

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2010

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 31 במרץ 2010.

1. מבוא כללי

החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה:

- החברה פועלת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות בשישה תחומי פעילות עיקריים, כלהלן:
- (א) תחום השכרת הנכסים:
השכרה וניהול של נכסים מניבים בישראל ובחו"ל.
 - (ב) תחום עסקות בנייה:
יזום, ביצוע ומכירות של פרויקטים בארץ ובחו"ל.
 - (ג) תחום עיתונות:
הוצאה לאור של עיתונים, מקומונים וכתבי עת ודפוס מסחרי.
 - (ד) תחום שילוט חוצות:
שילוט חוצות מודפס ואלקטרוני.
 - (ה) תחום מלונאות:
בעלות וניהול רשת של בתי מלון בישראל.
 - (ו) תחום האנרגיה
החזקת רישיונות לחיפוש גז על פי חוק הנפט – תחום פעילות חדש החל בתקופת הדוח, ראה פרטים להלן.

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

2.1. נקודות מהותיות בפעילות החברה ברבעון הראשון של שנת 2010 ולאחר תאריך המאזן

2.1.1. דגשים:

- 2.1.1.1. החל ממרץ 2010 החלה החברה לעסוק בתחום פעילות חדש – תחום האנרגיה, על ידי רכישת זכויות ברישיונות "שרה" ו"מירה". לפרטים מלאים, ראה סעיף 2.1.9 להלן.
- 2.1.1.2. נחתם הסכם בעלי מניות במעריב והסכם השקעה במעריב עם ד"ר זקי רכיב. לפרטים מלאים, ראה סעיף 2.1.12 להלן.
- 2.1.1.3. רווח לתקופת הדוח הסתכם בסך 18 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולרווח בסך של 43 מיליון ש"ח בשנת 2009.
- 2.1.1.4. הושכרו 20 אלפי מ"ר נוספים בפארקים הלוגיסטיים בפולין – עלייה של כ-13% בהיקף השטחים המושכרים.

2.1.1.5. שיפור מהותי בתוצאות מעריב – צמצום ההפסד התפעולי לסך של 6 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

2.1.2. בתקופת הדוח, לחברה הכנסות משכר דירה החשופות לתנודות בשערי החליפין בין הזלוטי ליורו בסך של 13 מיליון ש"ח ביורו (המהווים כ- 28% מן ההכנסות בתקופת הדוח) ו-3 מיליון ש"ח בדולר קנדי (המהווים 6.5% 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.

2.1.3. ביום 8 בפברואר 2010 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקה של עד שש סדרות של אגרות חוב (סדרות 14 עד 19) ושל עד שש סדרות של כתבי אופציה (סדרות 2 עד 7) למימוש לאגרות חוב מן הסדרות האמורות. הצעת אגרות החוב מכל אחת מהסדרות 14 עד 19 וכתבי האופציה מכל אחת מהסדרות 2 עד 7 על פי תשקיף המדף האמור תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

2.1.4. ביום 11 בפברואר 2010 ניתן דוח דירוג על ידי מעלות – דירוג 'BBB' להנפקה של עד 150 מיליון ש"ח; תחזית הדירוג שלילית.

2.1.5. ביום 21 בפברואר 2010 פרסמה החברה הצעת מדף על פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 2.1.3 לעיל. על פי דוח הצעת המדף הוצעו לציבור עד 150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 14) בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, רשומות על שם. הצעת אגרות החוב (סדרה 14) לא הובטחה בחיתום.

אגרות החוב (סדרה 14) הוצעו לציבור ב-150,000 יחידות בנות 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 14) כל אחת, בדרך של מכרז על שיעור מרווח הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה 14) מעל הריבית השנתית שנושאת "אג"ח ממשלתי משתנה 520". שיעור המרווח בגין אגרות החוב (סדרה 14) לא יעלה על 5.3%. משקיעים מסווגים התחייבו בהתחייבות מוקדמת להזמין 119,346 יחידות מתוך היחידות המוצעות לציבור במכרז. רשימות החתימות לרכישת ניירות הערך שהוצעו לציבור במכרז נפתחה ביום 22 בפברואר 2010 ונסגרה באותו יום.

שיעור מרווח הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה 14) מעל הריבית השנתית שנושאות "אג"ח ממשלתי משתנה 520" שנקבע במכרז הינו 5.05%.

לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2010 (מס' אסמכתא 2010-01-392577).

2.1.6. ביום 25 בפברואר 2010 החברה הבת מעריב החזקות בע"מ ("מעריב") פרסמה תשקיף הנפקה ומדף על פיו הוצעו, בין היתר, ניירות ערך הכוללים 60,000,000 ע.ג. אגרות חוב

(סדרה ד') הניתנים להמרה למניות במעריב ושתי סדרות של 6,000,000 כתבי אופציה בכל סדרה [כתבי אופציה (סדרה 2) וכתבי אופציה (סדרה 3)].

מעריב הציעה את ניירות הערך הנ"ל לציבור ב-60,000 יחידות המורכבות מ-1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') ביחד עם 100 כתבי אופציה (סדרה 2) ו-100 כתבי אופציה (סדרה 3) בדרך של מכרז על מחיר היחידה שהתקיים ביום 18 במרץ 2010, כאשר המחיר המזערי ליחידה הינו 750 ש"ח ("המכרז").

החברה הודיעה כי בכוונתה להזמין במכרז 44,000 יחידות במחיר המזערי. יתרת 16,000 היחידות המוצעות לציבור, הובטחו בחיתום.

בעקבות היענות הציבור במכרז, הודיעה מעריב על הרחבת מספר היחידות המונפקות ל-69,000 יחידות במחיר שנקבע במכרז (750 ש"ח ליחידה), והזמנת החברה נענתה בשיעור של 54.8% כך שהשקעת בניירות הערך של מעריב בהנפקה הסתכמה בכ-18.1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה הדוחות הכספיים שנכללו בדוח התקופתי לשנת 2009.

2.1.7 ביום 25 בפברואר 2010 התקבלה בחברה הודעת מימוש בהתייחס ל-1,000,000 אופציות - מלוא האופציות שהוקנו בהסכם שנחתם עם קרנות מנוף שבניהול בראשית שותף כללי בע"מ ("קרן בראשית"). בהתאם לכך, ועל פי הוראות ההסכם האמור, העבירה החברה לקרן בראשית 500,000 ש"ח. ע.ג. מניות רגילות מתוך המניות הרדומות בהן מחזיקה החברה.

2.1.8 ביום 1 במרץ 2010 פרעה החברה תשלום קרן שני בגין אגרות החוב (סדרה 11). התשלום ברוטו אשר בוצע בגין ריבית וקרן והסתכם בסך של כ-42.8 מיליון ש"ח.

2.1.9 בחודשים מרס-מאי, 2010, התקשרה עמנואל אנרגיה בע"מ (להלן: "עמנואל"), חברה נכדה המוחזקת בשיעור של 80% על ידי החברה הבת, חברת הכשרת הישוב בישראל אנרגיה בע"מ (להלן: "הכשרה אנרגיה"), עם חברה בבעלות משותפת ובחלקים שווים של מר יצחק סולטן ושל אי. די. בי. חברה לפתוח בע"מ (להלן: "IDB-DT" וביחד, "המשקיעים"), ומספר צדדים אחרים במערכת הסכמים ("הסכם פטרומד") לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז "שרה" ו-"מירה" ("הרישיונות"). הרישיונות מצויים בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל, שטח כל אחד מהרישיונות הינו 400,000 דונם ותוקפם עד 13.7.2011. בתוכנית העבודה המעודכנת החלה על הרישיונות נקבע, בין היתר, כי יש להשלים סקרים סייסמיים ובדיקות גיאולוגיות עד 1.8.2010, להגיש פרוספקט לקידוח בכל אחד מהרישיונות עד 31.12.2010 ולהתחיל בביצוע קידוח ראשון עד תום תקופת הרישיונות.

הסכם פטרומד מסדיר רכישה על ידי המשקיעים וחלוקה בין המשקיעים והצדדים האחרים של זכויות ההשתתפות ברישיונות, וכן פניה משותפת לקבלת זכויות השתתפות בהיתר מוקדם "בנימין" שהיה רשום בעבר על שם Petromed Corporation (להלן: "פטרומד") ונשלל ממנה לאחרונה. כמו כן על פי הסכם פטרומד, מהרישיונות ישולמו תמלוגי על בנוסף לתמלוגים למדינה על פי חוק הנפט, תשי"ב-1952) בשיעור כולל של עד 7%

מנפט, גז וחומרים אחרים שיופקו משטח הרישיונות וימכרו, מתוכם כ- 1.33% ישולמו לחברה. בנוסף, החברה קיבלה אופציה למשך 5 שנים לרכוש תמלוגי על בשיעור של כ- 2% נוספים, בתמורה לסך של 8 מיליון דולר.

בהסכם פטרומד נקבע כי מבנה הרכישת הזכויות ברישיונות ייקבע על ידי המשקיעים, בין בדרך של העברה ישירה של הזכויות ברישיונות או בדרך של רכישת השליטה בפטרומד במקרה שהמשקיעים יבחרו לבצע את העסקה בדרך של העברת הזכויות ברישיונות על שמם, תהיה ההעברה כאמור כפופה לאישור לממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות ("הממונה"). כמו כן, בהתאם להוראות הדין, עמידה בתנאי הרישיונות ובתכנית העבודה המתייחסת אליהם מהווה תנאי להארכתם. הובהר בין עמנואל לבין IDB-DT כי צד להסכם ההסדרה לא יהיה רשאי לממש את האופציה, כולה או מקצתה, מבלי לקבל את הסכמת הצד האחר לכך מראש ובכתב, וכל מימוש של האופציה ייעשה במסמך במכתב חתום על ידי שני הצדדים.

היקף העסקה הכולל הוערך בכ-16.1 מיליון דולר וחלקה של עמנואל הוערך בכ-9.6 מיליון דולר (לא כולל מיסים והוצאות), כאשר סך של כ-10.5 מיליון דולר מתוכם ישמשו לתשלום ל-WesternGeco חברה שביצעה סקרים סייסימיים דו מימדיים (2D) ותלת מימדיים (3D) בשטח הרישיונות ובשטח ההיתר המוקדם "בנימין" כמפורט להלן (סקרים דו מימדיים (2D) בלבד), לצורך קבלת תוצאות הסקרים ועיבודם. על פי הסכם שנחתם בין המשקיעים לבין WesternGeco לרכישת המידע הנ"ל, המשקיעים העבירו אליה כבר סך כולל של 10 מיליון דולר שמתוכו חלקה של עמנואל הנו כ-5.8 מיליון דולר. סכום זה נרשם בדוחות הכספיים בסעיף חייבים ויתרות חובה כמקדמה על חשבון העסקה.

ביום 20 במאי 2010, הגישו המשקיעים ושותפים נוספים ("השותפים הנוספים"), בקשות לאישור העברה ורישום של זכויות ההשתתפות ברישיונות. בהתאם לבקשות אלה, חלקה של קבוצת הכשרת הישוב ברישיונות הינו 48.322%. בהתאם להנחיות הממונה, לבקשת הרישיונות צורפה חברת חיפושי נפט וגז בינלאומית אשר מונתה למפעיל העסקה המשותפת בשטח הרישיון שתהיה זכאית ל-5% מזכויות ברישיונות ותוכל להגדיל את חלקה על פי תנאים שנקבעו בהסכם עימה.

החברה העמידה להכשרה אנרגיה הלוואת בעלים בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב הנושאת ריבית של ליבור + 3.5% ("הלוואת החברה"). כל השקעה נוספת בהכשרה אנרגיה מעבר להלוואת החברה תיעשה על ידי כל בעלי המניות בהכשרה אנרגיה על פי שיעור החזקותיהם בהכשרה אנרגיה באותה עת, כאשר שווי הכשרה אנרגיה במועד כל השקעה כאמור ייקבע על פי כל הסכומים שהושקעו בה, כולל הלוואות, עד למועד ביצוע ההשקעה הנוספת כאמור.

כמו כן, ביום 20 במאי, 2010 הגישו המשקיעים ושותפים אחרים בקשה לקבלת רישיון ימי לחיפושי נפט וגז בשם "מיכל" ("הרישיון") בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל בחלק מהשטח עליו השתרע בעבר ההיתר המוקדם "בנימין". חלקה של קבוצת הכשרת הישוב ברישיון הינו 54.174% (מתוך 100%). מובהר כי מדובר בבקשה לרישיון בלבד

ואין כל וודאות כי היא תאושר. בהתאם להנחיות הממונה, לבקשת הרישיון צורפה חברה בינלאומית אשר מונתה למפעיל העסקה המשותפת בשטח הרישיון.

דירקטוריון החברה, בהחלטותיו מיום 24 במרץ, 2010 ומיום 25 באפריל, 2010, שתוקנו ביום 25 במאי 2010, ולאחר שנתקבל לכך אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 24 במרץ, 2010 ומיום 25 באפריל, 2010 שתוקנו ביום 25 במאי 2010, החליט לאשר (בכפוף לקבלת כל האישורים הנוספים הנדרשים) התקשרות בין החברה והכשרה אנרגיה לבין מנכ"ל החברה בהסכם שעל פיו החברה תעביר למנכ"ל החברה 7,737 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כל אחד בהכשרה אנרגיה אשר יהוו 7% מהון המניות ויקנו 7% מזכויות ההצבעה בהכשרה אנרגיה על בסיס הונה המונפק של הכשרה אנרגיה בדילול מלא הכולל הקצאות אופציות ומניות בהכשרה אנרגיה לעובדי הכשרה אנרגיה והחברה, תמורת ערכן הנקוב במזומן של מניות ההעברה ותשלום לחברה של החלק היחסי הנגזר משיעור מניות ההעברה מסך ההון המונפק בהכשרה אנרגיה (דהיינו 7%) בהלוואה שניתנה על ידי החברה להכשרה אנרגיה, ראה סעיף 6 לעיל (קרי: 700,000 דולר ארה"ב) והמחאה למנכ"ל של זכות החברה לפירעון אותו חלק מההלוואה באותם תנאים בהם ההלוואה הועמדה על ידי החברה להכשרה אנרגיה. כחלק מן ההתקשרות, יתוקן הסכם העסקתו של המנכ"ל המתואר בבאור 26ב'(10) לדוחות הכספיים לשנת 2009 כך שהמנכ"ל יותר על בונוסים באופן הבא: מן הרווחים המזכים את המנכ"ל בבנוס על פי אותו הסכם, ינוכו רווחים הנובעים מהכשרה אנרגיה.

בכל מקרה שיידרש להכשרה אנרגיה מימון כלשהו מעבר לסכום הראשוני של 10 מיליון דולר שהועמד לה כהלוואה על ידי החברה הנושאת ריבית שנתית בשיעור הליבור + 3.5% ("הלוואת הכשרת הישוב"), המנכ"ל יהיה חייב, כמו כל בעל מניות אחר בהכשרה אנרגיה, להעמיד את חלקו היחסי במימון וזאת בתוך 30 יום מיום שהכשרה אנרגיה הודיעה על הצורך במימון כאמור ("מועד התשלום"). במקרה שהמנכ"ל לא יעמיד את חלקו היחסי במימון עד למועד התשלום אזי החזקתו במניות הכשרה אנרגיה תדולל על פי שווי להכשרה אנרגיה שייקבע על פי החלטת דירקטוריון הכשרה אנרגיה. כמו כן נקבעו מגגונים המתייחסים למכירת מניותיו של המנכ"ל.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החליטו, כי בנוסף להעברת מניות החברה בהכשרה אנרגיה למנכ"ל כאמור לעיל, יוקצו עוד 6% ממניות הכשרה אנרגיה לעובדים ונושאי משרה בחברה (3% מתוכן למשנה למנכ"ל מר אלי כהן).

