

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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 הגז והאנרגיה
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 בתשעה החודשים הראשונים 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 הושכרו 44 אלפי מ"ר נוספים בפארקים הלוגיסטיים בפולין – עלייה של כ-21% בהיקף השטחים המושכרים.

2.1.1.3 הפסד לתקופת הדוח הסתכם בסך 38 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 50 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולרווח בסך של 43 מיליון ש"ח בשנת 2009.

2.1.2 בתקופת הדוח, לחברה הכנסות משכר דירה החשופות לתנודות בשערי החליפין בין הזלוטי ליורו בסך של 39 מיליון ש"ח (המהווים כ-27% מן ההכנסות בתקופת הדוח) ו-9

מיליון ש"ח בדולר קנדי (המהווים 6% 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 'ilBBB' להנפקה של עד 150 מיליון ש"ח; תחזית הדירוג שלילית. ביום 13 ביוני 2010, עדכן מעלות את דוח הדירוג, והכניס את החברה לרשימת מעקב עם השלכות חיוביות. ביום 22 בנובמבר 2010, ניתן לסדרות אגרות החוב הקיימות בחברה דירוג Baa1 על ידי מידרוג בע"מ.

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 משנתה 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 משנתה 520" שנקבע במכרז הינו 5.05%.

לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי 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 שהשקעתה 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 קרן הסתכם בסך של כ-42.8 מיליון ש"ח.

2.1.9 ביום 30 ביוני 2010 פרעה החברה תשלום קרן ראשון בגין אגרות החוב (סדרה 10). התשלום ברוטו אשר בוצע בגין ריבית וקרן הסתכם בסך של כ-76.2 מיליון ש"ח.

2.1.10 בחודשים מרס-מאי, 2010, התקשרה עמנואל אנרגיה בע"מ (להלן: "עמנואל"), חברה נכדה של החברה 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 ("עסקת פטרומד") לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפוש נפט וגז "שרה" ו-"מירה" ("הרישיונות"). הרישיונות מצויים בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל, שטח כל אחד מהרישיונות הינו 400,000 דונם ותוקפם עד חודש יולי, 2010. בתוכנית העבודה המעודכנת החלה על הרישיונות נקבע, בין היתר, כי יש להשלים סקרים סייסימיים ובדיקות גיאולוגיות עד 1 באוגוסט, 2010, להגיש פרוספקט לקידוח בכל אחד מהרישיונות עד 31 בדצמבר, 2010 ולהתחיל בביצוע קידוח ראשון עד תום תקופת הרישיונות.

עסקת פטרומד הסדירה רכישה על ידי המשקיעים וחלוקה בין המשקיעים והצדדים האחרים של זכויות ההשתתפות ברישיונות שהיו רשומים בעבר על שם Petromed Corporation (להלן: "פטרומד"). כמו כן על פי עסקת פטרומד, מהרישיונות ישולמו תמלוגי על (בנוסף לתמלוגים למדינה על פי חוק הנפט, תשי"ב-1952) בשיעור כולל של עד 10.5% מנפט, גז וחומרים אחרים שיופקו משטח הרישיונות וימכרו, כאשר מתוכם כ-1.33% ישולמו לחברה. בנוסף, החברה קיבלה אופציות למשך תקופה של 5 שנים לרכוש זכויות לתמלוגי על בשיעור כולל של כ-3.5% נוספים, בתמורה לסך של 14 מיליון דולר.

בעסקת 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 לממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות ("הממונה"). כמו כן, בהתאם להוראות הדין, עמידה בתנאי הרישיונות ובתכנית העבודה המתייחסת אליהם מהווה תנאי להארכתם. בנוסף, הובהר בין עמנאל 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.

ביום 20 במאי, 2010, הגישו המשקיעים ושותפים נוספים ("השותפים הנוספים"), בקשות לאישור העברה ורישום של זכויות ההשתתפות ברישיונות וכן בקשה לקבלת רישיון ימי לחיפוש נפט וגז בשם "מיכל" בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל בחלק מהשטח עליו השתרע בעבר ההיתר המוקדם "בנימין". בהתאם לבקשות אלה, חלקה של קבוצת הכשרת הישוב ברישיונות היה 48.322%. בהתאם להנחיות הממונה, לבקשת הרישיונות צורפה חברת חיפוש 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. ביום 16 ביוני, 2010, הודיע הממונה כי אישר את הבקשות לאישור העברה ורישום של זכויות ההשתתפות ברישיונות אולם דחה את הבקשה לקבלת רישיון ב"מיכל".

היקף העסקה הכולל מוערך בכ-16.2 מיליון דולר (לא כולל מיסים והוצאות) וחלקה של עמנאל הוערך בכ-9.5 מיליון דולר (לא כולל מיסים והוצאות), כאשר סך של כ-10.5 מיליון דולר מתוכם שימש 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.

החברה העמידה לחברת הכשרת הישוב בישראל - אנרגיה בע"מ ("הכשרה אנרגיה") חברה מאוחדת שהנה החברה אם (100%) של עמנאל, הלוואת בעלים בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב הנושאת ריבית של ליבור + 3.5% ("הלוואת החברה"). הוסכם, כי 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.

