(92,388)	(173,627)
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות	6,673	(3,344)	(42,247)
רווח לפני מסים על הכנסה	28,472	16,048	47,303
מסים על ההכנסה	(13,978)	(7,827)	(32,769)
רווח מפעילויות נמשכות	14,494	8,221	14,534
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת	-	(29,845)	3,331
רווח (הפסד) לתקופה	14,494	(21,624)	17,865
מיוחס ל:			
בעלי המניות של החברה	13,598	(22,405)	23,318
זכויות שאינן מקנות שליטה	896	781	(5,453)
	14,494	(21,264)	17,865

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- 72 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 69 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- 97 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 95 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 197 מיליון ש"ח בשנת 2010. במהלך תקופת הדוח הושכרו 28 אלפי מ"ר בפארקים הלוגיסטיים בפולין, בגין שטחים חדשים. מיום 30 ביוני 2011 ועד ליום חתימת הדוחות הושכרו שטחים נוספים בהיקף של כ- 6 אלפי מ"ר. ההכנסות מהשכרת שטחים חדשים אלה יבואו לידי ביטוי החל מן הרבעון השלישי והרביעי בשנת 2011.

עסקי בניה

לחברה היו בתקופת הדוח הכנסות מעסקות בניה בסך של כ- 47 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 17 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- 40 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 17 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 הפסד ממכירת מקרקעין בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 5 מיליון ש"ח בשנת 2010.

2.2.2.2. עסקי שילוט חוצות

בתקופת הדוח הסתכמו עסקי שילוט חוצות ברווח בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח בשנת 2010. הירידה ברווחיות נובעת מירידה בהיקף ההכנסות מעסקי שילוט כ- 38 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ- 40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, ומעליה בשיעור הממוצע של עמלות למשרדי הפרסום.

.2.2.2.3 <u>עסקי מלונאות</u>

הכנסות החברה ממלונאות גדלו בתקופת הדוח בכ- 70% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת והסתכמו בסך של כ- 123 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 על פי הודעה שנמסרה למלונות בחודש פברואר, 2010 על מכירת המלון.

לחברה נבע רווח מהפעלת בתי מלון בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של 5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

תוצאות אלה נובעות מכך שמלון רויאל רימונים בים המלח היה בתקופת הרצה במרבית תקופת 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.

ברבעון השני של שנת 2011, חל שיפור ברווח מהפעלת בתי מלון אשר הסתכם בסך של 8 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנה הקודמת.

.2.2.2.4 <u>עסקי אנרגיה</u>

תחום האנרגיה הינו תחום פעילות חדש החל ממרץ 2010.

בתקופת הדוח נבע לחברה הפסד מתחום פעילות זה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 3 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 אף במהלך המשך שנת 2011.

2.2.2.5. חברות כלולות

בתקופת הדוח כלל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות רווח בסך של כ- 7 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של כ- 3 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- 1 מיליון ש"ח במעריב, אשר נכללת כחברה כלולה החל מן הרבעון הרביעי של שנת 2010.

ב. רווח בסך של כ-8 מיליון ש"ח הנובע מחלקה של החברה בתוצאות סקיילייין. בתקופת הדוח נבעו רווחי סקיילייין 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, בעיקר כתוצאה מביטול הפחתה לירידת ערך בנכס מקרקעין שבוצעה בתקופות קודמות, בעקבות הערכת שמאי עדכנית, בהשוואה לסך של כ- 1 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- 81 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 92 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של כ- 174 מיליון ש"ח בשנת 2010.

הירידה בהוצאות המימון הינה על אף עלייה בשיעור עליית המדד הידוע (2.16% בתקופת הדוח בהשוואה ל- 0.38% בתקופה המקבילה בשנה הקודמת) ועלייה בשיעור ריבית הפריים, בעיקר בשל השינוי בשערי מטבעות האירו והזלוטי, אשר עלו בתקופת הדוח בשיעור של 4%, בהשוואה לירידה בשיעור 13% בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, ואשר להם צמודים חלק מן ההלוואות שנתנה החברה לחברות מוחזקות.

2.2.2.8. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 21 מיליון ש"ח בדומה לתקופה 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- 49 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 60 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 וקניון שבעת הכוכבים בהרצליה, 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- 14 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 8 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 80 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 76 מיליון ש"ח אשר שימש לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

הסכום הכולל של מזומנים אשר שימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בסך של 112 מיליון ש"ח, לעומת סך של 49 מיליון ש"ח אשר שימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. פעילויות ההשקעה העיקריות בתקופת הדוח היו: השקעה בנכסים קבועים ונדל"ן להשקעה בסך 21 מיליון ש"ח, השקעה בחברות כלולות ואחרות בסך 14 מיליון ש"ח, ורכישת ניירות ערך בסך של 62 מיליון ש"ח. מנגד, התקבלה תמורה ממימוש מקרקעין לבנייה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים אשר נבע מפעילות מימון הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 44 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה 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 60 מיליון ש"ח, ומנגד – פרעון אגרות חוב בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך של 56 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 וגורמים לאי יציבות שלטונית במדינות האזור, ואף מעלים את החשש לאי יציבות כלכלית.

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 749 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, רוית 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 ביוני 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 28 באוגוסט 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 ודוד שוורץ, וכן ה"ה: רו"ח בני גבאי ורו"ח דודי סמרה – רואי החשבון המבקרים, רו"ח בתיה קוצובאי – המבקרת הפנימית, 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 הבקרות 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 באוגוסט 2011, דן הדירקטוריון בהמלצות הוועדה ואישר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 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, סמדר נמרודי-רינות, אליהו כהן, רוית נמרודי, דוד שורץ (דח"צ) ומנשה ארנון (דח"צ).

4.5. הדירקטוריון

בתקופת הדוח קיים הדירקטוריון 7 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.

6. רכישות עצמיות

אגרות חוב

בתקופת הדוח לא היו תוכניות רכישה לאגרות חוב בתוקף, ולא אושרו תוכניות כלשהן.

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).

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 7,975 אלפי ש"ח.

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

נכון למועד חתימת הדוחות מחזיקה החברה ב – 484,740 ש"ח ע.נ. מניות רגילות אשר הפכו לרדומות.

7. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

7.1. להלן פירוט בדבר אגרות החוב, נכון ליום 30 ביוני 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
שווי נקוב באלפי ש"ח: **במועד ההנפקה** **צמוד לתום תקופת הדיווח**[3] **צמוד לתאריך הדוח**[4]	 199,140 79,351 79,424	 199,993 90,167 90,250	 275,000 231,458 231,673	 [1]209,800 208,872 209,065	 150,000 150,000 150,000	 [2]90,256 213,336 213,336
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	-	1,763	3,795	1,806	1,007	1,373
השווי הבורסאי של הסדרה (באלפי ש"ח)[5]	79,636	94,053	225,609	192,998	157,650	210,349
סוג הריבית ושיעורה	4%	5.85%	5.25%	5.3%	5.05% מעל הריבית השנתית שנושאות "אג"ח ממשלתי משתנה 520".	4.7% מעל הריבית השנתית שנושאות "אג"ח ממשלתי משתנה 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 ביוני 2010 וכלה ב-1 במרץ 2018	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
פרטים בדבר הנאמן: **שם הנאמן**	כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ[6]	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ			רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	זיו האפט נאמנויות בע"מ

1 150,000 אלפי ש"ח ע.נ. הונפקו על פי תשקיף ממאי 2007 ובינואר 2011 הנפיקה החברה 59,800 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 13) נוספות, על פי הצעת מדף.

2 90,256 אלפי ש"ח ע.נ. הונפקו על פי הצעת מדף מדצמבר 2010 ובמאי 2011 הנפיקה החברה 123,080 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 15) על פי הצעת מדף.

3 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום 30 ביוני 2011, צמוד למדד בגין מאי 2011.

4 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום חתימת הדוחות, צמוד למדד בגין יולי 2011 (המדד הידוע ביום חתימת הדוחות).

5 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום 30 ביוני 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.

שם האחראי על הסדרה	עו"ד צילי נווה	עו"ד דן אבנון ו/או עו"ד מרב עופר-אורן		רו"ח יוסי רזניק		רו"ח רמי סבטי
דרכי התקשרות	טל': 03-6274848 פקס: 03-6274849 דוא"ל: TsiliN@clal-fin.co.il	טל': 03-5274867 פקס: 03-5271451 דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il		טל: 03-6389200 פקס: 03-6393316 דוא"ל: trust@rpn.co.il		טל: 03-6374354 פקס: 03-6374344 דוא"ל: RamiS@bdo.co.il
כתובת למשלוח דואר	מנחם בגין 37 ת"א, בית רובינשטיין, קומה 24, 65220	רח' הירקון 113, ת"א 63573 ת.ד. 3524, ת"א 61034		רח' יד חרוצים 14, תל-אביב 67778		רח' מנחם בגין 46-48 תל אביב 66184
<u>דירוג אגרות החוב:</u> **שם החברה המדרגת** **הדירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה** **הדירוג למועד הדיווח** **דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הגשת הדוחות**	**מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בישראל בע"מ** (A) (ilBBB+) – דוח הדירוג האחרון מיום 16/1/2011 פורסם בדיווח מיידי מאותו יום (מס' אסמכתא 2011-01-017781) 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).			(BBB/Negative)		- - -
שם החברה המדרגת	**מידרוג בע"מ**					
הדירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	Baa1					
הדירוג למועד הדיווח	Baa1. דוח הדירוג האחרון מיום 27/7/2011 פורסם בדוח מיידי מאותו יום (מס' אסמכתא 2011-01-223728) ונכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.					
דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הגשת הדוחות	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.					
עמידה בתנאי שטר הנאמנות	התאגיד עמד בתנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות בכל הסדרות.					
דרישות הנאמן במהלך שנת הדיווח	אין.					
שעבודים להבטחת התחייבויות על פי תעודות ההתחייבות	שעבוד סמלי קבוע בסך 1 ש"ח.	אין	אין	אין	שעבוד קבוע ראשון בדרגה על 38 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של סקיילייין קנדה-ישראל בע"מ.	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 לתאגידים 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 פרעונן[7]

הסדרה	סך הכל התחייבויות ליום 30.6.2011 (לרבות ריבית והצמדה למדד)	יתרה לפרעון					
		1/9/2011-31/12/2011		בשנת 2012		1/1/2013-31/8/2013	
		קרן	ריבית	קרן	ריבית	קרן	ריבית
	(אלפי ש"ח)						
סדרה 10	79,351	-	-	79,351	3,174	-	-
סדרה 11	91,930	-	-	45,084	3,956	45,084	1,319
סדרה 12	235,254	-	6,076	-	12,152	-	6,076
סדרה 13	210,678	-	5,587	-	11,175	-	5,587
סדרה 14	151,007	-	6,390	21,429	11,411	21,429	5,021
סדרה 15	214,709	-	8,715	-	17,429	-	8,715

[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 בספטמבר 2011 ועד 31 באוגוסט 2013

(תזרים של החברה סולו – באלפי ש"ח)

	ספטמבר-דצמבר 2011	שנת 2012	ינואר-אוגוסט 2013
מקורות			
יתרת מזומנים ופקדונות לתחילת התקופה	65,132	57,953	83,869
מפעילות שוטפת:			
הכנסות מהשכרה	4,507	13,522	9,015
ממכירת מקרקעין ונדל"ן	11,207	16,000	31,000
סך הכל מקורות מפעילות שוטפת	15,714	29,522	40,015
מפעילות השקעה:			
העברות מחברות (לחברות) בנות בארץ ובחו"ל, נטו	89,334	187,044	63,085
מפעילות מימון:			
גיוס חוב	15,000	200,000	92,000
סך הכל מקורות	**185,180**	**474,519**	**278,969**
שימושים			
לפעילות שוטפת:			
אחזקת נכסים להשכרה	1,026	3,077	2,051
הוצאות הנהלה וכלליות	13,839	42,266	27,927
סך הכל שימושים לפעילות שוטפת	14,865	45,343	29,978
לפעילות השקעה:			
השקעה בפרוייקטים	21,541	11,776	36,392
לפעילות מימון:			
פרעון הלוואות כולל ריבית	64,053	128,371	65,553
פרעון אגרות חוב כולל ריבית	26,768	205,160	93,229
סך הכל שימושים לפעילות מימון	90,821	331,531	158,782
סך הכל שימושים	**127,227**	**390,650**	**225,152**
יתרת מזומנים ופקדונות לסוף התקופה	**57,953**	**83,869**	**53,817**

7.2.3. הנחות לתזרים החזוי:

7.2.3.1. בישיבתו ביום 29 באוגוסט 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 בפרויקטים – בגין פרוייקט בניה 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 ויז'ן 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 עשוייה 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 עשוייה 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 פרעונן.