ביום 22.4.2010 נחתם הסכם העסקה בין הכשרה אנרגיה לבין מר אוהד מראני למינויו של מר מראני כמנכ"ל הכשרה אנרגיה. על פי הסכם העסקתו של מר מראני, הוא זכאי לאופציות ולמניות בהכשרה אנרגיה שיוענקו לו על פני שלוש שנים בשיעור כולל המהווה 3.75% מהון מניות הכשרה אנרגיה בדילול מלא.

בדיווחים מיידיים של החברה מהחודשים מרס-מאי ניתן פרוט מקיף על העסקאות המתוארות לעיל.

2.1.10. ביום 18 במרץ 2010 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את מינויו של מר דוד שורץ לדירקטור חיצוני בחברה, החל מיום 23 במרץ 2010, במקום מר דוד בבאי אשר כהונתו הסתיימה באותו מועד. דירקטוריון החברה אישר כי הוא רואה במר דוד שורץ בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 להלן.

2.1.11. ביום 1 באפריל 2010 התקבלה בחברה הודעת מימוש בהתייחס ל-1,000,000 אופציות - מלוא האופציות שהוקנו בהסכם שנחתם עם קרנות מנוף שבניהול אוריגו השקעות ג'י.פי בע"מ ("קרן אוריגו"). בהתאם לכך, ועל פי הוראות ההסכם האמור, העבירה החברה לקרן אוריגו 518,450 ש"ח. ע.ג. מניות רגילות מתוך המניות הרדומות בהן מחזיקה החברה.

2.1.12. ביום 27 במאי, 2010 חתמה החברה הבת מעריב החזקות בע"מ (להלן: "מעריב"), על הסכם השקעה עם ד"ר זקי רכיב ("הסכם ההשקעה" ו-"המשקיע", בהתאמה), שעיקריו כדלקמן:

המשקיע ישקיע במעריב סך כולל של 15 מיליון דולר, מתוכם 12 מיליון דולר כנגד הקצאה פרטית של מניות, המקנות 30% מהון המניות המונפק של מעריב בתאריך חתימת הסכם ההשקעה, ו- 3 מיליון דולר יועמדו כהלוואה ויצורפו לסכום חובה של מעריב כלפי בנק הפועלים בע"מ ("הבנק"), שיירכש על ידי המשקיע, כמפורט להלן.

המשקיע יהיה רשאי להתקשר עם הבנק בהסכם לרכישת כלל ההלוואות והזכויות של הבנק כלפי מעריב, לרבות הבטוחות שהעמידה מעריב לטובת הבנק, כאשר המשקיע התחייב שמעריב לא תחויב לפרוע את קרן ההלוואות שיירכשו כאמור, עד ליום 31 בדצמבר, 2012.

מעריב תקנה למשקיע זכות לדרוש ממעריב, בתקופה בת 18 חודשים שתחל לאחר חלוף 12 חודשים מיום השלמת הסכם ההשקעה, להכין תשקיף הצעת מכר של מניות המשקיע במעריב, וזאת לא יותר מפעמיים, ובהפרש של לא פחות מ- 6 חודשים בין הצעה להצעה, והוא יישא בכל ההוצאות של הכנת התשקיף כאמור. עוד הוסכם בהסכם ההשקעה, כי מעריב תקנה לכל בעל מניות המחזיק לפחות 35% מהונה המונפק זכות קדימה להשתתף בהצעות פרטיות של מניותיה.

תוקפו של הסכם ההשקעה הותנה בקיום התנאים הבאים:

- קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של מעריב בתוך 14 ימים מהחתימה.
- קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים.
- קבלת אישור האסיפה הכללית של מעריב, הן לעסקה נשוא הסכם ההשקעה והן לעניינים נוספים, הקשורים בהתנהלות העתידית של מעריב, לרבות מינויו של המשקיע כיו"ר דירקטוריון מעריב.
- הסכמה של מוסדות בנקאיים, שהעמידו הלוואות למעריב.
- הסכמת הנאמנים המחזיקים במניות מר ולדימיר גוסינסקי במעריב ("מניות גוסינסקי"), לביטול הסכם בעלי המניות בקשר עם מניות אלה.

- התקיימות התנאים להשלמת עסקה בין המשקיע לבין הבנק למכירה למשקיע של מניות גוסינסקי המשועבדות לטובת הבנק, או לחלופין קבלת אופציה לרכישת מניות נוספות בחברה, שתאפשר למשקיע להשוות את שיעור החזקותיו להחזקות החברה במעריב, לפי אותו מחיר על פיו תבוצע ההשקעה.
 - אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שיוקצו למשקיע.
- בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה, נחתם הסכם בעלי מניות בין המשקיע לבין החברה, וחברה בת בבעלותה המלאה, הכשרת הישוב תקשורת בע"מ (ביחד - "הכשרת הישוב"), לשליטה משותפת במעריב ("הסכם בעלי המניות").
- הסכם בעלי המניות כולל, בין היתר, הוראות בדבר מינויו של המשקיע ליו"ר דירקטוריון מעריב, הרכב דירקטוריון מעריב, מנגנוני רכישת ומכירת ניירות ערך במעריב באופן שיאזן את החזקות הצדדים במעריב, וכן מנגנון BMBY, שייכנס לתוקף בחלוף 24 חודשים מכניסת הסכם בעלי המניות לתוקף.
- כניסתו של הסכם בעלי המניות לתוקף הותנתה בקיומם של התנאים הבאים:
- אישור של הסכם בעלי המניות על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.
 - השלמת הסכם ההשקעה.
 - ביטול הסכם בעלי המניות בגין מניות גוסינסקי.

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 3,989 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 3,738 מיליון ש"ח ביום 31 במרץ 2009 ולסך של 3,917 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009. הנכסים השוטפים הסתכמו בסך של 947 מיליון ש"ח, עלייה של כ- 85 מיליון ש"ח מאז ראשית השנה. השינויים העיקריים בסעיפי הנכסים השוטפים מאז ראשית השנה הינם: סעיף חייבים ויתרות חובה עלה בכ- 38 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 81 מיליון ש"ח, סעיף מזומנים ושווי מזומנים עלה בסך של כ- 33 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 201 מיליון ש"ח, וסעיף מלאי בניינים למכירה ירד בכ- 10 מיליון ש"ח והסתכם בסך של כ- 411 מיליון ש"ח.

סעיף נכסים לא שוטפים הסתכם בסך של כ- 3,041 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 2,955 מיליון ש"ח ביום 31 במרץ 2009 ולסך של 3,054 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009. השינוי העיקרי בסעיפי נכסים לא שוטפים מאז ראשית השנה הינו בסעיף מקרקעין לבניה אשר ירד בסך של 17 מיליון ש"ח והסתכם בסך של 103 מיליון ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של החברה עלו בתקופת הדוח ב- 16 מיליון ש"ח והסתכמו ב- 854 מיליון ש"ח. השינויים העיקריים מאז ראשית שנה הינם: עלייה בסך של 47 מיליון ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים ומנתני אשראי אחרים אשר הסתכמו בסך של 485

מיליון ש"ח, וירידה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בחלויות שוטפות של אגרות חוב אשר הסתכמו בכ- 115 מיליון ש"ח.

התחייבויות לא שוטפות עלו מאז ראשית השנה ב- 34 מיליון ש"ח, והסתכמו ב- 2,230 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מעלייה בסך 128 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב, אשר הסתכמה בסך של 752 מיליון ש"ח, בעקבות גיוס חוב בחברה ובמעריב, אשר קוזזה על ידי ירידה בסך 103 מיליון ש"ח בהתחייבויות לתאגידי בנקאיים ולנותני אשראי אחרים אשר הסתכמה בסך של 1,259 מיליון ש"ח.

סך הכל ההון של החברה ליום 31 במרץ 2010 הסתכם בסך 905 מיליון ש"ח, ביום 31 במרץ 2009 הסתכם בסך 890 מיליון ש"ח וביום 31 בדצמבר 2009 הסתכם בסך 883 מיליון ש"ח.

2.2.2 תוצאות הפעילות

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופת הדוח הסתכם בסך של 14 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 68 בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולרווח בסך של 73 מיליון ש"ח בשנת 2009.

רווח החברה ממגזרים (המשקף רווח ממגזרים לפני הוצאות מימון, הנהלה וכלליות והכנסות אחרות) הסתכם בתקופת הדוח בסך של 26 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה בשנה הקודמת בסך של 52 מיליון ש"ח ובשנת 2009 בסך של 157 מיליון ש"ח.

החברה תומכת בחברות המאוחדות מעריב החזקות בע"מ, מלונות הכשרת הישוב בע"מ ורפיד ויז'ן בע"מ, באמצעות אשראי, הלוואות ומתן ערבויות לאשראי בנקאי. כמו כן, החברה ערבה לחלק מהתחייבויות החברות המאוחדות לעיל, לתאגידי בנקאיים.

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

סקירה של תוצאות פעילותן של החברות הבנות השונות – ראה להלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2009	2010	
189,813	62,939	34,221	רווח מעסקי נדל"ן
(51,836)	(9,001)	(5,218)	הפסד מעסקי תקשורת
19,263	(2,044)	(1,067)	רווח (הפסד) מהפעלת בתי מלון
=	=	(2,415)	הפסד מעסקי אנרגיה
157,240	51,894	25,521	סך הכל רווח ממגזרים
75,290	76,297	19,326	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(7,384)	1,853	1,238	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(52,688)	(12,519)	(9,076)	הוצאות הנהלה וכלליות
(130,724)	(28,505)	(9,270)	הוצאות מימון, נטו
41,734	89,020	27,739	רווח לפני מסים על ההכנסה
(783)	(21,192)	(9,085)	מסים על ההכנסה
2,224	(413)	(571)	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
<u>43,175</u>	<u>67,415</u>	<u>18,083</u>	רווח נקי
			מיוחס ל:
73,405	67,739	14,010	בעלי המניות של החברה
(30,230)	(324)	4,073	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>43,175</u>	<u>67,415</u>	<u>18,083</u>	

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

2.2.2.1. עסקי נדל"ן

הרווח התפעולי מעסקי הנדל"ן הסתכם בתקופת הדוח בסך של 34 מיליון ש"ח
בהשוואה לסך של 63 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של
190 מיליון ש"ח בשנת 2009.

השכרת נכסים

הכנסות מהשכרת נכסים הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 47 מיליון ש"ח בדומה
לתקופה המקבילה בשנה הקודמת. במהלך תקופת הדוח הושכרו שטחים חדשים
בהיקף של כ-20 אלפי מ"ר בפארקים הלוגיסטיים בפולין. ההכנסות משטחים אלה
תחלנה לבוא לידי ביטוי רק החל מן הרבעון השני של שנת 2010.

עסקי בניה

לחברה היו בתקופת הדוח הכנסות מעסקות בניה בסך של 11 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הוצאות בגין עסקאות הבניה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 11 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הפרוייקט אשר מניב לחברה כיום הכנסות ורווחים מעסקי בנייה הינו פרוייקט הבנייה למגורים בוילנוב פולין, פרוייקט לבניית 1,124 יחידות דיור בארבעה שלבים. בתקופת הדוח ממשיכה החברה להכיר בהכנסות מדירות שנמכרו בשלבים א' ו-ב'.

עד כה נמכרו 267 דירות מתוך 278 דירות בשלב א', תמורת סך כולל של כ- 174 מיליון ש"ח. בנוסף, כולל הפרוייקט שטח של 401 מ"ר מסחרי, אשר נמכר כולו, תמורת 5.7 מיליון ש"ח.

בשלב ב' נמכרו עד כה, 121 דירות מתוך 266 דירות, תמורת סך כולל של כ- 75 מיליון ש"ח. בנוסף כולל גם שלב ב' שטח מסחרי בהיקף 1,096 מ"ר, אשר נמכר כולו תמורת סך של 17 מיליון ש"ח. מסירת הדירות שנמכרו בשלב ב' החלה ברבעון השני של שנת 2009.

מכירת מקרקעין

לחברה נבע בתקופת הדוח רווח ממכירת מקרקעין בסך 3 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הרווח בתקופה הקודמת נבע בעיקרו מעסקת תמורות שבצעה החברה לגבי מקרקעין לבניית דירות בראשון לציון בשנת 2000, ועל פי הסכם שנחתם ב-25 במרץ 2009, הוקדמו התשלומים להם היתה זכאית החברה. סך כל התשלומים שקיבלה החברה בשנת 2009 עבור הפרוייקט הסתכמו בכ- 57 מיליון ש"ח.

עסקי תקשורת .2.2.2

מעריב

תוכנית ההיערכות החדשה במעריב, נתנה בתקופת הדוח את אותותיה החיוביים: בתקופת הדוח כללה החברה הפסד תפעולי מפעילות מעריב בסך 6 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. מחזור ההכנסות הכולל של החברה מפעילות מעריב הסתכם בתקופת הדוח בסך 91 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 96 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הירידה בהכנסות בתקופת הדוח נובעת מירידה בהכנסות ממודעות והפצה.

על מנת להתמודד עם הקשיים בפעילותה, במהלך 2009 יישמה מעריב תוכנית היערכות חדשה ומקיפה בכל אגפיה, הכוללת רה ארגון בכל אגפיה, חיזוק השדרה הניהולית, שינוי מבני שתואם את האתגרים העתידיים, חיזוק אגף הסחר האחראי

בין היתר למכירת מודעות והפחתת הוצאות תפעוליות שונות. במסגרת תוכניות ההיערכות וההתייעלות צומצמה מצבת כוח האדם במעריב, כך שנכון למועד הגשת הדוחות עומדת מצבת כוח האדם על כ-2,194 עובדים לעומת כ-2,343 עובדים בתחילת שנת 2009. כמו כן, בוצע במהלך שנת 2009 קיצוץ רוחבי מדורג בהוצאות השכר, בשיעור שבין 5% ל-20%.

בעקבות השלמת תוכנית ההיערכות החדשה וצעדי ההתייעלות במעריב ההוצאות התפעוליות של מעריב בשנת 2009 היו נמוכות בכ-75 מיליון ש"ח לעומת ממוצע ההוצאות התפעוליות ב-2008.

במהלך הרבעון הראשון של 2010 החליטה מעריב על ביצוע פעולות קיצוץ והתייעלות נוספות, אשר להערכתה עשויות להביא לחסכון שנתי נוסף בהוצאות בהיקף של 16 מיליון ש"ח.

הערכות מעריב לגבי השיפור הצפוי בתוצאותיה כוללות מידע צופה פני עתיד. מידע זה הינו בלתי וודאי ומבוסס על האינפורמציה הקיימת בחברה נכון לתאריך הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המשתמעות ממידע זה.

לפרטים בדבר תמיכת החברה במעריב, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר תשקיף להנפקת ניירות ערך במעריב, ראה סעיף 2.1.5 לעיל. לפרטים בדבר הסכם השקעה במעריב והסכם בעלי מניות של מעריב, ראה סעיף 2.1.12 לעיל.

רפיד ויז'ן

בתקופת הדוח נרשם בחברה רווח לאחר פחת בסך 1 מיליון ש"ח כתוצאה מפעילות רפיד בדומה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת. למרות המצב במשק המביא לצמצום ההוצאה לפרסום – נתון המאפיין את ענף הפרסום בכללותו, שמרה רפיד על היקף הכנסות של כ-20 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בדומה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

2.2.2.3 עסקי מלונאות

הכנסות החברה ממלונאות גדלו בתקופת הדוח בכ-30% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת והסתכמו בסך של 28 מיליון ש"ח. העלייה בהכנסות נובעת משיפור בשיעורי תפוסת החדרים ברשת "רימונים" ל-58% בתקופת הדוח בהשוואה ל-50% בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, ומהוספת שני בתי מלון חדשים לרשת, בהסכמי ניהול כדלקמן:

בנובמבר 2009 התקשרה מלונות בהסכם חדש לניהול מלון "שלום" בירושלים, שהינו מלון בן 288 חדרים. תקופת הניהול על פי ההסכם החלה בינואר 2010. במרץ 2010 התקשרה מלונות בהסכם חדש נוסף לניהול מלון "סנטרל פארק" באילת, שהינו מלון בן 170 חדרים. תקופת הניהול החלה ביום 10 במרץ 2010. עסקי המלונאות מתאפיינים בעונתיות, והרבעון הראשון של השנה הינו בדרך כלל חלש יותר מן הרבעונים האחרים בשנה. יחד עם זאת, הודות לאפשרות לנצל את אותה פלטפורמה תפעולית אשר שימשה את הרשת עד כה להפעלת 458 חדרים נוספים, כאמור לעיל, חלה התייעלות תפעולית יחסית, והפסדי החברה מעסקי מלונאות הצטמצמו מסך של 2 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2009, לסך של 1 מיליון ש"ח בלבד בתקופת הדוח.