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. <u>גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד</u>

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 ביוני 2011 מצורפת לדוחות הכספיים.

להלן הגילוי הרבעוני הנדרש בגין הנכס האמור, בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.

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

שלמה מעוז	עופר נמרודי	שמשון מרפוגל
יו"ר הדירקטוריון	דירקטור ומנכ"ל	משנה למנכ"ל

29 באוגוסט 2011

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2011

בלתי מבוקרים

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2011

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות מאוחדים על רווח והפסד	5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	7-9
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-12
באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים	13-30

- - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' עמינדב 3,
תל-אביב 67067

טל. 03-6232525
פקס 03-5622555
www.ey.com

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 ביוני, 2011 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 ומיידיים), 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 ביוני, 2011 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-25% וכ-17% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-120,903 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2011, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-8,025 אלפי ש"ח וסך של כ-(3,328) אלפי ש"ח לתקופות של שישה 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 מחווים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
29 באוגוסט, 2011

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	106,026	84,025	253,056
השקעות לזמן קצר	112,784	23,693	47,411
הלוואות לזמן קצר	2,161	2,472	2,482
לקוחות	79,257	175,538	53,713
מסים שוטפים לקבל	3,261	4,771	3,428
חייבים ויתרות חובה	169,976	77,851	119,559
מלאי בניינים למכירה	409,861	380,231	380,103
מלאי	2,080	20,236	1,486
	885,406	768,817	861,238
נכסים המוחזקים למכירה	-	69,106	-
	885,406	837,923	861,238
נכסים לא שוטפים			
מקרקעין לבניה	45,382	84,236	45,356
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	74,694	71,930	77,247
השקעות בחברות כלולות ואחרות	197,343	120,017	177,434
נדל"ן להשקעה	2,391,410	2,111,520	2,307,549
רכוש קבוע	261,608	508,528	259,024
השקעה בחיפושי גז ונפט	36,559	35,846	33,136
נכסים בלתי מוחשיים	4,881	42,211	4,577
מסים נדחים	12,295	18,296	11,702
	3,024,172	2,992,584	2,916,025
	3,909,578	3,830,507	3,777,263

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	370,682	476,807	331,701
חלויות שוטפות של אגרות חוב	143,017	115,971	118,579
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	69,141	105,827	53,676
זכאים ויתרות זכות	104,545	149,992 *)	115,687 *)
	687,385	848,597	619,643
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	1,213,732	1,225,423	1,198,680
אגרות חוב	821,051	686,231	756,062
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	3,552	32,098	4,153
התחייבויות לא שוטפות אחרות	38,375	56,711 *)	39,404 *)
מסים נדחים	178,893	149,034	167,915
	2,255,603	2,149,497	2,166,214
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות וקרנות הון	442,590	442,590	442,590
פרמיה על מניות	221,350	221,350	221,350
מניות אוצר	(14,146)	(6,172)	(6,172)
קרנות אחרות	5,104	(55,971)	5,963
יתרת רווח	208,198	178,877	224,600
	863,096	780,674	888,331
זכויות שאינן מקנות שליטה	103,494	51,739	103,075
סה"כ הון	966,590	832,413	991,406
	3,909,578	3,830,507	3,777,263

*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2011	2010	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
הכנסות מהשכרת נכסים	97,473	95,223	47,443	48,421	197,015
הכנסות ממקרקעין	489	32,033	-	10,805	112,494
הכנסות מעסקאות בניה	47,415	16,955	12,314	5,874	51,733
הכנסות מעסקי שילוט חוצות	37,844	40,073	19,622	20,379	78,840
הכנסות מהפעלת בתי מלון	122,782	72,091	74,635	43,841	168,263
סה"כ הכנסות	306,003	256,375	154,014	129,320	608,345
עלות אחזקת נכסים להשכרה	32,190	30,383	17,163	14,578	66,854
עלות מקרקעין שנמכרו	1,078	28,175	-	10,102	107,816
עלות עסקאות בניה	39,793	16,748	11,512	5,720	45,780
עלות עסקי שילוט חוצות	37,063	38,615	18,740	19,540	78,126
עלות הפעלת בתי מלון	119,994	66,937	66,254	37,620	146,503
עלות עסקי אנרגיה	4,413	3,397	2,264	982	8,552
סה"כ עלויות	234,531	184,255	115,933	88,542	453,631
הכנסות בניכוי עלויות	71,472	72,120	38,081	40,778	154,714
עליית ערך נדל"ן להשקעה	49,043	59,970	37,347	40,644	157,402
הוצאות הנהלה וכלליות	(21,153)	(21,260)	(10,780)	(12,184)	(52,416)
הכנסות אחרות	3,924	1,112	649	34	6,177
הוצאות אחרות	(500)	(162)	(250)	(318)	(2,700)
רווח תפעולי	102,786	111,780	65,047	68,954	263,177
הכנסות מימון	49,795	49,393	29,113	15,854	19,003
הוצאות מימון	(130,782)	(141,781)	(82,156)	(101,564)	(192,630)
חלק הקבוצה בתוצאות חברות כלולות, נטו	6,673	(3,344)	17,772	(2,773)	(42,247)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	28,472	16,048	29,776	(19,529)	47,303
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	13,978	7,827	8,267	(1,258)	32,769
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות	14,494	8,221	21,509	(18,271)	14,534
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה	-	(29,845)	-	(21,436)	3,331
רווח נקי (הפסד)	14,494	(21,624)	21,509	(39,707)	17,865
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:					
בעלי מניות של החברה	13,598	(22,405)	21,118	(36,415)	23,318
זכויות שאינן מקנות שליטה	896	781	391	(3,292)	(5,453)
	14,494	(21,624)	21,509	(39,707)	17,865
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל מפעילויות נמשכות	0.49	0.31	0.76	(0.59)	0.52
רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל מפעילות שהופסקה	-	(1.13)	-	(0.70)	0.32
רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל	0.49	(0.82)	0.76	(1.29)	0.84