2.2.2.4. עסקי אנרגיה

תחום האנרגיה הינו תחום פעילות חדש החל מתקופת הדוח. לפרטים על תחום הפעילות, ראה סעיף 2.1.9 לעיל. בתקופת הדוח נבעו לחברה הוצאות לא מהותיות בתחום זה, בהיקף של כ-2 מיליון ש"ח. הנהלת החברה אינה צופה הכנסות מתחום פעילות זה במהלך שנת 2010.

2.2.2.5. הכנסות אחרות, נטו

בתקופת הדוח הסתכמו הכנסות אחרות נטו בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

2.2.2.6. הוצאות מימון

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המימון, נטו של החברה בסך של 9 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הירידה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מן השחיקה המשמעותית של היורו ביחס לזלוטי בתקופת הדוח, כפי שבאה לידי ביטוי בפעילות הפארקים הלוגיסטיים בפולין.

2.2.2.7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של 9 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

2.2.2.8. מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה הסתכמו בתקופת הדוח לסך של 9 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

2.2.3. נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים אשר שימש לפעילות שוטפת של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בסך של 3 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 53 מיליון ש"ח אשר שימש לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

הסכום הכולל של מזומנים אשר שימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בסך של 48 מיליון ש"ח, לעומת סך של 21 מיליון ש"ח אשר נבע מפעילות השקעה בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. פעילויות ההשקעה העיקריות בתקופת הדוח היו: רכישת נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה בסך 18 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים אשר נבע מפעילות מימון הסתכם בתקופת הדוח בסך של 85 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 28 מיליון ש"ח אשר נבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הסכומים העיקריים שהשפיעו על פעילות המימון בתקופה המדווחת היו: הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה בסך 179 מיליון ש"ח (בחברה ובמעריב, כאמור לעיל), אשר קוזזה על ידי פרעון אגרות חוב בסך 71 מיליון ש"ח ופרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך 45 מיליון ש"ח.

2.3. הליכים משפטיים

להליכים משפטיים בקבוצה, ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

2.4. עסקאות זניחות

ביום 31 במרץ, 2009 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל ענין בה ("עסקת בעל ענין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993. עסקאות זניחות הוגדרו כעסקאות במהלך העסקים הרגיל, שאינן חריגות, שהשפעתן על הפרמטר הרלבנטי (לדוג' היקף נכסים, היקף הכנסות, היקף הוצאות, הון עצמי) הינה בשיעור של פחות מ- 2%, כאשר עסקאות בעלי מאפיינים דומים נבחנות יחד.

ביום 7 בפברואר 2010, החליט דירקטוריון החברה לשנות את היקף כלל העסקאות אשר ייחשבו עסקאות זניחות כאמור לעיל, כך שממועד ההחלטה האמורה, יעמוד על סכום של פחות ממיליון וחצי ש"ח בשנה.

3. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

אין שינוי מאז ראשית השנה.

4. היבטי ממשל תאגידי

4.1 מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של 80 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 2009.

4.3 גילוי בדבר דירקטור בלתי תלוי בתאגיד

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219 (ה) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

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 (מנכ"ל) רון ויסברג, סמדר נמרודי-רינות, יעל ברנט-נמרודי, אליהו כהן, ריית נמרודי, חן לבון, דוד שורץ (דח"צ), דוד מנע (דח"צ).

טיוטת הדוחות הכספיים, לרבות ניתוח כל תוצאות הפעילות נדונה בהרחבה בישיבה פנימית בשיתוף אגף הכספים ורואה החשבון המבקר של החברה.

לאחר מכן, טיוטת הדוחות הכספיים מועברת לעיונם של חברי הדירקטוריון טרם אישורם.

בישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, סוקר מנכ"ל החברה באופן מפורט את עיקרי הדוחות הכספיים וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל, אם ישנן, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שישומו בדוחות הכספיים, וכלל השינויים שחלו במהלך התקופה המדווחת בהשוואה לתקופות מקבילות, לרבות שינויים הנובעים מיישום לראשונה של תקנים חדשים.

במסגרת זו, מתקיים דיון בהשתתפות נציגי אגף הכספים האחראיים על עריכת הדוחות הכספיים ורואי החשבון המבקרים, ובמהלכו מעלים חברי הדירקטוריון שאלות הנוגעות לאופן הצגת הדוחות

הכספיים. בתום הדיון, משהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי החברה ואת תוצאות פעולותיה, מאשר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים.

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 ב'2' לדוחות הכספיים אשר נכללו בדוח התקופתי לשנת 2009.

6. נדל"ן להשקעה

6.1. עליית ערך בתקופת הדוח

בתקופת הדוח נכללה עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו בסך 19 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 76 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעדכון שוויים של הפארקים הלוגיסטיים בפולין, כתוצאה מהרחבת היקף השטחים המושכרים בכ- 20 אלפי מ"ר בתקופת הדוח.

6.2. גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה

ביום 22 בפברואר 2009 פרסמה רשות ניירות ערך הנחיה לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 – "גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה", ובו נקבעו מבחני מהותיות לצורך בחינת הנכסים בגינם יש לתת גילוי.

על פי המבחנים הללו, נכלל גילוי בגין הנכסים הבאים:

6.2.1. קניון שבעת הכוכבים.

6.2.2. פארק מחסנים לוגיסטיים פרושקוב.

המידע הנדרש על פי הנחיות אלה נכלל בטבלאות בנספח א' לדוח זה.

6.3. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

בהתאם לסעיף 8'ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל, צירפה החברה לדוח התקופתי לשנת 2009 הערכת שווי מהותית מאוד לחברה, בגין קניון שבעת הכוכבים. הערכת השמאי כי לא חל שינוי בשווי של הנכס האמור למועד הדוח, נכללת להלן כנספח ב'. לצורך כך יישמה החברה מבחן כמותי לפיו נכס נחשב כ"מהותי מאוד" על פי כפל התנאים להגדרת נכס כ"מהותי" בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך הנזכרת בסעיף 6.2 לעיל.

7. רכישות עצמיות

להלן פרטים ביחס לתוכניות הרכישה שדווח בתקופת הדוח או שהן בתוקף במועד הדוח, תוך פירוט אופן ביצוען בפועל:

ביום 17 בדצמבר 2008 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישת אגרות חוב של החברה, במישרין או באמצעות חברות בנות, בסך 25 מיליון ש"ח, וביום 28 בינואר 2009, אושרה תוכנית לרכישה בהיקף של 25 מיליון ש"ח נוספים.

ביום 5 באוגוסט 2009 אישר דירקטוריון החברה תוכנית שלישית לרכישת אגרות חוב של החברה בהיקף של 25 מיליון ש"ח, וכן לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח, תוקף התוכנית שאושרה היה לשישה חודשים. ליום חתימת הדוחות אין לחברה תוכניות רכישה שעודן בתוקף.

ממועד אישור התוכנית הראשונה ועד למועד פקיעת התוכנית האחרונה שאושרה, רכשה חברה בת בבעלות מלאה, אגרות חוב של החברה לפי הפירוט הבא:

<u>סדרת אגרות חוב</u>	<u>ע.ג. שנרכש</u>	<u>סכום הרכישה באלפי ש"ח</u>
10	11,808,728	8,446
11	17,507,816	13,230
12	76,402,715	32,053
13	29,758,358	<u>12,469</u>
סך הכל		<u>66,198</u>
יתרה לניצול במסגרת תוכניות שאושרו ועודן בתוקף		
		<u>ליום חתימת הדוח אין תוכנית בתוקף.</u>

רכישה עצמית של מניות אשר הפכו לרדומות – ממועד אישור תוכנית הרכישה ביום 5 באוגוסט 2009 ועד ליום אישור הדוחות, רכשה החברה 280,750 ש"ח ע.ג. מניות רגילות של החברה בסך כולל של 3,506 אלפי ש"ח. מספר המניות הרדומות שהחזיקה החברה ביום 31 בדצמבר 2009 הינו 1,240,558 ש"ח ע.ג. מניות רגילות. לאחר העברת מניות רדומות לצדדים שלישיים במסגרת הסכמי הלואה (ראה סעיפים 2.1.7 ו- 2.1.11 לעיל) יתרת המניות הרדומות ליום חתימת הדוח הינה 222,108 ש"ח ע.ג. מניות רגילות.

8. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

8.1. להלן פירוט בדבר אגרות החוב, נכון ליום 31 במרץ 2010:

פרטים/סדרה	סדרה 10	סדרה 11	סדרה 12	סדרה 13	סדרה 14
מועד הנפקה	מאי 2001	פברואר 2006	פברואר 2007	מאי 2007	פברואר 2010
שווי נקוב באלפי ש"ח:					
במועד ההנפקה	199,140	199,993	275,000	150,000	150,000
צמוד לתום תקופת הדיווח ¹	225,665	128,213	219,415	131,810	150,000
צמוד לתאריך הדוח ²	227,809	129,431	221,131	132,488	150,000
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	6,776	637	726	2,879	932
השווי הבורסאי של הסדרה (באלפי ש"ח)	233,451	130,279	203,336	122,282	157,995
סוג הריבית ושיעורה	4%	5.85%	5.25%	5.3%	5.05% מעל הריבית השנתית שנושאות "אג"ח ממשלתית משנת 520".
תנאי הצמדה – קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש	מאי 2001	ינואר 2006	ינואר 2007	אפריל 2007	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.
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
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	אין	אין	אין	אין	אין
פרטים בדבר הנאמן:					
שם הנאמן	כלל פיננסים נאמניות 2007 בע"מ ³	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ			רזניק פז נבו נאמניות בע"מ

1 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום 31 במרץ 2010, צמוד למדד בגין פברואר 2010.

2 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום חתימת הדוחות, צמוד למדד בגין אפריל 2010 (המדד הידוע ביום חתימת הדוחות).

3 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	רח"ח יוסי רזניק
דרכי התקשרות	טל': 03-6274848 פקס: 03-6274849 דוא"ל: TsiliN@cclal-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
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
דירוג אגרות החוב: 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) (BBB/Negative)		
עמידה בתנאי שטר הנאמנות	התאגיד עמד בתנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות בכל הסדרות. אין.		
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 סקיליין קנדה-ישראל בע"מ.

8.2. 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.

8.2.1. פרטים בדבר אגרות החוב שהנפיקה החברה ומועדי פרעונן⁴

יתרה לפרעון						סך התחייבויות ליום 31.03.2010 (לרבות ריבית והצמדה למדד)	הסדרה
1/1/2012-31/5/2012		בשנת 2011		1/6/2010-31/12/2010			
ריבית	קרן	ריבית	קרן	ריבית	קרן		
(אלפי ש"ח)							
-	-	6,075	75,936	9,112	75,936	232,441	סדרה 10
2,524	43,144	6,310	43,144	3,786	-	128,850	סדרה 11
5,805	-	11,609	-	5,805	-	220,141	סדרה 12
3,544	-	7,088	-	3,544	-	134,689	סדרה 13
2,625	21,429	10,500	-	8,045	-	150,932	סדרה 14

⁴ כל הסכומים מוצגים בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת. פרטים נוספים בנוגע לסדרות אגרות החוב, ראה סעיף 8.1 לעיל.

8.2.2. דוח תזרים חזוי מ-1 ביוני 2010 ועד 31 במאי 2012

(תזרים של החברה סולו וחברות בנות שאינן ציבוריות – באלפי ש"ח)

ינואר-מאי 2012	שנת 2011	יוני- דצמבר 2010	
59,472	50,687	121,984	מקורות יתרת מזומנים ופקדונות לתחילת התקופה מפעילות שוטפת:
61,951	148,442	81,225	הכנסות מהשכרה
-	44,500	96,130	ממכירת מקרקעין ונדל"ן
30,000	80,000	5,000	עודף תזרימי מעבודות קבלניות
-	1,000	26,130	החזרים מחברות בנות
50,000	149,000	23,000	גיוס חוב
201,423	473,629	353,469	סך הכל מקורות
			שימושים
33,162	139,179	119,511	פרעון הלוואות כולל ריבית
57,642	160,662	106,228	פרעון אגרות חוב כולל ריבית ⁵
875	31,400	28,675	השקעות בפרויקטים בבניה ובנכסים להשכרה
18,187	43,649	25,462	אחזקת נכסים להשכרה
16,361	39,267	22,906	הוצאות הנהלה וכלליות
126,227	414,157	302,782	סך הכל שימושים
75,196	59,472	50,687	עודף

8.2.3. הנחות לתזרים החזוי:

- 8.2.3.1. הכנסות מהשכרה, אחזקת נכסים להשכרה והוצאות הנהלה וכלליות – על בסיס הדוחות הכספיים לתקופת הדוח ותקציבי החברות בקבוצה, בהתאמות שבוצעו ע"י הנהלת החברה.
- 8.2.3.2. השקעות בפרויקטים – לפי התחייבויות קיימות, ללא השקעות בפרויקטים חדשים.
- 8.2.3.3. מכירת מקרקעין ונדל"ן – על בסיס החלטות למימוש נכסים. התמורה הינה על בסיס הערכות שמרניות של הנהלת החברה.
- 8.2.3.4. עודף תזרימי מעבודות קבלניות – על פי תחזית שמרנית למכירת דירות בבניה.
- 8.2.3.5. מיחזור הלוואות כנגד נכסים משועבדים.
- 8.2.3.6. חברות הבנות רפיד ויז'ן בע"מ ומלונות הכשרת הישוב בע"מ, אשר לחלק מהתחייבויותיהן לתאגידים בנקאיים ערבה החברה – תמשכנה לעמוד בהתחייבויותיהן.

⁵ בניכוי רכישות עצמיות שבוצעו על ידי חברה בת עד ליום אישור הדוחות הכספיים.

8.2.3.7. הצמדה למדד המחירים לצרכן נלקחה בחשבון עד למדד האחרון שפורסם. לשינויים עתידיים במדד המחירים לצרכן עשויה להיות השפעה על פרעון אגרות החוב והלוואות, ומנגד על הכנסות מדמי שכירות בישראל.

8.2.3.8. תזרימי מזומנים במט"ח – בהתאם לשערי החליפין ביום הדוח. לשינויים עתידיים בשערי החליפין עשויה להיות השפעה על הכנסות משכר דירה וממכירת דירות בחו"ל ועל הוצאות בגין אחזקת הנכסים המושכרים ובניית דירות בחו"ל, והשקעות בפרויקטים בבניה בחו"ל.

8.2.3.9. תזרים המזומנים החזוי אינו כולל פרעון הלוואות און-קול המסווגות כהלוואות לזמן קצר בדוחות הכספיים, אך מתחדשות בהגיע מועד פרעון.

8.2.3.10. בחלק מן הלוואות של החברה הפרעון מתבצע שלא על פי לוח הסילוקין הפורמלי על פיהן ניטלו. פרעון הלוואות אלה נכלל בדוח על פי הסכומים שיהא על החברה לפרוע בכל תקופה בפועל, ולא על בסיס לוחות הסילוקין של אותן הלוואות.

8.2.3.11. תזרים של חברות בנות בחו"ל אשר מתנהל באופן אוטונומי, לא נכלל בדוח זה, לא בהתייחס למקורות מהן ולא בהתייחס לפרעון הלוואות שלהן, שהינן הלוואות נון-ריקורס.