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2011	2010	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי (הפסד)	14,494	(21,624)	21,509	(39,707)	17,865
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
רווח (הפסד) מעסקאות גידור תזרימי מזומנים	1,922	(8,052)	(2,791)	(3,720)	(3,198)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	3,881	(40,081)	(1,413)	(37,172)	(30,645)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	5,803	(48,133)	(4,204)	(40,892)	(33,843)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	20,297	(69,757)	17,305	(80,599)	(15,978)
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	17,307	(59,494)	17,550	(68,640)	(4,668)
זכויות שאינן מקנות שליטה	2,990	(10,263)	(245)	(11,959)	(11,310)
	20,297	(69,757)	17,305	(80,599)	(15,978)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2011 (מבוקר)	442,590	221,350	(6,172)	66,833	(5,268)	(55,602)	224,600	888,331	103,075	991,406
רווח נקי	-	-	-		-	-	13,598	13,598	896	14,494
רווח מעיסקאות גידור	-	-	-	-	1,922	-	-	1,922	-	1,922
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	-	1,787	-	1,787	2,094	3,881
סה"כ רווח כולל	-	-	-	-	1,922	1,787	13,598	17,307	2,990	20,297
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)	-	(30,000)
רכישת מניות על ידי החברה	-	-	(7,974)	-	-	-	-	(7,974)	-	(7,974)
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו	-	-	-	(5,085)	-	-	-	(5,085)	(2,752)	(7,837)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	447	-	-	-	447	181	628
קרן מפעולות עם בעלי שליטה	-	-	-	70	-	-	-	70	-	70
יתרה ליום 30 ביוני, 2011	442,590	221,350	(14,146)	62,265	(3,346)	(53,815)	208,198	863,096	103,494	966,590

	הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (מבוקר)	442,590	234,749	(34,470)	13,613	(2,070)	(30,814)	201,282	824,880	58,573	883,453
רווח נקי (הפסד)	-	-	-	-	-	-	(22,405)	(22,405)	781	(21,624)
הפסד מעיסקאות גידור	-	-	-	-	(8,052)	-	-	(8,052)	-	(8,052)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-		-	(29,037)	-	(29,037)	(11,044)	(40,081)
סה"כ הפסד כולל	-	-	-	-	(8,052)	(29,037)	(22,405)	(59,494)	(10,263)	(69,757)
הנפקת כתבי אופציה ואופציות המרה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	2,915	2,915
מימוש כתבי אופציה למניות	-	(13,399)	28,298	-	-	-	-	14,899	-	14,899
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	166	-	-	-	166	102	268
קרן מפעולות עם בעלי שליטה	-	-	-	223	-	-	-	223	412	635
יתרה ליום 30 ביוני, 2010	442,590	221,350	(6,172)	14,002	(10,122)	(59,851)	178,877	780,674	51,739	832,413

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 באפריל, 2011	442,590	221,350	(14,146)	63,884	(555)	(53,038)	187,080	847,165	103,810	950,975
רווח נקי	-	-	-	-	-	-	21,118	21,118	391	21,509
הפסד מעיסקאות גידור	-	-	-		(2,791)	-	-	(2,791)	-	(2,791)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	-	(777)	-	(777)	(636)	(1,413)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	-	-	-	-	(2,791)	(777)	21,118	17,550	(245)	17,305
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו	-	-	-	(1,833)	-	-	-	(1,833)	(159)	(1,992)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	209	-	-	-	209	88	297
קרן מפעולות עם בעלי שליטה	-	-	-	5	-	-	-	5	-	5
יתרה ליום 30 ביוני, 2011	442,590	221,350	(14,146)	62,265	(3,346)	(53,815)	208,198	863,096	103,494	966,590

	הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרנות אחרות	קרן בגין עסקאות גידור	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר									
	אלפי ש"ח									
יתרה ליום 1 באפריל, 2010	442,590	232,414	(25,111)	13,849	(6,392)	(31,346)	215,292	841,296	63,308	904,604
הפסד	-	-	-	-	-	-	(36,415)	(36,415)	(3,292)	(39,707)
הפסד מעיסקאות גידור	-	-	-	-	(3,720)	-	-	(3,720)	-	(3,720)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	-	(28,505)	-	(28,505)	(8,667)	(37,172)
סה"כ הפסד כולל	-	-	-	-	(3,720)	(28,505)	(36,415)	(68,640)	(11,959)	(80,599)
מימוש כתבי אופציה למניות	-	(11,064)	18,939	-	-	-	-	7,875	-	7,875
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	78	-	-	-	78	47	125
קרן מפעולות עם בעלי שליטה	-	-	-	65	-	-	-	65	343	408
יתרה ליום 30 ביוני, 2010	442,590	221,350	(6,172)	13,992	(10,112)	(59,851)	178,877	780,674	51,739	832,413

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2011	2010	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי (הפסד)	14,494	(21,624)	21,509	(39,707)	17,865
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(49,043)	(59,970)	(37,347)	(40,644)	(169,821)
הוצאות מימון, נטו	80,738	71,169	53,758	76,341	124,079
הפסד (רווח) הון, נטו	-	(35)	-	318	(28)
רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב	-	(119)	-	-	(119)
רווח בגין מימוש פעילות שהופסקה	-	-	-	-	(65,091)
חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות, נטו	(6,673)	3,344	(17,772)	2,773	42,247
ביטול הפחתת השקעות והלוואות, נטו	(3,000)	(1,077)	(250)	-	(1,505)
פחת והפחתות	17,895	25,985	11,653	12,405	45,703
מסים על ההכנסה	13,978	7,827	8,267	(1,258)	32,769
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	(601)	1,222	(797)	1,074	(216)
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	(5,340)	(2,519)	(4,828)	953	2,950
עלות תשלום מבוסס מניות	628	268	297	125	1,068
	48,582	46,095	12,981	52,087	12,036
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
עלייה בלקוחות וחייבים ויתרות חובה	(48,969)	(18,888)	(30,415)	(13,794)	(12,718)
ירידה (עלייה) במלאי	(594)	814	(290)	(1,243)	2,220
ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה	(18,667)	(2,910)	(13,018)	(16,225)	8,025
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	(10,416)	(20,292) *)	(18,906) *)	(12,698) *)	71,082 *)
	(78,646)	(41,276)	(62,629)	(43,960)	68,609
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
ריבית ששולמה	(65,681)	(59,552)	(36,181)	(32,123)	(101,533)
ריבית שהתקבלה	2,191	1,063	963	162	1,168
מסים ששולמו	(671)	(617)	(427)	(334)	(732)
מסים שהתקבלו	67	-	-	-	5
דיבידנד שהתקבל	21	35	21	35	46
	(64,073)	(59,071)	(35,624)	(32,260)	(101,046)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(79,643)	(75,876)	(63,763)	(63,840)	(2,536)