8.2.3.12. לא נלקחו בחשבון תשלומים ותקבולים מן הפעילות החדשה בתחום האנרגיה, למעט תשלומים הנובעים מהתחייבויות החברה הקיימות למועד דוח זה.

למעט עלויות הידועות לחברה והכרחיות בהשגת הרישיונות.

שמשון מרפוגל
משנה למנכ"ל

עופר נמרודי
חבר הדירקטוריון
ומנכ"ל

שלמה מעוז
יו"ר הדירקטוריון

31 במאי 2010

נספח א' – פרטים נוספים לגבי נכסי נדל"ן להשקעה

שם הנכס ומיקומו:	קניין שבעת הכוכבים, הרצליה ⁶	פארק מילניום פרושקוב
חלק התאגיד בנכס:	100%	50% (*)
הפנייה לסעיף בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2009	2.2.7	2.11
שטח הנכס (במ"ר) ויעודו	87,670 (27,730 מעל הקרקע, 59,950 מתחת לקרקע). יעוד: מרכז מסחרי ובידור	215,997 תעשייתי
מועד רכישת הנכס/מועד סיום הקמה	28/5/98 – רכישת קרקע. 24/7/02 – קבלת תעודת גמר	1999
זכויות חוזיות בנכס	זכויות חוזיות לחכירה מהונת מעיריית הרצליה בהתאם להסכם מיום 28/5/98, לתקופה של 49 שנה ואופציה ל-49 שנים נוספות.	חכירה לדורות
סטטוס	הושלם	כולל מבנים בהקמה
עלות הנכס (באלפי ש"ח)	329,493	229,126
שווי הוגן 31.3.2010 (אלפי ש"ח)	613,000	274,689
שווי הוגן 31.12.09 (אלפי ש"ח)	613,000	264,878
שווי הוגן 30.9.09 (אלפי ש"ח)	609,000	269,624
שווי הוגן 30.6.09 (אלפי ש"ח)	590,000	256,492
שווי הוגן 31.3.09 (אלפי ש"ח)	560,741	279,430
שיעור תפוסה 31.3.2010 (אחוזים)	100	87
שיעור תפוסה 31.12.09 (אחוזים)	100	81
שיעור תפוסה 30.9.09 (אחוזים)	100	93
שיעור תפוסה 30.6.09 (אחוזים)	100	93
שיעור תפוסה 31.3.09 (אחוזים)	100	96
NOI בפועל 31.3.2010 (אלפי ש"ח)	49,713	21,515
NOI בפועל 31.12.09 (אלפי ש"ח)	49,713	21,713
NOI בפועל 30.9.09 (אלפי ש"ח)	49,444	21,293
NOI בפועל 30.6.09 (אלפי ש"ח)	47,939	19,272
NOI בפועל 31.3.09 (אלפי ש"ח)	46,781	17,803
שיעור תשואה בפועל 31.3.2010 (אחוזים)	בסיס – 8, פדיון – 9.25	7.8
שיעור תשואה בפועל 31.12.09 (אחוזים)	בסיס – 8, פדיון – 9.25	8.63
שיעור תשואה בפועל 30.9.09 (אחוזים)	בסיס – 8, פדיון – 9.25	8.49
שיעור תשואה בפועל 30.6.09 (אחוזים)	בסיס – 8, פדיון – 9.25	8.45
שיעור תשואה בפועל 31.3.09 (אחוזים)	בסיס – 8.25, פדיון – 9.25	7.76
NOI מייצג 31.3.2010 (אלפי ש"ח)	49,713	21,515
NOI מייצג 31.12.09 (אלפי ש"ח)	49,713	21,713
NOI מייצג 30.9.09 (אלפי ש"ח)	49,444	21,337
NOI מייצג 30.6.09 (אלפי ש"ח)	47,939	19,174
NOI מייצג 31.3.09 (אלפי ש"ח)	46,781	17,926

⁶ NOI בפועל מוצג על בסיס דמי שכירות שנתיים בניכוי עלות עודפת. שיעור התשואה בפועל – שיעור היוון דמי שכירות בסיסיים ושיעור היוון תוספת הפדיון שונים, ועל כן מוצגים בנפרד. מייצג מוצג על בסיס דמי שכירות שנתיים (בסיס + פדיון) בניכוי עלות שנתיית עודפת בגין הוצאות דמי האחזקה של חברת הניהול. שיעור תשואה מייצג – שיעור היוון דמי שכירות בסיסיים ושיעור היוון תוספת הפדיון שונים, ועל כן מוצגים בנפרד.

שם הנכס ומיקומו:	קניון שבעת הכוכבים, הרצליה ⁶	פארק מילניום פרושקוב
שיעור תשואה מייצג 31.3.2010 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	7.8
שיעור תשואה מייצג 31.12.09 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	8.63
שיעור תשואה מייצג 30.9.09 (אחוזים)	בסיס 8, פדיון - 9.25	8.49
שיעור תשואה מייצג 30.6.09 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	8.45
שיעור תשואה מייצג 31.3.09 (אחוזים)	בסיס - 8.25, פדיון - 9.25	7.76
שיעור היוון לצורך הערכת שווי 31.3.2010 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון 9.25	8.5
שיעור היוון לצורך הערכת שווי 31.12.09 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	8.5
שיעור היוון לצורך הערכת שווי 30.9.09 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	8.5
שיעור היוון לצורך הערכת שווי 30.6.09 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	8.3
שיעור היוון לצורך הערכת שווי 31.3.09 (אחוזים)	בסיס - 8.25, פדיון - 9.25	8.3

(*בסעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים נכללו נכסים אלה בשיעור 66.7%.

נספח ב' - הערכת שווי "קניון שבעת הכוכבים"

25/5/2010

לכבוד

חברת קניון שבעת הכוכבים בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון : שווי הוגן של קניון "שבעת הכוכבים"

בהמשך להערכת השווי שערכנו לקניון "שבעת הכוכבים" (חוות הדעת מיום 9/3/2010 בסימוכין 2467), לצורך יישום תקן חשבונאות 16 – נדלין להשקעה, הרינו לציין כי לא חל שינוי מהותי בערך השקלי, כפי שהוצגו בדו"חות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009.

אנו מסכימים כי הערכת השווי של הנכסים תובא בחשבון בעריכת הדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2010.

ולראיה באתי על החתום,

דוד סגל, שמאי מקרקעין

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2010

בלתי מבוקרים

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2010

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-26	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-27% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2010 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-12% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-115,666 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2010, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-571 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים 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 נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים, לעניין מצבה הכספי והעסקי של חברה מאוחדת, לעניין הסכם להשקעה בין החברה המאוחדת לבין משקיע, המותנה במספר תנאים מתלים, לפיו יוזרמו לחברה המאוחדת כ-57 מליון ש"ח באמצעות הנפקת מניות (כ-46 מליון ש"ח) ומתן הלוואה (כ-11 מליון ש"ח), ולעניין התניות פיננסיות עליהן התחייבה החברה המאוחדת כלפי תאגיד בנקאי.

יכולתה של החברה המאוחדת לעמוד בהתחייבויותיה מותנה בהתקיימות התנאים המתלים להסכם ההשקעה כאמור, בעמידה בתוכנית העסקית ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, במיחזור הלוואות והמשך העמדת מסגרות אשראי על-ידי תאגיד בנקאי והחברה.

ליום 31 בדצמבר 2009 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2009	2010
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

168,305	96,921	200,851	מזומנים ושווי מזומנים
35,987	23,412	42,005	השקעות לזמן קצר
2,863	2,179	2,837	הלוואות לזמן קצר
171,665	165,905	181,199	לקוחות
42,224	89,675	80,625	חייבים ויתרות חובה
420,547	350,379	410,817	מלאי בניינים למכירה
21,050	41,223	18,993	מלאי
862,641	769,694	937,327	
-	13,091	10,000	נכסים המוחזקים למכירה
862,641	782,785	947,327	

נכסים לא שוטפים

119,820	107,720	103,262	מקרקעין לבניה
76,795	72,491	74,732	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
113,856	99,022	119,191	השקעות בחברות כלולות ואחרות
2,173,081	2,084,148	2,177,798	נדל"ן להשקעה
(* 519,180)	(* 539,405)	512,593	רכוש קבוע
42,462	44,637	42,429	נכסים בלתי מוחשיים
9,184	7,376	11,331	מסים נדחים
3,054,378	2,954,799	3,041,336	
3,917,019	3,737,584	3,988,663	

(* הוצג מחדש ראה באור א'2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

437,394	515,897	484,584	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
143,370	68,531	115,333	חלויות שוטפות של אגרות חוב
114,447	131,583	107,706	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
142,830	147,833	146,816	זכאים ויתרות זכות
<u>838,041</u>	<u>863,844</u>	<u>854,439</u>	

התחייבויות לא שוטפות

1,361,886	1,088,864	1,258,631	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
623,631	676,238	751,629	אגרות חוב
30,876	35,823	31,024	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
(* 34,147)	14,068	35,479	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
144,985	168,629	152,857	מסים נדחים
<u>2,195,525</u>	<u>1,983,622</u>	<u>2,229,620</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

456,203	445,057	456,449	הון מניות וקרנות הון
234,749	234,749	232,585	פרמיה על מניות
(34,470)	(30,964)	(25,111)	מניות אוצר
(32,884)	(61,070)	(37,748)	קרנות הון אחרות
201,282	220,616	215,292	יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

58,573	81,730	63,137	
<u>883,453</u>	<u>890,118</u>	<u>904,604</u>	סה"כ הון
<u>3,917,019</u>	<u>3,737,584</u>	<u>3,988,663</u>	

(* הוצג מחדש ראה באור 2א).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

שמסון מרפוגל משנה למנכ"ל, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים	עופר נמרודי חבר הדירקטוריון ומנהל כללי	שלמה מעוז יו"ר הדירקטוריון	31 במאי, 2010 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	--	-------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			
195,121	46,837	46,818	הכנסות מהשכרת נכסים
32,252	32,252	21,228	הכנסות ממקרקעין
97,491	1,036	11,081	הכנסות מעסקאות בניה
447,370	115,908	111,061	הכנסות מעסקי תקשורת
140,089	21,869	28,250	הכנסות מהפעלת בתי מלון
<u>912,323</u>	<u>217,902</u>	<u>218,438</u>	סה"כ הכנסות
68,670	13,893	15,805	עלות אחזקת נכסים להשכרה
2,747	2,747	18,073	עלות מקרקעין שנמכרו
63,634	546	11,028	עלות עסקאות בניה
499,206	124,909	116,279	עלות עסקי תקשורת
120,826	23,913	29,317	עלות הפעלת בתי מלון
-	-	2,415	עלות עסקי אנרגיה
<u>755,083</u>	<u>166,008</u>	<u>192,917</u>	סה"כ עלויות
157,240	51,894	25,521	הכנסות בניכוי עלויות
75,290	76,297	19,326	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(52,688)	(12,519)	(9,076)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,853	4,409	1,077	הכנסות אחרות
340	153	353	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
<u>(26,577)</u>	<u>(2,709)</u>	<u>(192)</u>	הוצאות אחרות
172,458	117,525	37,009	רווח תפעולי
58,860	53,002	42,971	הכנסות מימון
(189,584)	(81,507)	(52,241)	הוצאות מימון
<u>2,224</u>	<u>(413)</u>	<u>(571)</u>	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו
43,958	88,607	27,168	רווח לפני מסים על ההכנסה
783	21,192	9,085	מסים על ההכנסה
<u>43,175</u>	<u>67,415</u>	<u>18,083</u>	רווח נקי
73,405	67,739	14,010	רווח נקי מיוחס ל:
(30,230)	(324)	4,073	בעלי מניות של החברה
<u>43,175</u>	<u>67,415</u>	<u>18,083</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):			
<u>2.72</u>	<u>2.48</u>	<u>0.52</u>	רווח נקי בסיסי
<u>2.72</u>	<u>2.48</u>	<u>0.50</u>	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
43,175	67,415	18,083	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(2,070)	-	(4,332)	הפסד מעסקאות גידור תזרימי מזומנים
20,472	(21,219)	(2,909)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
18,402	(21,219)	(7,241)	
61,577	46,196	10,842	סה"כ רווח כולל
			סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
91,030	51,938	9,146	בעלי מניות החברה
(29,453)	(5,742)	1,696	זכויות שאינן מקנות שליטה
61,577	46,196	10,842	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן חברות מוחזקות בחו"ל	יתרת רווח	סה"כ מיחוס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה*)	סה"כ הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של	
								חברות מוחזקות בחו"ל	יתרת רווח
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
456,203	234,749	(34,470)	(2,070)	(30,814)	201,282	824,880	58,573	883,453	יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (מבוקר)
-	-	-	(4,332)	(532)	14,010	9,146	(1,696)*	10,842	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	171	-	-	-	-	171	2,744	2,915	הנפקת כתבי אופציה ואופציות המרה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(2,335)	-	-	-	-	7,024	-	7,024	מימוש כתבי אופציה למניות
88	-	-	-	-	-	88	55	143	עלות תשלום מבוסס מניות
158	-	-	-	-	-	158	69	227	קרן מפעולות עם בעלי שליטה
<u>456,449</u>	<u>232,585</u>	<u>(25,111)</u>	<u>(6,402)</u>	<u>(31,346)</u>	<u>215,292</u>	<u>841,467</u>	<u>63,137</u>	<u>904,604</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2010

הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן חברות מוחזקות בחו"ל	יתרת רווח	סה"כ מיחוס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה*)	סה"כ הון	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של	
								חברות מוחזקות בחו"ל	יתרת רווח
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
444,981	234,749	(30,964)	(45,323)	152,877	756,320	95,389	851,709	יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)	
(54)	-	-	(15,747)	67,739	51,938	(5,742)	46,196	סה"כ רווח (הפסד) כולל	
130	-	-	-	-	130	-	130	קרן מפעולות עם בעל שליטה	
-	-	-	-	-	-	(7,917)	(7,917)	רכישת זכויות מיעוט	
<u>445,057</u>	<u>234,749</u>	<u>(30,964)</u>	<u>(61,070)</u>	<u>220,616</u>	<u>808,388</u>	<u>81,730</u>	<u>890,118</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2009	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	מניות אוצר	קרן בגין עסקאות גידור	קרן חברות מוחזקות בחו"ל	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל	יתרת רווח	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה*)	סה"כ הון	
מבוקר אלפי ש"ח										
450,167	234,749	(30,964)	-	(50,509)	152,877	756,320	95,389	851,709	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2009</u>	
-	-	-	(2,070)	19,695	73,405	91,030	(29,453)	61,577	סה"כ רווח (הפסד) כולל	
-	-	(3,506)	-	-	-	(3,506)	-	(3,506)	רכישת מניות על ידי החברה, נטו	
449	-	-	-	-	-	449	278	727	עלות תשלום מבוסס מניות	
5,587	-	-	-	-	-	5,587	276	5,863	קרן מפעולות עם בעלי שליטה	
-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)	דיבידנד	
-	-	-	-	-	-	-	(7,917)	(7,917)	רכישת זכויות מיעוט, נטו	
<u>456,203</u>	<u>234,749</u>	<u>(34,470)</u>	<u>(2,070)</u>	<u>(30,814)</u>	<u>201,282</u>	<u>824,880</u>	<u>58,573</u>	<u>883,453</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009</u>	

(* ההרכב של הרווח הכולל של הזכויות שאינן מקנות שליטה הינו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
מבוקר אלפי ש"ח	2009	2010	
(30,230)	(324)	4,073	רווח נקי (הפסד)
777	(5,418)	(2,377)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל
<u>(29,453)</u>	<u>(5,742)</u>	<u>1,696</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2009 2010	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

43,175	67,415	18,083	רווח נקי
--------	--------	--------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(75,290)	(76,297)	(19,326)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
131,490	15,493	(5,172)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(340)	(153)	(353)	רווח הון, נטו
(4,479)	(4,479)	-	מוניטין שלילי שנוצר ברכישת חלק המיעוט
(38,178)	(28,690)	(119)	רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב
(2,224)	413	571	חלק הקבוצה בהפסדי (ברוחי) חברות כלולות, נטו
(14,371)	-	(1,077)	ביטול הפחתת השקעות והלוואות
53,547	13,693	13,580	פחת והפחתות
783	21,192	9,085	מסים על ההכנסה
(9,161)	(4,214)	148	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(1,903)	(856)	(3,472)	עליית ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
727	-	143	עלות תשלום מבוסס מניות
40,601	(63,898)	(5,992)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

8,866	(51,322)	(5,094)	ירידה (עלייה) בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
33,214	13,041	2,057	ירידה במלאי
(75,826)	22,654	13,315	ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה
(1,215)	1,159	8,783	ירידה (עלייה) בהלוואות ויתרות לזמן ארוך
(31,301)	(14,367)	(7,834)	ירידה בהתחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות
(66,262)	(28,835)	11,227	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(84,938)	(26,223)	(27,429)	ריבית ששולמה
887	613	1,141	ריבית שהתקבלה
(4,207)	(1,848)	(283)	מסים ששולמו
159	128	-	מסים שהתקבלו
234	-	-	דיבידנד שהתקבל
(87,865)	(27,330)	(26,571)	
(70,351)	(52,648)	(3,253)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(4,238)	(3,438)	-	רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות
3,789	10,719	(6,888)	תמורה ממימוש (השקעה) בפקדונות בתאגידים בנקאיים
(81,538)	(33,921)	(17,803)	רכישת נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה
(3,129)	-	(3,593)	עלייה במקרקעין לבנייה
-	-	(23,565)	מקדמות לספקים
5,075	-	2,117	השקעות לזמן ארוך, נטו
63,692	46,399	1,984	תמורה ממימוש נכסים קבועים
(693)	(39)	-	מתן הלוואות לזמן קצר, נטו
(6,971)	1,192	4,342	תמורה ממימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
(2,383)	(82)	(4,898)	והפסד, נטו
			מתן הלוואות לחברות כלולות, נטו
(26,396)	20,830	(48,304)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(3,506)	-	-	רכישת מניות החברה על ידי החברה
11,977	-	179,142	הנפקת אגרות חוב ואופציות בניכוי הוצאות הנפקה
14,293	-	-	הנפקת כתבי אופציה לנותני אשראי אחרים
(117,110)	(97,395)	(70,526)	פרעון אגרות חוב
518,181	159,199	5,709	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, לזמן ארוך
(265,641)	(62,611)	(45,450)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
26,268	28,616	15,634	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו
(25,000)	-	-	דיבינד ששולם לבעלי מניות
159,462	27,809	84,509	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
1,074	(3,586)	(406)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
63,789	(7,595)	32,546	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
104,516	104,516	168,305	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
168,305	96,921	200,851	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילויות מהותיות שלא במזומן

412	988	794	רכישת רכוש קבוע שלא במזומן
1,855	3,281	21,543	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
-	4,316	-	זכאים בגין השקעה בנדל"ן להשקעה

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 31 במרס 2010, 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, הוצאה לאור של עיתונים, מקומונים וכתבי עת ודפוס מסחרי, 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 31 במרס, 2010 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ג. ראה באור 5 להלן בקשר עם מצבה הכספי של חברה מאוחדת, מעריב החזקות בע"מ (להלן: מעריב) והסכם שנחתם עם משקיע לבין מעריב והסכם בעלי מניות בין המשקיע לחברה.

ד. ראה באור 6א' להלן בקשר עם פעילות החברה בתחום האנרגיה.

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, למעט האמור להלן:

IAS 17 - חכירות

בהתאם לתיקון ל-IAS 17, הוסרה ההנחיה הספציפית לגבי אופן סיווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית או מימונית. בהתאם לזאת, לא קיימת עוד הדרישה לסווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית בכל מקרה בו הבעלות אינה צפויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה, אלא יש לבחון את סיווג חכירת הקרקע בהתאם להנחיות הכלליות המופיעות ב-IAS 17 המתייחסות לסיווג חכירה כתפעולית או כמימונית במועד החתימה על ההסכם המקורי עם מינהל מקרקעי ישראל תוך התחשבות בכך, שלקרקע, בדרך כלל, אורך חיים כלכליים אין סופי. לפיכך חכירת קרקע ממינהל מקרקעי ישראל תיבחן תוך עריכת השוואה בין הערך הנוכחי של סכום שנזקף כהוצאות מראש בגין חכירה תפעולית לשווי ההוגן של הקרקע, וכאשר הסכום האמור משקף באופן מהותי את השווי ההוגן, החכירה תסווג כמימונית.

קרקעות בחכירה מהמינהל המשמשות כרכוש קבוע

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2010, תוך יישומו למפרע במספרי השוואה. לצורך היישום למפרע, הוערך מחדש סיווג חכירות קרקע מהמינהל אשר משמשות במסגרת רכוש קבוע על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירה ובהתאם לכך עולה כי חכירת הקרקע הינה חכירה מימונית. לפיכך, סכומים שהוצגו בעבר במסגרת הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית מוצגים בדוחות כספיים אלו כמקרקעין במסגרת רכוש קבוע אשר ממשיכים להיות מופחתים על פני תקופת החכירה הכוללת את תקופת הארכה, על פי האופציה.

כמו כן, הקבוצה לא מכירה בנכס ובהתחייבות בגין תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה, מאחר שתשלומים אלה יתבססו על השווי ההוגן של הקרקעות במועד המימוש העתידי ומהווים דמי חכירה מותנים, אשר בהתאם ל- IAS 17 אין להביאם בחשבון.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

חכירת קרקע ממינהל מקרקעי ישראל המשמשים כרכוש קבוע (בתי מלון):

להלן השפעת יישומו לראשונה למפרע של התיקון ל- IAS 17 על הסעיפים הרלוונטיים בדוחות הכספיים:

ליום 31 במרס, 2009

מוצג לאחר השינוי	השינוי אלפי ש"ח	כפי שהוצג בעבר	
-	(970)	970	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
212,754	970	211,784	רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר, 2009

מוצג לאחר השינוי	השינוי אלפי ש"ח	כפי שהוצג בעבר	
-	(5,295)	5,295	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
207,057	835	206,222	רכוש קבוע, נטו
-	4,460	(4,460)	התחייבות לתשלום דמי חכירה למינהל

הקרקע מהמינהל המשמשת כנדל"ן להשקעה בשווי הוגן

לחברה זכויות חכירה מהוונות מהמינהל לגבי קרקעות מסוימות במסגרת נדל"ן להשקעה עם אופציות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים בחלק מהקרקעות (ראה באור 20 לדוחות הכספיים השנתיים). התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2010 תוך יישומו למפרע במספרי השוואה.

ליישום לראשונה של התיקון אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, מאחר שהחברה סיווגה זכויות בחכירה תפעולית בקרקע מהמינהל כנדל"ן להשקעה.

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים ו- IAS 27 (מתוקן) - דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים

על פי התקנים החדשים:

- הגדרת עסק הורחבה כך שכוללת גם פעילויות ונכסים שלא מנוהלים כעסק, כל עוד המוכר מסוגל להפעיל אותם כעסק.
- ניתן לבחור לגבי כל עסקת צירוף עסקים בנפרד, האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה, וכנגזר מכך את המוניטין, על בסיס מלוא השווי ההוגן או לפי החלק היחסי הנרכש בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו במועד הרכישה.
- תמורה מותנית בצירופי עסקים נמדדת בהתאם לשווייה ההוגן כאשר שינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית, שאינם מהווים התאמות בתקופת המדידה לעלות הרכישה, לא מוכרים כהתאמת המוניטין. במקרים בהם התמורה המותנית נחשבת נגזר פיננסי בתחולת IAS 39, היא נמדדת בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח והפסד.
- עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקת צירוף העסקים מוכרות ברווח והפסד עם התהוותן.
- עדכון יתרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים שנרכשו ואשר לא עמדו בדרישות ההכרה במועד הרכישה, תתבצע מול רווח והפסד ולא כתיקון מוניטין.
- הפסדי חברה בת, גם אם מביאים לגרעון בהון החברה הבת, מוקצים בין החברה האם לבין זכויות שאינן מקנות שליטה, גם אם הזכויות שאינן מקנות שליטה אינן ערבות או שאין להן מחוייבות חוזית לתמוך בחברה הבת או לבצע השקעה נוספת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים ו- IAS 27 (מתוקן) - דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים (המשך)

- עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, בין אם מכירה ובין אם רכישה, מטופלת כעסקה במישור ההוני. לפיכך, רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה נרשמת כנגד גידול בהון (קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) המחושב כהפרש בין התמורה ששולמה על ידי הקבוצה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נגרע במועד הרכישה. כאשר הפרש זה שלילי, מוכר קיטון בהון (קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) בגובה הפרש זה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון (קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת שהתווספו להון החברה, בהתחשב גם במימוש בקרנות הון שמקורן ברווח (הפסד) כולל אחר, לרבות בהפרשי תרגום, במידה שקיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת.
- במועד הרכישה מבוצע סיווג וייעוד מחדש של הנכסים וההתחייבויות בהתאם לתנאים החוזיים, התנאים הכלכליים ותנאים רלוונטיים אחרים שקיימים במועד הרכישה, למעט חכירות וחוזי ביטוח.
- בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן, כולל מימוש סכומים שנדחו ברווח הכולל האחר.
- במועד אובדן או השגת השליטה בחברה הבת, יתרת האחזקה, אם קיימת, משוערכת לשווי הוגן כנגד רווח והפסד מהמימוש ושווי הוגן זה מהווה בסיס לעלותה לצורך טיפול עוקב.
- התקנים מיושמים באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010. יישום התקנים ישפיע על הטיפול החשבונאי בעסקאות צירופי עסקים בעתיד ובעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

IFRS 5 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

בהתאם לתיקון ל- IFRS 5, כאשר החברה האם מחליטה לממש חלק מהחזקתה בחברה מאוחדת כך שלאחר המימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, לדוגמה זכויות המקנות השפעה מהותית, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה המאוחדת יסווגו כמוחזקים למכירה ויחולו הוראות IFRS 5 הרלוונטיות, לרבות הצגה כפעילות שהופסקה. כמו כן, תיקון נוסף מבהיר מהם הגילויים הנדרשים לגבי נכסים לא שוטפים (או קבוצות מימוש) המסווגים כמוחזקים למכירה או כפעילויות שהופסקו. בהתאם לתיקון, יש לתת רק את הגילויים הנדרשים על פי IFRS 5. דרישות הגילוי המופיעות בשאר תקני IFRS יחולו על נכסים אלו רק אם הן מתייחסות באופן ספציפי לאותם נכסים לא שוטפים או לאותן קבוצות מימוש.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010. בדוחות הכספיים ביניים מאוחדים נכללים הגילוי והסיווג בהתאם לתיקונים האמורים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. נתוני מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של מטבעות חוץ

שער החליפין של האירו	שער החליפין של הזלוטי הפולני	שער החליפין של הדולר הקנדי	שער החליפין של \$1 ארה"ב	מדד המחירים לצרכן (* בנקודות)	
					ש"ח
4.9905	1.290	3.651	3.744	204.4	31 במרס, 2010
5.5736	1.179	3.341	4.188	198.2	31 במרס, 2009
5.4417	1.319	3.603	3.775	206.2	31 בדצמבר, 2009
					שיעור השינוי במשך התקופה:
					%
(8.3)	(2.2)	1.3	(0.8)	(0.9)	מרס 2010 (3 חודשים)
5.2	(8.2)	7.3	10.1	(0.1)	מרס 2009 (3 חודשים)
2.7	2.7	15.7	(0.7)	3.9	דצמבר 2009 (12 חודשים)

(* על בסיס המדד בגין החודש המסתיים בתאריך כל מאזן, לפי בסיס ממוצע 1993 = 100).

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 3 - צירופי עסקים

התיקונים ל- IFRS 3 עוסקים בנושאים הבאים:

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 בתוקף החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. התיקון ייושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 (מתוקן) לראשונה. יישום מוקדם אפשרי.

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 בתוקף החל מהדוחות הכספיים

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

מענקי תשלום מבוסס מניות במסגרת צירוף עסקים (המשך)

לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. התיקון ייושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 לראשונה. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה.

IFRS 7 - מכשירים פיננסיים: גילוי

התיקון ל- IFRS 7 מבהיר את דרישות הגילוי המובאות בתקן. בהתאם לתיקון מודגש הקשר בין הגילויים הכמותיים והאיכותיים וכן האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים. צומצמו דרישות הגילוי בדבר בטוחות שהחברה מחזיקה בהן ותוקנו דרישות הגילוי בדבר סיכון אשראי. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הגילוי על מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים.

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל- IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות הכספיים ביניים בדבר הנסיבות שסביר כי ישפיעו על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ועל סיווגם, העברות של מכשירים פיננסיים בין רמות שונות במדרג השווי ההוגן, שינויים בסיווג נכסים פיננסיים וכן שינויים בהתחייבויות תלויות ונכסים תלויים. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

הגילויים הנדרשים ייכללו בדוחות 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. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

לתיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - מגזרי פעילות

א. כללי

חברות הקבוצה עוסקות בששה מגזרי פעילות המפורטים להלן:

1. מגזר השכרת נכסים: השכרה וניהול של נכסים מניבים בישראל ובח"ל.
2. מגזר עסקות בנייה: ביצוע ומכירות של פרויקטים בישראל ובח"ל.
3. מגזר מכירת מקרקעין: ביצוע מכירת מקרקעין שבבעלות החברה.
4. מגזר עיתונות: הוצאה לאור של עיתון יומי ומגזינים.
5. מגזר שילוט חוצות: שילוט חוצות מודפס ואלקטרוני.
6. מגזר המלונאות: בעלות וניהול רשת של בתי מלון ברחבי הארץ.
7. מגזר אנרגיה: חיפוש גז ונפט (החל מהרבעון הראשון של שנת 2010).