*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2011	2010	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת (א)	-	-	-	-	(1,667)
השקעה בחברות כלולות ואחרות	(14,080)	-	(14,080)	-	-
תמורה ממימוש (רכישת) פקדונות בתאגידים בנקאיים	1,748	5,471	3,340	12,359	(1,191)
השקעה בנכסים קבועים ונדל"ן להשקעה	(21,172)	(46,687)	(7,515)	(28,884)	(81,752)
השקעה בחיפושי גז ונפט	(3,423)	(35,846)	(2,632)	(12,281)	(33,136)
תמורה ממימוש (רכישת) מקרקעין לבנייה	10,301	1,372	(26)	4,965	4,723
השקעות לזמן ארוך, נטו	(26,594)	22,715 *)	(16,492) *)	11,815 *)	(4,224) *)
תמורה ממימוש נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה	3,240	2,320	3,157	336	67,567
גביית הלוואות לזמן קצר, נטו	9	161	52	161	114
תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	(61,958)	9,342	(48,947)	5,000	(3,401)
פרעון (מתן) הלוואות לחברות כלולות, נטו	(290)	(7,719)	1,445	(2,821)	(3,698)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(112,219)	(48,871)	(81,698)	(9,350)	(56,665)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
רכישת מניות החברה על ידי החברה	(7,974)	-	-	-	-
רכישת חלק בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו	(7,837)	-	(1,992)	-	(14,442)
הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	115,567
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	193,687	179,142	126,041	-	268,330
פרעון אגרות חוב	(123,759)	(150,339)	(79,373)	(79,813)	(150,339)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, לזמן ארוך	60,031	80,431	42,614	74,722	176,922
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	(56,261)	(113,244)	(30,066)	(67,794)	(285,035)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו	15,730	48,503	3,826	32,869	35,886
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(30,000)	-	-	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	43,617	44,493	61,050	(40,016)	146,889
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	1,215	(4,026)	(5)	(3,620)	(2,937)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(147,030)	(84,280)	(84,416)	(116,826)	84,751
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	253,056	168,305	190,442	200,851	168,305
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	106,026	84,025	106,026	84,025	253,056

*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2011	2010	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
(א) תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר					
נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת ליום המכירה:					
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	-	-	-	-	(130,355)
רכוש קבוע	-	-	-	-	202,920
נכסים בלתי מוחשיים	-	-	-	-	34,186
מוניטין	-	-	-	-	3,330
התחייבויות לא שוטפות	-	-	-	-	(78,316)
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	2,417
הלוואות לחברה כלולה	-	-	-	-	(38,940)
השקעה בחברה כלולה	-	-	-	-	(62,000)
רווח בגין מכירת החברה המאוחדת	-	-	-	-	65,091
	-	-	-	-	(1,667)
(ב) פעילויות מהותיות שלא במזומן					
רכישת רכוש קבוע	-	361	-	361	-
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה	500	10,408	500	10,408	2,461
זכאים בגין השקעה בנדל"ן להשקעה	4,200	-	4,200	-	4,200
חייבים בגין מכירת מקרקעין	61,819	26,211	61,819	26,211	72,146
המרת כתבי אופציה למניות	-	14,899	-	14,899	-

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 ביוני 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 ביוני, 2011 ולתקופות של שישה 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. ראה באור 5 להלן בקשר עם מצבה הכספי של חברה כלולה, מעריב החזקות בע"מ (להלן: מעריב) והסכם שנחתם והושלם בין משקיע לבין מעריב והחברה ובאור 6 בדבר פעילות 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 ייכלל 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 ההוניים 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 שסביר כי ישפיעו 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 ההון שהונפקו, אם ניתן לאמוד אותו באופן מהימן. אם לא ניתן לאמוד את השווי ההוגן של מכשירי ההון שהונפקו באופן מהימן, יש למדוד את מכשירי ההון בהתאם לשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית שסולקה במועד סילוקה. ההפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של ההתחייבות הפיננסית שמסולקת לבין השווי ההוגן של מכשירי ההון 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

	מדד המחירים לצרכן *)	שער החליפין של $1 ארה"ב	שער החליפין של הדולר הקנדי	שער החליפין של הזלוטי הפולני	שער החליפין של האירו
	בנקודות	ש"ח			
ליום:					
30 ביוני, 2011	216.3	3.415	3.533	1.241	4.944
30 ביוני, 2010	207.6	3.875	3.689	1.142	4,756
31 בדצמבר, 2010	211.7	3.549	3.554	1.189	4.738
שיעור השינוי במשך התקופה:			%		
יוני 2011 (6 חודשים)	2.2	(3.8)	(4.2)	4.3	4.3
יוני 2011 (3 חודשים)	1.5	(1.9)	(1.7)	-	(0.1)
יוני 2010 (6 חודשים)	0.7	2.6	2.4	(13.5)	(12.6)
יוני 2010 (3 חודשים)	1.6	4.4	1.4	(11.5)	(4.7)
דצמבר 2010 (12 חודשים)	2.7	(5.9)	(1.4)	(9.8)	(12.9)

*) 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 הכספים 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 יישום למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו.

החברה בוחנת 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 יישום 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 ייכללו 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, IFRS 12 ו- 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 ייזקפו 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 פרוייקטים 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: חיפושי גז ונפט.
7. מגזר השקעות: חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ב. תוצאות עסקיות של מגזרים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2011:

	השכרת נכסים	מכירת מקרקעין	מעסקאות בנייה	שילוט חוצות	מלונאות	אנרגיה	השקעות	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר								
	אלפי ש"ח								
הכנסות מחיצוניים	97,473	489	47,415	37,844	122,782	-	-	-	306,003
הכנסות בין מגזרים	2,100	-	-	-	-	-	-	(2,100)	-
סה"כ הכנסות	99,573	489	47,415	37,844	122,782	-	-	(2,100)	306,003
תוצאות המגזר *)	108,906	(592)	6,003	481	988	(4,413)	-	-	111,373
הוצאות שלא יוחסו:									
הוצאות הנהלה וכלליות									(12,011)
הכנסות אחרות									3,924
הוצאות אחרות									(500)
רווח תפעולי									102,786
הוצאות מימון, נטו									(80,987)
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו							6,673		6,673
מסים על ההכנסה									(13,978)
רווח נקי									14,494

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

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. תוצאות עסקיות של מגזרים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2010:

	השכרת נכסים	מכירת מקרקעין	מעסקות בנייה	שילוט חוצות	מלונאות	אנרגיה	השקעות	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר								
	אלפי ש"ח								
הכנסות מחיצוניים	95,223	32,033	16,955	40,073	72,091	-	-	-	256,375
הכנסות בין מגזרים	4,180	-	-	360	-	-	-	(4,540)	-
סה"כ הכנסות	99,403	32,033	16,955	40,433	72,091	-	-	(4,540)	256,375
תוצאות המגזר *)	114,724	3,851	(2,077)	1,818	3,534	(3,397)	-	(2,760)	115,693
הוצאות שלא יוחסו:									
הוצאות הנהלה וכלליות									(4,863)
הכנסות אחרות									1,112
הוצאות אחרות									(162)
רווח תפעולי									111,780
הוצאות מימון, נטו									(92,388)
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו							(3,344)		(3,344)
מסים על ההכנסה									(7,827)
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה							(32,605)	2,760	(29,845)
הפסד									(21,624)

*) 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 ביוני, 2011:

	השכרת נכסים	מכירת מקרקעין	מעסקאות בנייה	שילוט חוצות	מלונאות	אנרגיה	השקעות	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר								
	אלפי ש"ח								
הכנסות מחיצוניים	47,443	-	12,314	19,622	74,635	-	-	-	154,014
הכנסות בין מגזרים	1,050	-	-	-	-	-	-	(1,050)	-
סה"כ הכנסות	48,493	-	12,314	19,622	74,635	-	-	(1,050)	154,014
תוצאות המגזר *)	64,937	-	22	732	7,481	(2,264)	-	-	70,908
הוצאות שלא יוחסו:									
הוצאות הנהלה וכלליות									(6,260)
הכנסות אחרות									649
הוצאות אחרות									(250)
רווח תפעולי									65,047
הוצאות מימון, נטו									(53,043)
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו							17,772		17,772
מסים על ההכנסה									(8,267)
רווח נקי									21,509

*) 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 ביוני, 2010:

	השכרת נכסים	מכירת מקרקעין	מעסקות בנייה	שילוט חוצות	מלונאות	אנרגיה	השקעות	התאמות	סה"כ
	בלתי מבוקר								
	אלפי ש"ח								
הכנסות מחיצוניים	48,421	10,805	5,874	20,379	43,841	-	-	-	129,320
הכנסות בין מגזרים	2,090	-	-	180	-	-	-	(2,270)	-
סה"כ הכנסות	50,511	10,805	5,874	20,559	43,841	-	-	(2,270)	129,320
תוצאות המגזר *)	66,431	696	(1,328)	1,159	5,411	(982)	-	(1,520)	69,867
הוצאות שלא יוחסו:									
הוצאות הנהלה וכלליות									(629)
הכנסות אחרות									34
הוצאות אחרות									(318)
רווח תפעולי									68,954
הוצאות מימון, נטו									(85,710)
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו							(2,773)		(2,773)
מסים על ההכנסה									1,258
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת							(22,956)	1,520	(21,436)
הפסד									(39,707)

*) 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:

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

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

באור 4: - <u>תביעות תלויות</u>

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 ביוני, 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: - <u>תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ</u>

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. <u>הסכם השקעה</u>

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.נ. 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 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.

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. לוין אפשטיין בע"מ בבת ים (להלן - "הסכם לוין 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 לוין 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 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.

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 הממון העיקרי שלה, על פיו שולם 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 הממנים 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. בעקבות הסכם ההשקעה וההסכמות עם הבנקים המתוארים בסעיפים א' ו-ב' לעיל ליום 30 ביוני, 2011 הונה החוזר של מעריב עומד על 12,593 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 154,277 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 ו-163,496 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2010. ההון של מעריב הסתכם ליום 30 ביוני, 2011 בסך של 136,453 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון בסך של 31,526 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 והון חיובי בסך של 8,367 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2010.

2. מעריב בוחנת יישום מספר מהלכים וצעדי התייעלות במטרה להביא לשיפור בתזרים המזומנים ובתוצאות הכספיות של מעריב בטווח הזמן הארוך.

במועד אישור הדוחות הכספיים, טרם נקבעו מהלכים כאמור שמעריב עשויה להחליט על יישומם ואין וודאות באשר להשפעותיהם על מצבה הכספי של מעריב.

תזרימי המזומנים החזויים של מעריב והמקורות החזויים לפרעון התחייבויותיה מביאים בחשבון גם מהלכים וצעדי התייעלות אפשריים הנבחנים, מחזור הלוואות וקבלת אשראי מצדדים שלישיים, ולהערכת מעריב, היא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הידועות.

באור 6: - <u>פעילות שהופסקה</u>

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:

	לתקופה של 6 חודשים	לתקופה של 3 חודשים	לשנה שהסתיימה ביום
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		31 בדצמבר
	2010		2010
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
הכנסות מעסקי תקשורת	174,029	82,646	251,244
עלות עסקי תקשורת	(195,201)	(97,997)	(300,204)
הפסד גולמי	(21,172)	(15,351)	(48,960)
הכנסות אחרות	(52)	(56)	77
הפסד תפעולי	(21,224)	(15,407)	(48,883)
הוצאות מימון, נטו	(8,621)	(6,029)	(12,877)
הפסד מפעילות שהופסקה	(29,845)	(21,436)	(61,760)
רווח הון מפעילות שהופסקה	-	-	65,091
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו	(29,845)	(21,436)	3,331

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

	לתקופה של 6 חודשים	לתקופה של 3 חודשים	לשנה שהסתיימה ביום
	שהסתיימה ביום 30 ביוני		31 בדצמבר
	2010		2010
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
שוטפת	(26,961)	(12,131)	(45,559)
השקעה	(701)	5,182	(5,812)
מימון	24,008	(122)	42,444

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 ישראמקו נגב 2 שותפות מוגבלת ("ישראמקו 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 לישראמקו 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 ישראמקו נגב. במכתבו לישראמקו נגב מציין הממונה, בין היתר, את החלטתו לדחות את בקשת ישראמקו נגב להעברת הזכויות לחברה המאוחדת.

ביום 11 ביולי, 2011 החברה המאוחדת פנתה אל ישראמקו 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 ישראמקו 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 שיופק 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 שתתבצע 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 שתתקבל 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 ההשתתפות 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.

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.

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

ב. (המשך)

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 מסויימות 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 ההמחאה") 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 ההמחאה נקבע כי ההמחאה בפועל על פי הסכם ההמחאה תתבצע לא מוקדם מ- 1 בדצמבר, 2011. כן נקבע בהסכם ההמחאה 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 Frrington, 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.
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.