ב. תוצאות עסקיות של מגזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2010:

סה"כ	התאמות	אנרגיה	מלונאות	שילוט חוצות	עיתונות	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	אלפי ש"ח	
									בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
218,438	-	-	28,250	19,694	91,367	11,081	21,228	46,818		
-	(2,360)	-	-	180	90	-	-	2,090		
218,438	(2,360)	-	28,250	19,874	91,457	11,081	21,228	48,908		
40,003	318	(2,415)	(1,877)	799	(7,536)	(749)	3,155	48,308		
(4,232)									הוצאות שלא יוחסו	
1,430									הוצאות הנהלה וכלליות	
(192)									הכנסות אחרות	
37,009									הוצאות אחרות	
(9,270)									רווח תפעולי	
(9,085)									הוצאות מימון, נטו	
(571)									מסים על ההכנסה	
									חלק החברה בתוצאות חברות כלולות	
18,083									רווח נקי לשנה	

(* 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 31 במרס, 2009:

סר"כ	התאמות	מלונאות	שילוט חוצות	עיתונות	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
217,902	-	21,869	19,574	96,334	1,036	32,252	46,837
-	(1,660)	20	-	100	-	-	1,540
217,902	(1,660)	21,889	19,574	96,434	1,036	32,252	48,377
121,137	-	(2,644)	1,025	(10,881)	(344)	29,502	104,479
(5,465)							הוצאות שלא יוחסו
4,562							הוצאות המהלה וכלליות
(2,709)							הוצאות אחרות
117,525							הוצאות אחרות
(28,505)							רווח תפעולי
(21,192)							הוצאות מימון, נטו
(413)							מסים על ההכנסה
67,415							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
							רווח נקי לשנה

(*) 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, 2009:

סה"כ	התאמות	מלונאות	שילוט חצות	עיתונות	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	אלפי ש"ח	
								מבוקר	אחרי
912,323	-	140,089	75,584	371,786	97,491	32,252	195,121		הכנסות מחיצוניים
-	(9,601)	54	717	362	-	-	8,468		הכנסות בין מגזרים
912,323	(9,601)	140,143	76,301	372,148	97,491	32,252	203,589		סך-הכל בדוחות רווח והפסד
205,162		15,983	1,817	(58,474)	30,413	29,458	185,965		תוצאות המגזר (*)
(25,320)									הוצאות שלא יוחסו
19,193									הוצאות הנהלה וכלליות
(26,577)									הכנסות אחרות
172,458									הוצאות אחרות
(130,724)									רווח תפעולי
(783)									הוצאות מימון, נטו
2,224									מסים על ההכנסה
43,175									חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
									רווח נקי לשנה

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

באור 4: - תביעות תלויות

בדוחות הכספיים לשנת 2009 (להלן הדוח הכספי השנתי) פורטו בבאור 26ג', בקשות לתובענות ייצוגיות שהוגשו נגד חברה מאוחדת ואשר בגינן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים. בנוסף, פורטו בבאור תביעות נוספות שהוגשו נגד החברה וחברות מאוחדות. למועד פרסום הדוחות הכספיים הביניים ליום 31 במרס, 2010, לא חלו שינויים מהותיים, ביחס למפורט בדוח הכספי השנתי, למעט בדבר התביעה המתוארת בבאור 26ג' (8) בדוח הכספי השנתי כנגד המרכז המסחרי בצומת ירקון (להלן הפאואר סנטר) – הארכת ההיתר לשימוש חורג, אשר לגביה הודיעה הפרקליטות ביום 23 במאי, 2010, כי בכוונתה למחוק את כתב האישום המקורי מאחר ובדעתה לפנות לבית המשפט בבקשות למתן צו הפסקה שיפוטי כנגד הפעילות במתחם.

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

ליום 31 במרס, 2010 החברה מחזיקה בכ-61%, ממניות מעריב החזקות בע"מ (להלן - מעריב). להלן יתואר המצב הכספי של מעריב (סעיף א'), עסקת רכישת מניות שנחתמה בין משקיע לבין מעריב והסכם בעלי מניות בין המשקיע לחברה (סעיף ב'), מתן אשראי מהחברה למעריב (סעיף ג'), הסכמים של מעריב עם תאגיד בנקאי שהינו המממן העיקרי שלה (סעיף ד') והתייחסות למסגרות אשראי של מעריב עם תאגידים בנקאיים (סעיף ה').

א. המצב הכספי של מעריב

1. מעריב רשמה הפסדים לתקופות והפסדים מפעולות רגילות וכן תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שהסתכמו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009 ובתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרס, 2010 ו-2009 כמפורט בטבלה להלן:

תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת	הפסד תפעולי אלפי ש"ח	הפסד לתקופה	תקופה
14,830	8,075	10,667	ינואר-מרס 2010 (בלתי מבוקר)
16,264	6,063	11,330	ינואר-מרס 2009 (בלתי מבוקר)
37,112	56,729	71,933	שנת 2009 (מבוקר)

ההפסדים, כמתואר לעיל, הביאו לשחיקה מהותית בהונה של מעריב ולהיווצרותו של הון חוזר שלילי. ליום 31 במרס, 2010 הונה החוזר השלילי של מעריב עומד על 119,066 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 163,304 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-124,583 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2009. הונה של מעריב ליום 31 במרס, 2010 הינו 30,395 אלפי ש"ח לעומת 36,405 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-95,741 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2009.

2. במצב הנוכחי, המשך פעילותה של מעריב במתכונתה הנוכחית והיכולת לעמוד בהתחייבויותיה, מותנה בקיום הסכם ההשקעה כאמור בסעיף ב' להלן אשר להערכת מעריב והחברה הסבירות להתממשותו גבוהה, אם כי ההסכם כפוף לעמידה בתנאים המתלים שטרם התקיימו עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים, בעמידה בתוכנית העסקית הכוללת פעולות התייעלות ושינוי עסקי ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, במיחזור הלוואות והמשך העמדת מסגרות אשראי על-ידי תאגידים בנקאיים והחברה.

3. להערכת הנהלת מעריב המבוססת על דוח תזרים חזוי אשר אושר בדירקטוריון מעריב, מעריב תעמוד בפרעון התחייבויותיה.

ב. הסכם השקעה במעריב והסכם בעלי מניות בין המשקיע לחברה

ביום 27 במאי, 2010 חתמה מעריב, על הסכם השקעה עם ד"ר זקי רכיב ("הסכם ההשקעה" ו-"המשקיע", בהתאמה), שעיקרו כדלקמן:

1. המשקיע ישקיע במעריב סך כולל של 15 מיליון דולר, מתוכם 12 מיליון דולר כנגד הקצאה פרטית של מניות (משקף שווי חברה לפני הכסף של 28 מיליון דולר), המקנות 30% מהון המניות המונפק של מעריב בתאריך חתימת הסכם ההשקעה, ו-3 מיליון דולר יועמדו כהלוואה ויצורפו לסכום חובה של מעריב כלפי בנק הפועלים בע"מ ("הבנק"), שיירכש על ידי המשקיע, כמפורט להלן.

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

ב. הסכם השקעה במעריב והסכם בעלי מניות בין המשקיע לחברה (המשך)

2. המשקיע יהיה רשאי להתקשר עם הבנק בהסכם לרכישת כלל ההלוואות והזכויות של הבנק כלפי מעריב, לרבות הבטוחות שהעמידה מעריב לטובת הבנק, כאשר המשקיע התחייב שמעריב לא תחויב לפרוע את קרן ההלוואות שיירכשו כאמור, עד ליום 31 בדצמבר, 2012.
 3. מעריב תקנה למשקיע זכות לדרוש ממעריב, בתקופה בת 18 חודשים שתחל לאחר חלוף 12 חודשים מיום השלמת הסכם ההשקעה, להכין תסקיף הצעת מכר של מניות המשקיע במעריב, וזאת לא יותר מפעמיים, ובהפרש של לא פחות מ- 6 חודשים בין הצעה להצעה, והוא יישא בכל ההוצאות של הכנת התסקיף כאמור. עוד הוסכם בהסכם ההשקעה, כי מעריב תקנה לכל בעל מניות המחזיק לפחות 35% מהונה המונפק זכות קדימה להשתתף בהצעות פרטיות של מניותיה.
 4. תוקפו של הסכם ההשקעה הותנה בקיום התנאים הבאים:
 - א. קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של מעריב בתוך 14 ימים מהחתימה.
 - ב. קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים.
 - ג. קבלת אישור האסיפה הכללית של מעריב, הן לעסקה נשוא הסכם ההשקעה והן לעניינים נוספים, הקשורים בהתנהלות- העתידית של מעריב, לרבות מינויו של המשקיע כיו"ר דירקטוריון מעריב.
 - ד. הסכמה של מוסדות בנקאיים, שהעמידו הלוואות למעריב.
 - ה. הסכמת הנאמנים המחזיקים במניות מר ולדימיר גוסינסקי במעריב ("מניות גוסינסקי"), לביטול הסכם בעלי המניות בקשר עם מניות אלה.
 - ו. התקיימות התנאים להשלמת עסקה בין המשקיע לבין הבנק למכירה למשקיע של מניות גוסינסקי המשועבדות לטובת הבנק, או לחלופין קבלת אופציה לרכישת מניות נוספות בחברה, שתאפשר למשקיע להשוות את שיעור החזקותיו להחזקות החברה במעריב, לפי אותו מחיר על פיו תבוצע ההשקעה.
 - ז. אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שיוקצו למשקיע.
5. כמו כן, נקבעו בהסכם הוראות מקובלות בהסכמי רכישת חברות, להתנהלות החברה בתקופה שממועד החתימה על הסכם ההשקעה ועד להשלמתו לאחר קיום התנאים המתלים.
 6. בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה, נחתם הסכם בעלי מניות בין המשקיע לבין החברה, וחברה בת בבעלותה המלאה, הכשרת הישוב תקשורת בע"מ (ביחד- "הכשרת הישוב"), לשליטה משותפת במעריב ("הסכם בעלי המניות").
 הסכם בעלי המניות כולל, בין היתר, הוראות בדבר מינויו של המשקיע ליו"ר דירקטוריון מעריב, הרכב דירקטוריון מעריב, מנגנוני רכישת ומכירת ניירות ערך במעריב באופן שיאזן את החזקות הצדדים במעריב, וכן מנגנון BMBY, שייכנס לתוקף בחלוף 24 חודשים מכניסת הסכם בעלי המניות לתוקף.
 כניסתו של הסכם בעלי המניות לתוקף הותנתה בקיומם של התנאים הבאים:
 - א. אישור של הסכם בעלי המניות על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.
 - ב. השלמת הסכם ההשקעה.
 - ג. ביטול הסכם בעלי המניות בגין מניות גוסינסקי.
 7. להערכת החברה ומעריב הסבירות לקיומם של התנאים המתלים כאמור בסעיפים 4 ו- 6 לעיל גבוהה. אם כי ההסכם כפוף לעמידה בתנאים המתלים שטרם התקיימו עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים.

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

ג. מתן אשראי מהחברה למעריב

1. ליום 31 במרס, 2010 ולתאריך אישור הדוחות הכספיים למעריב חוב לחברה בסך של כ-28.9 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית). האשראי למעריב ניתן על פי מספר הסכמי הלוואה שנחתמו בשנים 2008 ו-2009 ולכל הלוואה לוח סילוקין משלה. פרעון קרן ההלוואות נדחה על פי הודעת החברה למעריב עד ליום 1 באפריל, 2011. החוב הנ"ל נחות (Subordinate) לאשראי הקיים במעריב מתאגידים בנקאיים ולמימון הנוסף שיתקבל במעריב מהם.
2. מעריב קיבלה מהחברה ערבויות, ללא תמורה, לספקי נייר בחו"ל שסכומן הכולל מסתכם לתאריך אישור הדוחות בכ- 11.5 מיליון ש"ח.
3. החברה התחייבה שבמקרה של אי עמידת מעריב בחלק מהתניות הפיננסיות שנקבעו בינה לבין בנק מממן, ראה סעיף ד' להלן, היא תעמיד למעריב מקורות בהיקף של עד 6 מיליון ש"ח נוספים מעבר להלוואות הבעלים הנזכרות לעיל.
4. בתאריך 25 בפברואר, 2010 אישר דירקטוריון החברה העברת סכום של 31.8 מיליון ש"ח למעריב, כגישור לצורך פרעון אגרות החוב (סדרה ג') של מעריב. אגרות החוב נפרעו במלואן ביום 5 במרס, 2010, וסכום זה הוחזר על ידי מעריב לחברה בתאריך 15 במרס, 2010 לאחר הנפקת ניירות ערך של מעריב, ראה באור 6' להלן.

ד. הסכמים של מעריב עם בנק הפועלים בע"מ שהינו המממן העיקרי שלה (להלן: התאגיד הבנקאי)

1. ליום 31 במרס, 2010 ולתאריך אישור הדוחות הכספיים למעריב חוב לתאגיד הבנקאי שהינו המממן העיקרי בסך של כ- 106 מיליון ש"ח.
2. ביום 11 ביוני, 2009 נחתם הסכם ומסמכים נלווים לו ("הסכם המימון") בין מעריב החזקות בע"מ ומעריב הוצאת מודיעין בע"מ (לעיל ולהלן: "מעריב"), שהעלה על הכתב הסכמה עקרונית קודמת מסוף שנת 2008 בענין העמדת סך כולל של עד 50 מיליון ש"ח למעריב (להלן: האשראי הנוסף) בנוסף על אשראי קיים לתאריך החתימה על הסכם המימון בסך של 68.7 מיליון ש"ח (מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד העמדתו ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2010). בהתאם להסכם קיבל התאגיד הבנקאי בטוחות שונות ממעריב ומחברות בנות נוספות של מעריב הוצאת מודיעין בע"מ, לרבות שעבוד צף על נכסי מעריב הוצאת מודיעין בע"מ. כמו כן הוסכם כי הלוואות הבעלים שהחברה העמידה ותעמיד למעריב יהיו נחותות (Subordinate) לאשראי הקיים ולמימון הנוסף שיתקבל מהם.
3. בקשר עם האשראי הנוסף בסך 50 מיליון ש"ח נקבע כי יועמד בשתי מנות:
 - א. מנה ראשונה מתוך האשראי הנוסף בסך כולל של עד 38 מיליון ש"ח ("המנה הראשונה") הועמדה לאחר שהחברה תעמיד למעריב הלוואות בעלים בסך של 25 מיליון ש"ח.
 - ב. מנה שניה מתוך האשראי הנוסף בסך כולל של עד 12 מיליון ש"ח ("המנה השנייה") תועמד בכפוף לכך שהחברה תעמיד למעריב הלוואות בעלים בסך של 12 מיליון ש"ח. המנה השנייה היתה אמורה לעבור למעריב במהלך חודש נובמבר, 2009 בכפוף לקבלת אישור ר"ח חיצוני שהחברה העמידה למעריב הלוואות בעלים נוספת בסך של 12 מיליון ש"ח שהנה נחותה להלוואות התאגיד הבנקאי, ושלא מתקיימות בין מעריב לבין מי מבעלי מניותיה או חברות קשורות הסכמים למעט אלה שפורטו בנספח להסכם המימון. לתאריך אישור הדוחות, התאגיד הבנקאי לא העמיד את המנה השנייה, כולה או מקצתה, והחברה העמידה את האשראי הנוסף כ- 2 מיליון ש"ח במזומן וכן ערבויות לספקי נייר של מעריב בהיקף של כ- 11.5 מיליון ש"ח.
 - ג. מעריב התחייבה לשתף פעולה עם בודק חיצוני שמינתה אשר ידווח לתאגיד הבנקאי על התפתחויות בעסקי מעריב על פי מתכונת דיווחים שהוסכמה. כן הוסכם, כי הבודק החיצוני ימציא לתאגיד הבנקאי עד ליום 30 בספטמבר, 2009 תקציב ותכנית עסקית לשנים 2009 ו- 2010 לאחר שאושרו על ידי דירקטוריון מעריב. התכנית הוגשה לבודק ביום 24 בספטמבר, 2009.

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

ד. הסכמים של מעריב עם תאגיד בנקאי שהינו המממן העיקרי שלה (להלן: התאגיד הבנקאי) (המשך)

ד. נקבעו תניות פיננסיות חדשות למעריב חלף התניות שנקבעו בעבר, אשר ייבדקו בכל רבעון על פי דוחותיה הכספיים הרבעוניים של מעריב (ההתניות להלן מתייחסות לשנים 2010 ואילך).

התניות הפיננסיות החדשות שנקבעו הן כדלקמן:

1. יתרת ספקי חו"ל לא תעלה בכל עת על סך של 27 מליון ש"ח ולא תפחת בכל עת מסך של 18 מליון ש"ח.
2. יתרת ספקים מישראל לא תעלה בכל עת על סך של 40 מליון ש"ח.
3. סה"כ ההשקעות ביחס לכל חצי שנה מדווחת לא יעלה על סך של 3 מליון ש"ח וביחס לכל שנה מדווחת לא יעלה על סך של 6 מליון ש"ח.
4. יתרת חייבים (לקוחות) לא תעלה בכל עת על סך של 150 מליון ש"ח (לפני הפרשה לחומ"ס).
5. סה"כ התשלומים לרשויות כגון: מע"מ, מס הכנסה, ביטוח לאומי וכו' כמדווח בדו"חות שימסרו לתאגיד הבנקאי על ידי הבדוק, ואשר לא שולמו במועד הנדרש, לא יעלה בכל עת על סך של 7 מליון ש"ח.
6. בשנת 2010 ה-EBITDA ביחס לכל רבעון לא תפחת מסך של 2 מליון ש"ח, ה-EBITDA ביחס לכל 2 רבעונים רצופים לא תפחת מסך של 5 מליון ש"ח. וביחס לכל שנת 2010 ה-EBITDA לא תפחת מ-12 מליון ש"ח.
7. החוב הפיננסי לא יעלה בכל עת על 211,727 אלפי ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה למדד על אגרות חוב שהונפקו עד למועד חתימת הסכם המימון). ביום 22 במרס, 2010 התאגיד הבנקאי אישר, בקשר עם הצעת ניירות ערך על ידי מעריב על פי תשקיף, לרבות אגרות חוב, תיקון להתחייבות על פי החוב הפיננסי למוסדות בנקאיים לא יעלה בכל עת על 179,000 אלפי ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה למדד) והחוב הפיננסי לאחרים לא יעלה בכל עת על 69,010 אלפי ש"ח. "חוב פיננסי לאחרים" - הוגדר כחוב למוסדות פיננסיים שאינם בנקים, אג"ח על כל סוגיו כולל אג"ח להמרה.

עמידת מעריב ביחסים הפיננסיים המנויים בסעיפים 1 עד 7 תיבדק מדי רבעון.

ליום 31 במרס, 2010 עמדה מעריב בהתניות הפיננסיות, למעט בהתניה הפיננסית לגבי עמידה ב-EBITDA המתוארת בסעיף 6 לעיל. ביחס להתניה פיננסית זו קיבלה מעריב מהבנק ויתור, לפיו אי העמידה כאמור לא תיחשב כהפרה, עד ליום 30 ביוני, 2010.

ה. החברה התחייבה שבמקרה של אי עמידת מעריב בחלק מהתניות הפיננסיות שנקבעו היא תעמיד למעריב מקורות בהיקף של עד 6 מיליון ש"ח נוספים מעבר להלוואות הבעלים הנזכרות לעיל.

ה. מסגרות אשראי של מעריב עם תאגידים בנקאיים

מעריב השלימה משא ומתן עם כל יתר הבנקים המעניקים לה אשראי וקיבלה את הסכמתם לשמירה על מסגרות האשראי הקיימות של מעריב עד לסוף שנת 2010 כנגד קבלת בטוחות שניתנו לתאגיד הבנקאי בהתאם להסכם בין בנקאי שנחתם בין הבנקים המעמידים אשראי והלוואות למעריב.

א. עסקה לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז

1. בחודשים מרס-מאי, 2010, התקשרה עמנואל אנרגיה בע"מ (להלן: "עמנואל"), חברה נכדה של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן: "החברה") המוחזקת בשיעור של 80% על ידי חברת הכשרת הישוב בישראל אנרגיה בע"מ (להלן: "הכשרה אנרגיה"), עם חברה בבעלות משותפת ובחלקים שווים של מר יצחק סולטן ושל אי. די. בי. חברה לפתוח בע"מ (להלן: "IDB-DT" וביחד, "המשקיעים"), ומספר צדדים אחרים במערכת הסכמים ("הסכם פטרומד") לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז "שרה" ו- "מירה" ("הרישיונות"). הרישיונות מצויים בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל, שטח כל אחד מהרישיונות הינו 400,000 דונם ותוקפם עד 13.7.2011. בתוכנית העבודה המעודכנת החלה על הרישיונות נקבע, בין היתר, כי יש להשלים סקרים סייסמיים ובדיקות גיאולוגיות עד 1.8.2010, להגיש פרוספקט לקידוח בכל אחד מהרישיונות עד 31.12.2010 ולהתחיל בביצוע קידוח ראשון עד תום תקופת הרישיונות.
2. הסכם פטרומד מסדיר רכישה על ידי המשקיעים וחלוקה בין המשקיעים והצדדים האחרים של זכויות ההשתתפות ברישיונות, וכן פניה משותפת לקבלת זכויות השתתפות בהיתר מוקדם "בנימין" שהיה רשום בעבר על שם Petromed Corporation (להלן: "פטרומד") ונשלל ממנה לאחרונה. כמו כן על פי הסכם פטרומד, מהרישיונות ישולמו תמלוגי על (בנוסף לתמלוגים למדינה על פי חוק הנפט, תשי"ב-1952) בשיעור כולל של עד 7% מנפט, גז וחומרים אחרים שיופקו משטח הרישיונות וימכרו, כאשר מתוכם כ- 1.33% ישולמו לחברה. בנוסף, החברה קיבלה אופציה למשך תקופה של 5 שנים לרכוש תמלוגי על בשיעור של כ- 2% נוספים, בתמורה לסך של 8 מליון דולר.
3. בהסכם פטרומד נקבע כי מבנה רכישת הזכויות ברישיונות ייקבע על ידי המשקיעים, בין בדרך של העברה ישירה של הזכויות ברישיונות או בדרך של רכישת השליטה בפטרומד במקרה שהמשקיעים יבחרו לבצע את העסקה בדרך של העברת הזכויות ברישיונות על שמם, תהיה ההעברה כאמור כפופה לאישור ממנונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות ("הממונה"). כמו כן, בהתאם להוראות הדין, עמידה בתנאי הרישיונות ובתכנית העבודה המתאימה אליהם מהווה תנאי להארכתם. בנוסף, הובהר בין עמנואל לבין IDB-DT כי צד להסכם ההסדרה לא יהיה רשאי לממש את האופציה לרכישת שליטה בפטרומד, כולה או מקצתה, מבלי לקבל את הסכמת הצד האחר לכך מראש ובכתב, וכל מימוש של האופציה ייעשה במסמך החתום על ידי שני הצדדים.
4. היקף העסקה הכולל הוערך בכ- 16.1 מיליון דולר וחלקה של עמנואל הוערך בכ- 9.6 מיליון דולר (לא כולל מיסים והוצאות), כאשר סך של כ- 10.5 מיליון דולר מתוכם ישמשו לתשלום ל- WesternGeco חברה שביצעה סקרים סייסמיים דו מימדיים (2D) ותלת מימדיים (3D) בשטח הרישיונות ובשטח ההיתר המוקדם "בנימין" כמפורט להלן (סקרים דו מימדיים (2D) בלבד), לצורך קבלת תוצאות הסקרים ועיבודם. על פי הסכם שנחתם בין המשקיעים לבין WesternGeco לרכישת המידע הנ"ל, המשקיעים העבירו אליה כבר סך כולל של 10 מיליון דולר שמתוכו חלקה של עמנואל הנו כ- 5.8 מיליון דולר. מאחר ולתאריך המאזן המשקיעים טרם קיבלו את הזכויות ברישיונות, הסכום ששילמה עמנואל נרשם בדוחות הכספיים בסעיף חיובים ויתרות חובה כמקדמה על חשבון העסקה.
5. ביום 20 במאי 2010, הגישו המשקיעים ושותפים נוספים ("השותפים הנוספים"), בקשות לאישור העברה ורישום של זכויות ההשתתפות ברישיונות. בהתאם לבקשות אלה, חלקה של קבוצת הכשרת הישוב ברישיונות הינו 48.322%. בהתאם להנחיות הממונה, לבקשת הרישיונות צורפה חברת חיפושי נפט וגז בינלאומית אשר מונתה למפעיל העסקה המשותפת בשטח הרישיון שתהיה זכאית ל-5% מזכויות ברישיונות ותוכל להגדיל את חלקה על פי תנאים שנקבעו בהסכם עמה.
6. החברה העמידה להכשרה אנרגיה הלוואת בעלים בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב הנושאת ריבית של ליבור + 3.5% ("הלוואת החברה"). כל השקעה נוספת בהכשרה אנרגיה מעבר להלוואת החברה תיעשה על ידי כל בעלי המניות בהכשרה אנרגיה על פי שיעור החזקותיהם בהכשרה אנרגיה באותה עת, כאשר שווי הכשרה אנרגיה במועד כל השקעה כאמור ייקבע על פי כל הסכומים שהושקעו בה, כולל הלוואות, עד למועד ביצוע ההשקעה הנוספת כאמור.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

א. עסקה לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז (המשך)

7. ביום 20 במאי, 2010 הגישה החברה ושותפים אחרים בקשה לקבלת רישיון ימי לחיפושי נפט וגז בשם "מיכל" ("הרישיון") בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל בחלק מהשטח עליו השתרע בעבר ההיתר המוקדם "בנימין". חלקה של קבוצת הכשרת הישוב ברישיון הינו 54.174% (מתוך 100%). מובהר כי מדובר בבקשה לרישיון בלבד ואין כל וודאות כי היא תאושר. בהתאם להנחיות הממונה, לבקשת הרישיון צורפה חברה בינלאומית אשר מונתה למפעיל העסקה המשותפת בשטח הרישיון.

ב. העברת מניות בהכשרה אנרגיה

1. דירקטוריון החברה, בהחלטותיו מיום 24 במרץ, 2010 ומיום 25 באפריל, 2010, שתוקנו ביום 25 במאי 2010, ולאחר שנתקבל לכך אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 24 במרץ, 2010 ומיום 25 באפריל, 2010 שתוקנו ביום 25 במאי 2010, החליט לאשר (בכפוף לקבלת כל האישורים הנוספים הנדרשים) התקשרות בין החברה והכשרה אנרגיה לבין מנכ"ל החברה בהסכם שעל פיו החברה תעביר למנכ"ל החברה 7,737 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כל אחת בהכשרה אנרגיה אשר יהיו 7% מהון המניות ויקנו 7% מזכויות ההצבעה בהכשרה אנרגיה על בסיס הונה המונפק של הכשרה אנרגיה והחברה, תמורת ערכן הנקוב במזומן של מניות ההעברה ותשלום לחברה של החלק היחסי הנגזר משיעור מניות ההעברה מסך ההון המונפק בהכשרה אנרגיה (דהיינו 7%) בהלוואה שניתנה על ידי החברה להכשרה אנרגיה, ראה סעיף 6 לעיל (קרי: 700,000 דולר ארה"ב) והמחאה למנכ"ל של זכות החברה לפירעון אותו חלק מההלוואה באותם תנאים בהם ההלוואה הועמדה על ידי החברה להכשרה אנרגיה. כחלק מן ההתקשרות, יתוקן הסכם העסקתו של המנכ"ל המתואר בבאור 26ב' (10) לדוחות הכספיים לשנת 2009 כך שהמנכ"ל יוותר על בונוסים באופן הבא: מן הרווחים המזכים את המנכ"ל בבונוס על פי אותו הסכם, ינוכו רווחים הנובעים מהכשרה אנרגיה.

בכל מקרה שיידרש להכשרה אנרגיה מימון כלשהו מעבר לסכום הראשוני של 10 מיליון דולר שהועמד לה כהלוואה על ידי החברה הנושאת ריבית שנתית בשיעור הליבור + 3.5% ("הלוואת הכשרת הישוב"), המנכ"ל יהיה חייב, כמו כל בעל מניות אחר בהכשרה אנרגיה, להעמיד את חלקו היחסי במימון וזאת בתוך 30 יום מיום שהכשרה אנרגיה הודיעה על הצורך במימון כאמור ("מועד התשלום"). במקרה שהמנכ"ל לא יעמיד את חלקו היחסי במימון עד למועד התשלום אזי החזקתו במניות הכשרה אנרגיה תדולל על פי שווי להכשרה אנרגיה שייקבע על פי החלטת דירקטוריון הכשרה אנרגיה. כמו כן נקבעו מגוונים המתייחסים למכירת מניותיו של המנכ"ל.

2. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החליטו, כי בנוסף להעברת מניות החברה בהכשרה אנרגיה למנכ"ל כאמור לעיל, יוקצו עוד 6% ממניות הכשרה אנרגיה לעובדים ונושאי משרה בחברה (3% מתוכן למשנה למנכ"ל מר אלי כהן).

3. ביום 22.4.2010 נחתם הסכם העסקה בין הכשרה אנרגיה לבין מר אוהד מראני למינויו של מר מראני כמנכ"ל הכשרה אנרגיה. על פי הסכם העסקתו של מר מראני, הוא זכאי לאופציות ולמניות בהכשרה אנרגיה שיוענקו לו על פני שלוש שנים בשיעור כולל המהווה 3.75% מהון מניות הכשרה אנרגיה בדילול מלא.

4. בדיווחים מידיים של החברה מהחודשים מרס-מאי ניתן פרוט מקיף על העסקאות המתוארות לעיל.

ג. מימוש אופציות למניות על ידי קרן מנוף

בתאריך 25 בפברואר, 2010, מימשה קרן מנוף שבניהול בראשית שותף כללי בע"מ (להלן - קרן בראשית) את 1,000,000 האופציות שהוקנו לה בהסכם ההלוואה (ראה באור 26ב' (3) בדוחות הכספיים השנתיים). תמורת האופציה קיבלה קרן בראשית 500,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. מתוך המניות הרדומות בהן מחזיקה החברה.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ד. פרסום תשקיף מדף והנפקת הנפקת ניירות ערך על ידי החברה

ביום 8 בפברואר, 2010 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת עד שש סדרות של אגרות חוב (סדרות 14 עד 19) בערך נקוב של עד 300,000 אלפי ש"ח לכל סדרה ועד שש סדרות של כתבי אופציה (סדרות 2 עד 7) למימוש לאגרות חוב, כאשר כל אחת מסדרות כתבי האופציה תכלול לא יותר מ-3,000,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב. סמוך להנפקה, ביום 10 בפברואר, 2010 קבעה "מעלות" דירוג ilBBB(Negative) לאגרות החוב בהיקף הנפקה של עד 150 מליון ש"ח.

ביום 22 בפברואר, 2010 הנפיקה החברה, על-פי הצעת המדף שפורסמה ביום 21 בפברואר 2010 בהתאם לתשקיף המדף כאמור לעיל, 150,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 14) מדורגות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו ועומדות לפרעון (קרן) בשבעה תשלומים שנתיים שווים ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2012 עד 2018 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון בגין אגרות החוב (סדרה 14) יהיה ביום 1 במרס, 2012.

אגרות החוב (סדרה 14) הונפקו לציבור תמורת ערכן הנקוב ב-150,000 יחידות, כשכל יחידה כוללת 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 14), נושאות ריבית שנתית בשיעור משתנה שיקבע על בסיס הריבית השנתית שנושאת "אג"ח ממשלתי משתנה 520" (למעט הריבית הראשונה), בתוספת מרווח שנתי של 5.05% לשנה כפי שנקבע במכרז.

הריבית בגין אגרות חוב (סדרה 14) תשולם החל מיום 1 ביוני, 2010 עד (כולל) יום 1 במרס, 2018 בארבעה תשלומים בכל שנה קלנדארית (למעט בשנת 2010 בה יהיו רק שלושה תשלומים), ביום 1 במרס, ביום 1 ביוני, ביום 1 בספטמבר וביום 1 בדצמבר בגין התקופה של שלושה החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום, פרט לתשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 1 ביוני, 2010, שיתבסס על ריבית בסיס שנתית קבועה של 1.87% עד ליום 28 בפברואר, 2010 וריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.95% מיום 1 במרס, 2010 עד ליום 31 במאי, 2010, שאליהם יתווסף שיעור המרווח כאמור לעיל.

כבטוחה לאגרות החוב (סדרה 14) שהונפקו שיעבדה החברה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת הנאמן, את החזקותיה בחברה כלולה, סקייליין קנדה - ישראל בע"מ, המוחזקות על ידי חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

תמורת ההנפקה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה) לחברה, הסתכמה בסך של כ-146 מליון ש"ח.