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

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 26 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.נ. 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.

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.

באור 9: - <u>אירועים לאחר תאריך הדיווח</u>

א. 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 מליון ש"ח מהווים השלמת יתרת גיוס של היקף הגיוס אשר אושר בפעולת הדירוג מחודש אפריל 2011.

ב. 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.

ג. ביום 21 באוגוסט 2011 התקבלה הסכמה בין החברה לבין עיריית ירושלים (להלן: העירייה), אשר מצאה את ביטויה בפרוטוקול הדיון שהתקיים בבית משפט העליון באותו מועד, על פיה העירייה תפצה את החברה בסך של כ-13 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפיצוי שנקבע"), בעקבות הליכים משפטיים שהתקיימו בין החברה לבין העירייה שעניינם פינוי דיירים במרכז ירושלים. החברה תרשום בדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של שנת 2011, סכום הפיצוי שנקבע, בנטרול מע"מ, כהכנסות אחרות.

- - - - - - - - - - - -

I:\Accounting\Dalya\Lotus\ILDC\דוחות כספיים\דוחות כספיים 2011\הכשרה בישראל\Q2\הכשרת הישוב 30.6.2011.docx.

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2011

בלתי מבוקרים

חברת הכשרת היישוב בישראל בע"מ

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

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 ביוני, 2011 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	3
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	4-5
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה	6
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה	7
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	8-9
מידע נוסף	10-11

- - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' עמינדב 3,
תל-אביב 67067

טל. 03-6232525
פקס 03-5622555
www.ey.com

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני, 2011 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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- 547,008 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2011 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 22,834 אלפי ש"ח וסך של כ- 1,230 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל-אביב,
29 באוגוסט, 2011

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	9,419	26,690	91,314
השקעות לזמן קצר	69,958	24,417	24,095
לקוחות	882	600	1,069
חייבים ויתרות חובה	13,262	35,509	4,973
	93,521	87,216	121,451
נכס המיועד למימוש	-	9,078	-
	93,521	96,294	121,451
נכסים לא שוטפים			
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	5,615	7,615	6,115
מקרקעין לבניה	33,530	23,142	33,503
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין	2,107,439	1,838,336	2,031,213
נדל"ן להשקעה	215,062	185,633	197,825
רכוש קבוע	3,211	4,257	3,445
השקעה בחיפושי גז ונפט	4,866	-	4,374
מסים נדחים	6,500	6,500	6,500
	2,376,223	2,065,483	2,282,975
	2,469,744	2,161,777	2,404,426

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	54,798	63,767	60,130
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	62,702	23,209	59,210
חלויות שוטפות של אגרות חוב	143,017	121,931	124,673
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	2,429	2,443	3,273
זכאים ויתרות זכות	26,830	25,725 *)	31,837 *)
	289,776	237,075	279,123
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות לחברות מוחזקות	70,661	68,751	63,815
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	279,017	268,375	273,082
אגרות חוב	952,646	781,642	884,583
התחייבויות בשל הטבות לעובדים	1,688	2,430	2,422
התחייבויות לא שוטפות אחרות	12,860	22,830 *)	13,070 *)
	1,316,872	1,144,028	1,236,972
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון וקרנות הון	442,590	442,590	442,590
פרמיה על מניות	221,350	221,350	221,350
מניות אוצר	(14,146)	(6,172)	(6,172)
קרנות אחרות	5,104	(55,971)	5,963
יתרת רווח	208,198	178,877	224,600
סה"כ הון	863,096	780,674	888,331
	2,469,744	2,161,777	2,404,426

*) סווג מחדש.

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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2011	2010	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות מהשכרת נכסים	5,951	5,665	2,921	3,481	12,502
הכנסות ממקרקעין	489	32,033	-	10,805	33,156
סה"כ הכנסות	6,440	37,698	2,921	14,286	45,658
עלות אחזקת נכסים להשכרה	1,292	2,400	416	1,556	3,077
עלות מקרקעין שנמכרו	-	28,175	-	10,102	29,069
עלות עסקי אנרגיה	-	-	-	-	4,376
סה"כ עלויות	1,292	30,575	416	11,658	36,522
הכנסות בניכוי עלויות	5,148	7,123	2,505	2,628	9,136
עליית ערך נדל"ן להשקעה	16,400	4,325	9,800	3,500	16,517
הוצאות הנהלה וכלליות	(16,144)	(13,243)	(8,723)	(7,230)	(32,513)
הכנסות אחרות	-	901	250	-	905
הוצאות אחרות	-	(1,432)	-	(1,608)	-
רווח (הפסד) תפעולי	5,404	(2,326)	3,832	(2,710)	(5,955)
הכנסות מימון	28,936	25,477	7,903	6,820	62,598
הוצאות מימון	(66,947)	(59,184)	(35,277)	(47,115)	(120,450)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	46,205	6,622	44,660	(1,763)	80,121
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	13,598	(29,411)	21,118	(44,768)	16,314
הטבת מס	-	(7,006)	-	(8,353)	(7,004)
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות	13,598	(22,405)	21,118	(36,415)	23,318

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2011	2010	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	13,598	(22,405)	21,118	(36,415)	23,318
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):					
חלק החברה בקרנות הון של חברות מוחזקות:					
רווח (הפסד) מעסקאות גידור תזרימי מזומנים	1,922	(8,052)	(2,791)	(3,720)	(3,198)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	1,787	(29,037)	(777)	(28,505)	(24,788)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	3,709	(37,089)	(3,568)	(32,225)	(27,986)
סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה	17,307	(59,494)	17,550	(68,640)	(4,668)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2011	2010	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	13,598	(22,405)	21,118	(36,415)	23,318
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות	(46,205)	(6,622)	(44,660)	1,763	(80,121)
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(16,400)	(4,325)	(9,800)	(3,500)	(16,517)
מסים על הכנסה	-	(7,006)	-	(8,353)	(7,004)
פחת והפחתות	6,563	2,650	3,554	583	6,138
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים	(734)	53	(779)	42	45
הוצאות מימון, נטו	68,376	39,342	39,180	36,956	87,989
ביטול הפחתת מקרקעין	-	(1,077)	-	-	-
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים, נטו	(5,359)	(2,114)	(4,424)	1,489	2,648
הפחתת (ביטול הפחתת) השקעות והלוואות	500	-	250	-	(2,405)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה	(8,102)	(6,971)	(7,794)	272	595
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	(7,322)	(6,773) *)	(6,352) *)	(6,152) *)	114 *)
	(8,683)	7,157	(30,825)	23,100	(8,518)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:					
ריבית ששולמה	(45,578)	(40,371)	(25,482)	(24,381)	(63,688)
ריבית שהתקבלה	1,321	770	678	-	889
מסים ששולמו	(30)	(30)	(10)	(20)	(67)
דיבידנד שהתקבל	-	35	-	35	46
	(44,287)	(39,596)	(24,814)	(24,366)	(62,820)
מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת של החברה	(39,372)	(54,844)	(34,521)	(37,681)	(48,020)