ה. פרסום תשקיף מדף והנפקת הנפקת ניירות ערך על ידי מעריב החזקות בע"מ (להלן: מעריב)

מעריב פרסמה תשקיף הצעה ומדף מיום 25 בפברואר 2010 אשר תוקן ביום 1 במרס, 2010 וביום 8 במרס, 2010 (להלן - התשקיף). על פיו הוצעו לציבור ניירות ערך כדלקמן:

(1) 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, רשומות על שם [להלן - אגרות החוב (סדרה ד')]. אגרות החוב עומדות לפרעון ב-4 תשלומים שנתיים שווים של קרן ביום 1 במרס של השנים 2014 עד 2016. אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור משתנה שייקבע על בסיס הריבית השנתית שנושאת "אג"ח ממשלתי משתנה 520" ובתוספת מרווח שנתי בשיעור של 2%. הריבית משתלמת ביום הראשון של כל רבעון החל מיום 1 ביוני, 2010. קרן וריבית אגרות החוב אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו. אגרות החוב ניתנות להמרה בכל יום מסחר החל מרישומן למסחר ועד ליום 13 בפברואר, 2016, למעט בין הימים 14-28 בכל אחת מהשנים 2014 עד 2015, באופן שעד ליום 28 בפברואר, 2011 כל 5 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') ניתנות להמרה למניה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. והחל מיום 1 במרס, 2011 ועד ליום 13 בפברואר, 2016 כל 6.5 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') יהיו ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג., כפוף להתאמות.

(2) 6,000,000 כתבי אופציה (סדרה 2), רשומים על שם, הניתנים למימוש בכל יום מסחר החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 28 בפברואר, 2011 כולל, באופן שבו כל כתב אופציה (סדרה 2) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב תמורת תשלום במזומן של מחיר המימוש בסך של 5 ש"ח [להלן - כתבי האופציה (סדרה 2)].

(3) 6,000,000 כתבי אופציה (סדרה 3), רשומים על שם, הניתנים למימוש בכל יום מסחר החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 28 בפברואר, 2014 כולל, באופן שבו כל כתב אופציה (סדרה 3) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב תמורת תשלום במזומן של מחיר המימוש בסך של 9 ש"ח [להלן - כתבי האופציה (סדרה 3)].

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ה. פרסום תשקיף מדף והנפקת הנפקת ניירות ערך על ידי מעריב החזקות בע"מ (להלן: מעריב) (המשך)

אגרות החוב (סדרה ד'), כתבי האופציה (סדרה 2) וכתבי האופציה (סדרה 3) הוצעו לציבור ב- 60,000 יחידות הכוללות 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') במחיר של 0.75 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), ביחד עם 100 כתבי אופציה (סדרה 2) ו-100 כתבי אופציה (סדרה 3) ("היחידות") על דרך של מכרז על מחיר היחידה, בהצעה אחידה, כשהמחיר המזערי ליחידה נקבע במכרז שהתקיים ביום 11 במרס, 2010 על 750 ש"ח ("המחיר המזערי ליחידה"). בהתאם לסעיף 9 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (הקצאה נוספת לכלל המזמינים) ולסעיף 2.1.6 בתשקיף, מעריב החליטה להקצות לכלל המזמינים שהגישו הזמנות במחיר היחידה שנקבע 9,000 יחידות נוספות, המהוות כ-15% מכלל היחידות שהוצעו לציבור ("ההקצאה הנוספת").

התמורה המיידית נטו למעריב, במסגרת ההצעה לציבור, הסתכמה בכ-51 מליון ש"ח. מתוך סך זה 18.1 מליון ש"ח מתייחס לניירות ערך שנרכשו בהנפקה על ידי החברה. על פי הערכה שהתקבלה ממעריך חיצוני פוצלה התמורה כדלקמן: בגין הרכיב ההתחייבותי של אגרות החוב כ-46.2 מליון ש"ח (30.1 מליון ש"ח במאזן המאוחד), בגין רכיב ההמרה של אגרות החוב כ-2.4 מליון ש"ח (1.6 מליון ש"ח במאזן המאוחד) ובגין רכיב כתבי האופציה כ-1.9 מליון ש"ח (1.2 מליון ש"ח במאזן המאוחד). כמו כן, נרשם ניכיון אשר קוזז מיתרת אגרות החוב בסך של כ-22 מליון ש"ח.

1. ביום 14 בפברואר, 2010 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות של חברה מאוחדת "מעריב הוצאת מודיעין" עם החברה או חברת בת שלה (ביחד "הכשרת הישוב") בהסכם, על פיו הוצאת מודיעין ו/או חברות בת שלה (ביחד "מעריב") המחזיקה להכשרת הישוב את זכותן לקבל תשלומים מחייבים של מעריב שאושרו על ידי הכשרת הישוב, תמורת הקדמת התשלומים של אותם חייבים למעריב במלואם (100%) מיד עם ביצוע המחאת הזכויות כאמור, והכל עד להיקף כולל של 6 מליון ש"ח. מעריב לא חוייבה בעמלות או ריביות כלשהן בגין הקדמת התשלומים על ידי הכשרת הישוב. במקרה שחייבים כלשהם לא ישלמו את חובם שהומחה להכשרת הישוב, מעריב תהיה אחראית לגבות מהם את חובם, אולם בכל מקרה להכשרת הישוב לא תהיה זכות לחזור אל מעריב.

באור 7 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בתאריך 1 באפריל, 2010 מימשה קרן המנוף שבניהול אוריגו השקעות ג'פי בע"מ (להלן - קרן אוריגו) את 1,000,000 האופציות שהוקנו לה בהסכם ההלוואה (ראה באור 26ב/4) בדוח הכספי השנתי). תמורת האופציות קיבלה קרן אוריגו 518,450 מניות רגילות בנות 1 ש"ח של החברה מתוך המניות הרדומות בהן מחזיקה החברה.

ב. בקשר עם הסכם השקעה במעריב והסכם בעלי מניות בין המשקיע לחברה ראה באור 5ב' לעיל.

ג. בקשר עם עסקה לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז ראה באור 6א' לעיל.

ד. בקשר עם העברת מניות בחברה מאוחדת, הכשרה אנרגיה, ראה באור 6ב' לעיל.

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

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

ליום 31 במרס, 2010

חברת הכשרת הישוב 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 31 במרס, 2010 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

תוכן העניינים

<u>דף</u>	
3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
4-5	פרטי נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים על המצב הכספי של החברה
6	פרטי נתונים כספיים של החברה מתוך דוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה
7	פרטי נתונים כספיים של החברה מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה
8-9	פרטי נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה
10	מידע נוסף

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרס, 2010 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על ביקורתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן נטו הסתכמו לסך של כ- 507,027 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2010 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 21,627 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי 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 מבידורים, 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרס, 2010, לעניין מצבה הכספי והעסקי של חברה מאוחדת, לעניין הסכם להשקעה בין החברה המאוחדת לבין משקיע, המותנה במספר תנאים מתלים, לפיו יוזרמו לחברה המאוחדת כ- 57 מליון ש"ח באמצעות הנפקת מניות (כ-46 מליון ש"ח) ומתן הלוואה (כ-11 מליון ש"ח), ולעניין התניות פיננסיות עליהן התחייבה החברה המאוחדת כלפי תאגיד בנקאי.

יכולתה של החברה המאוחדת לעמוד בהתחייבויותיה מותנה בהתקיימות התנאים המתלים להסכם ההשקעה כאמור, בעמידה בתוכנית העסקית ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, במיחזור הלוואות והמשך העמדת מסגרות אשראי על-ידי תאגיד בנקאי והחברה.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

115,185	23,637	152,914
19,549	12,287	31,883
389	4,322	1,631
4,035	30,467	53,352
<u>139,158</u>	<u>70,713</u>	<u>239,780</u>
-	13,091	-

נכסים שוטפים

מזומנים ושוי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים המיועדים למימוש

נכסים לא שוטפים

7,615	7,990	7,615
58,726	46,826	42,168
1,815,036	1,772,083	1,833,814
181,699	170,604	182,524
4,552	5,341	4,286
-	985	-
<u>2,067,628</u>	<u>2,003,829</u>	<u>2,070,407</u>
<u>2,206,786</u>	<u>2,087,633</u>	<u>2,310,187</u>

הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
מקרקעין לבניה
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
מסים נדחים

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

66,647	88,619	68,106	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
24,466	17,548	24,501	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
122,188	119,754	121,271	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,264	2,132	1,244	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
54,202	35,784	53,551	זכאים ויתרות זכות
<u>268,767</u>	<u>263,837</u>	<u>268,673</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

63,442	239,648	65,897	התחייבויות לחברות מוחזקות
277,857	60,082	271,834	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
754,064	713,738	850,153	אגרות חוב
2,377	1,940	2,388	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
14,899	-	7,875	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
500	-	1,900	מסים נדחים
<u>1,113,139</u>	<u>1,015,408</u>	<u>1,200,047</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

456,203	445,057	456,449	הון וקרנות הון
234,749	234,749	232,585	פרמיה על מניות
(34,470)	(30,964)	(25,111)	מניות אוצר
(32,884)	(61,070)	(37,748)	קרנות הון אחרות
201,282	220,616	215,292	יתרת רווח
<u>824,880</u>	<u>808,388</u>	<u>841,467</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u><u>2,206,786</u></u>	<u><u>2,087,633</u></u>	<u><u>2,310,187</u></u>	

31 במאי, 2010

תאריך אישור הדוחות הכספיים

שמשון מרפוגל
משנה למנכ"ל, האחראי
הבכיר לתחום הכספים

עופר נמרודי
חבר דירקטוריון
ומנהל כללי

שלמה מעוז
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2009	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
11,767	3,344	2,184	הכנסות מהשכרת נכסים
31,607	32,252	21,228	הכנסות ממקרקעין
43,374	35,596	23,412	סה"כ הכנסות
3,399	513	844	עלות אחזקת נכסים להשכרה
54	546	18,073	עלות מקרקעין שנמכרו
3,453	1,059	18,917	סה"כ עלויות
39,921	34,537	4,495	הכנסות בניכוי עלויות
9,838	(1,909)	825	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(38,353)	(7,657)	(6,013)	הוצאות הנהלה וכלליות
8,974	13	1,077	הכנסות אחרות
21	-	-	רווח ממימוש רכוש קבוע, נטו
(24,300)	(4,175)	-	הוצאות אחרות
(3,899)	20,809	384	רווח (הפסד) תפעולי
117,552	16,029	18,657	הכנסות מימון
(105,286)	(3,000)	(12,069)	הוצאות מימון
70,538	37,916	8,385	רווח מחברות מוחזקות
78,905	71,754	15,357	רווח לפני מסים על ההכנסה
5,500	4,015	1,347	מסים על ההכנסה
73,405	67,739	14,010	רווח המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
73,405	67,739	14,010
(2,070)	-	(4,332)
19,695	(15,801)	(532)
17,625	(15,801)	(4,864)
91,030	51,938	9,146

רווח נקי המיוחס לחברה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):

חלק החברה בקרנות הון של חברות מוחזקות:
עסקות גידור תזרימי מזומנים
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

רווח כולל אחר המיוחס לחברות המוחזקות (לאחר השפעת המס)

סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

73,405	67,739	14,010
--------	--------	--------

רווח נקי (הפסד) לתקופה

התאמות:

(70,538)	(37,917)	(10,800)
(9,838)	1,909	(825)
(21)	-	-
5,500	4,015	1,347
6,049	1,075	2,067
454	17	11
85,993	5,284	4,801
(923)	6,404	(3,603)
449	-	-
(8,971)	-	(1,077)
(517)	(173)	(7,243)
17,533	(1,349)	(671)
25,170	(20,735)	(15,993)

רווח מחברות מוחזקות
ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
רווח הון, נטו
מסים על הכנסה
פחת והפחתות
עלייה בהתחייבות בגין הטבות לעובדים
הוצאות מימון, נטו
ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
ביטול הפחתת מקרקעין
עלייה בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה:

(50,633)	(12,776)	(16,230)
803	588	1,010
(766)	(15)	(10)
194	-	-
(50,402)	(12,203)	(15,230)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
דיבידנד שהתקבל

48,173	34,801	(17,213)
--------	--------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח
48,173	34,801	(17,213)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(2,929)	-	(3,593)	מימוש (השקעה) במקרקעין, נטו
(3,438)	(3,438)	-	השקעה בחברות מוחזקות
225,000	225,000	-	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
(15)	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	-	תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות
(526)	(330)	(55)	רכישת נכסים קבועים
21	-	-	תמורה ממימוש נכסים קבועים
45,210	-	1,540	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(3,162)	1,649	(8,731)	תמורה (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4,876	-	-	הלוואות לזמן קצר, נטו
(416,382)	(267,397)	(33,538)	הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(151,345)	(44,516)	(44,377)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(25,000)	-	-	דיבידנד ששולם
(3,506)	-	-	רכישת מניות החברה על ידי החברה
-	-	146,352	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(42,786)	(42,786)	(44,400)	פרעון אגרות חוב
283,663	34,331	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(19,951)	(6,102)	(4,092)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(1,485)	20,487	1,459	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
190,935	5,930	99,319	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
87,763	(3,785)	37,729	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
27,422	27,422	115,185	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
115,185	23,637	152,914	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
			פעולות מהותיות שלא במזומן
1,540	9,250	-	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
21,880	15,673	4,438	קרנות הון כנגד השקעה בחברות מוחזקות
-	-	21,228	חייבים בגין מכירת מקרקעין

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, 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. ביום 27 במאי, 2010 נחתם בין מעריב החזקות בע"מ (להלן מעריב) למשקיע הסכם לפיו המשקיע ישקיע במעריב סך כולל של 15 מיליון דולר, מתוכם 12 מיליון דולר כנגד הקצאה פרטית של מניות המקנות 30% מהון המניות המונפק של מעריב בתאריך חתימת הסכם ההשקעה, ו-3 מיליון דולר יועמדו כהלוואה. כמו כן נחתם הסכם בין החברה למשקיע הסכם בעלי מניות במעריב. לפרטים ראה באור 5 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2010.

ג. המצב הכספי של מעריב

1. מעריב רשמה הפסדים לתקופות והפסדים מפעולות רגילות וכן תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שהסתכמו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009 ובתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרס, 2010 ו-2009 כמפורט בטבלה להלן:

תקופה	תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת		הפסד לתקופה	הפסד תפעולי אלפי ש"ח
	שוטפת	שוטפת		
ינואר-מרס 2010 (בלתי מבוקר)	14,830	8,075	10,667	
ינואר-מרס 2009 (בלתי מבוקר)	16,264	6,063	11,330	
שנת 2009 (מבוקר)	37,112	56,729	71,933	

ההפסדים, כמתואר לעיל, הביאו לשחיקה מהותית בהונה של מעריב ולהיווצרותו של הון חוזר שלילי. ליום 31 במרס, 2010 הונה החוזר השלילי של מעריב עומד על 119,066 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 163,304 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-124,583 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2009. הונה של מעריב ליום 31 במרס, 2010 הינו 30,395 אלפי ש"ח לעומת 36,405 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-95,741 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2009.

2. במצב הנוכחי, המשך פעילותה של מעריב במתכונתה הנוכחית והיכולת לעמוד בהתחייבויותיה, מותנה בקיום הסכם ההשקעה, ראה ב' לעיל, אשר להערכת מעריב והחברה הסבירות להתממשותו גבוהה, אם כי ההסכם כפוף לעמידה בתנאים התלים שטרם התקיימו עד למועד החתימה על הדוחות הכספיים, בעמידה בתוכנית העסקית הכוללת פעולות התייעלות ושינוי עסקי ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, במיחזור הלוואות והמשך העמדת מסגרות אשראי על-ידי תאגידים בנקאיים והחברה.

3. להערכת הנהלת מעריב המבוססת על דוח תזרים חזוי אשר אושר בדירקטוריון מעריב, מעריב תעמוד בפרעון התחייבויותיה.

ד. בקשר עם פרסום תשקיף מדף והנפקת הנפקת ניירות ערך על ידי החברה ראה באור 6ד' לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2010.

ה. בקשר עם עסקה לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז ראה באור 6א' לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2010.

ו. ארועים לאחר תאריך המאזן ראה באור 7 לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2010.