*) סווג מחדש.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2011	2010	2011	2010	2010
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
מימוש (השקעה) במקרקעין, נטו	(26)	1,372	(26)	4,965	25,485
השקעה בחברות מוחזקות	(21,917)	-	(18,666)	-	(14,900)
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות	-	1,500	-	1,500	11,500
רכישת נדל"ן להשקעה	(837)	-	-	-	-
רכישת נכסים קבועים	(100)	(26)	(87)	-	(227)
תמורה ממימוש נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה	1,642	1,931	1,642	420	430
תמורה ממימוש (רכישת) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	(40,504)	(2,749)	(43,079)	5,982	(7,194)
פרעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו	(2,469)	(44,312) *)	22,684 *)	(10,774) *)	(114,359) *)
השקעה בחיפושי גז ונפט	(492)	-	(492)	-	(4,374)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	(64,703)	(42,334)	(38,024)	2,093	(103,729)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
דיבידנד ששולם	(30,000)	-	-	-	-
רכישת מניות החברה על ידי החברה	(7,974)	-	-	-	-
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	193,687	146,352	126,041	-	236,581
פרעון אגרות חוב	(130,152)	(125,256)	(84,170)	(80,856)	(125,255)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	11,500	-	11,500	-	47,900
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(9,549)	(9,533)	(4,787)	(5,441)	(24,831)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(5,332)	(2,880)	(5,006)	(4,339)	(6,517)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	22,180	8,683	43,578	(90,636)	127,878
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(81,895)	(88,495)	(28,967)	(126,224)	(23,871)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	91,314	115,185	38,386	152,914	115,185
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	9,419	26,690	9,419	26,690	91,314
פעולות מהותיות שלא במזומן					
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה	500	-	500	-	2,142
קרנות הון כנגד השקעה בחברות מוחזקות	4,224	36,705	4,224	36,705	40,223
חייבים בגין מכירת מקרקעין	-	26,211	-	26,211	-
המרת כתבי אופציה למניות	-	14,899	-	14,899	-

*) 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 38ד' 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 ולשנה 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.נ. 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. לוין אפשטיין בע"מ בבת ים (להלן - "הסכם לוין 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 לוין 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)

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).

2. הסכמים עם תאגידים בנקאיים ומחילת חובות

א. ביום 2 ביוני, 2011 השלימה מעריב הסכם עם בנק הפועלים בע"מ שהיה הממון העיקרי שלה, על פיו שולם 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 התאגידים הבנקאיים הממנים אותה ואת החברות הבנות (למעט בנק הפועלים כאמור) לשינוי השליטה בה הנובע מביצוע העסקה. כן הגיעה מעריב להבנות עם התאגידים 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 התאגידים הבנקאיים הופחתה הריבית על יתרת החוב ופרעונו נידחה לתקופה של עד 36 חודשים.

3. המצב הכספי של מעריב

א. בעקבות הסכם ההשקעה וההסכמות עם הבנקים המתוארים בסעיפים 1 ו-2ב לעיל ליום 30 ביוני, 2011 הונה החוזר של מעריב עומד על 12,593 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 154,277 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 ו-163,496 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2010. ההון של מעריב הסתכם ליום 30 ביוני, 2011 בסך של 136,453 אלפי ש"ח לעומת גרעון בהון בסך של 31,526 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2010 והון חיובי בסך של 8,367 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2010.

ב. מעריב בוחנת יישום מספר מהלכים וצעדי התייעלות במטרה להביא לשיפור בתזרים המזומנים ובתוצאות הכספיות של מעריב בטווח הזמן הארוך.

במועד אישור הדוחות הכספיים, טרם נקבעו מהלכים כאמור שמעריב עשויה להחליט על יישומם ואין וודאות באשר להשפעותיהם על מצבה הכספי של מעריב.

תזרימי המזומנים החזויים של מעריב והמקורות החזויים לפרעון התחייבויותיה מביאים בחשבון גם מהלכים וצעדי התייעלות אפשריים הנבחנים, מחזור הלוואות וקבלת אשראי מצדדים שלישיים, ולהערכת מעריב, היא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות הידועות.

ג. בקשר עם חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ראה באור 8א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2011.

ד. בקשר עם הנפקת ניירות ערך על ידי החברה ראה באור 8ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2011.

ה. בקשר עם רכישת ניירות ערך של החברה על ידי החברה ראה באור 8ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2011.

ו. בקשר עם הנפקת אגרות חוב (סדרה 15) לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 8ד' לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2011.

ז. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. 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 מליון ש"ח מהווים השלמת יתרת גיוס של היקף הגיוס אשר אושר בפעולת הדירוג מחודש אפריל 2011.

2. 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.

3. ביום 21 באוגוסט 2011 התקבלה הסכמה בין החברה לבין עיריית ירושלים (להלן: העירייה), אשר מצאה את ביטויה בפרוטוקול הדיון שהתקיים בבית משפט העליון באותו מועד, על פיה העירייה תפצה את החברה בסך של כ-13 מיליון ש"ח (להלן: "סכום הפיצוי שנקבע"), בעקבות הליכים משפטיים שהתקיימו בין החברה לבין העירייה שעניינם פינוי דיירים במרכז ירושלים. החברה תרשום בדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של שנת 2011, את סכום הפיצוי שנקבע, בנטרול מע"מ, כהכנסות אחרות.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי

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

ומיידיים), תש"ל-1970 לרבעון השני 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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 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 השני 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), התש"ע – 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספים 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.

תאריך: 29 באוגוסט 2011 עופר נמרודי, מנכ"ל _____

(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 השני 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), התש"ע -2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחרות 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.

תאריך: 29 באוגוסט 2011 שמשון מרפוגל, משנה למנכ"ל _____