בעקבות אי עמידת אחד משותפי עמנאל בהתחייבויותיו על פי הסכם לרכישת זכויות ברישיונות, עמנאל הודיעה לו בימים 13, 14 ו-24 באוקטובר, 2010 על ביטול זכויותיו ברישיונות ודרשה את השבתן אליה. בעקבות ההודעות כאמור גדלו זכויות קבוצת החברה ברישיונות לשיעור כולל של כ-54.174%, מתוכם 5% בבעלות ישירה של החברה,

30.013% בבעלות עמנואל ו- 19.161% בבעלות עמנואל אנרגיה – חיפוש גז ונפט שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות עמנואל"), שהנה בבעלות ושליטה מלא של עמנואל.

ביום 28 באוקטובר, 2010 החברה דיווחה על חתימת הסכם אופציה להחלפת זכויות נפט בין החברה, עמנואל ושותפות עמנואל (להלן: "קבוצת החברה") לבין בנימין חיפוש נפט שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בנימין"), מצד שני. שותפות בנימין יחד עם לפידות – חלץ שותפות מוגבלת (להלן: "לפידות") וצדדים אחרים, הגישו בקשה לקבלת רישיון ימי לחיפוש נפט בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל בבולק הידוע כ-"רישיון בנימין דרום" ("רישיון בנימין"). מועצת הנפט בישיבתה מס' 02/10 המליצה בפני הממונה על ענייני הנפט, להעניק את רישיון בנימין דרום לקבוצה בה חברות, בין היתר, שותפות בנימין ולפידות ("קבוצת בנימין - לפידות"). במועד התשקיף, ההמלצה האמורה נמצאת תחת ערעור של צד שלישי בלתי קשור למי מהצדדים להסכם. על פי תנאי ההסכם, העניקה שותפות בנימין לקבוצת החברה אופציה מוחלטת ובלתי חוזרת לקבלת 7.5% (מתוך 100%) מן הזכויות ברישיון בנימין, תמורת העברת 2.5% (מתוך 100%) מהזכויות ברישיון 347 / "מירה" וכנגד העברת 2.5% (מתוך 100%) מן הזכויות של קבוצת החברה ברישיון 348 / "שרה", על ידי קבוצת החברה לשותפות בנימין. האופציה האמורה תהיה בתוקף עד תום תקופה בת 60 יום, מיום שקבוצת החברה תקבל משותפות בנימין את תוצאות סקרי התלת-מימד (3D) שיבוצעו ביחס לשטח רישיון בנימין.

ביום 31 באוקטובר, 2010 הודיע המפעיל של עסקת חיפוש הנפט ברישיונות, על רצונו לממש אופציה לרכישת 5% נוספים מהזכויות ברישיונות. לאחר מימוש האופציה על ידי המפעיל כאמור יסתכמו החזקות קבוצת החברה בזכויות ברישיונות לשיעור כולל של כ- 51.323%, מתוכן 5% בבעלות ישירה של החברה, 27.162% בבעלות עמנואל ו- 19.161% בבעלות שותפות עמנואל.

ביום 8 בנובמבר, 2010 הושלמו החתימות על הסכם תפעול משותף בהתייחס לרישיונות. לאחר שביום 24 במרס, 2010, אושר לראשונה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות ביום 3 ביוני, 2010, להעביר למנכ"ל החברה, כאחד ממייסדי הכשרה אנרגיה 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 ונטילת ההתחייבויות והזכויות בגין החלק היחסי הנגזר משיעור מניות ההעברה מסך ההון המונפק בהכשרה אנרגיה (דהיינו 7%) בהלוואה שניתנה על ידי החברה להכשרה אנרגיה, (ראה לעיל) (קרי: 700,000 דולר ארה"ב).

כחלק מן ההתקשרות בעניין זה, תוקן הסכם העסקתו של המנכ"ל כך שהמנכ"ל ויתר על בנוסעים באופן הבא: מן הרווחים המזכים את המנכ"ל בבנוס על פי אותו הסכם, ינוכו רווח או הפסד 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. עד להנפקת מניות הכשרה אנרגיה לציבור המנכ"ל ייפה את כוחה של החברה להצביע בשמו ובמקומו באסיפות בעלי המניות בהכשרה אנרגיה. כמו כן נקבעו מגוונים המתייחסים למכירת מניותיו של המנכ"ל.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החליטו, כי בנוסף להעברת מניות החברה בהכשרה אנרגיה למנכ"ל כאמור לעיל, יוקצו עוד כ- 6% ממניות הכשרה אנרגיה לעובדים ונושאי משרה בחברה (כ-3% מתוכן למשנה למנכ"ל החברה) (להלן: "מניות ההקצאה"). מספרן של כל המניות שהוקצו עד ליום 30 בספטמבר, 2010, היה 5,821 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. וליום אישור הדוחות הכספיים 5,826,821 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. (לרבות מניות הטבה שחולקו בהכשרה אנרגיה ביום 10.11.2010 עובר לפרסום תשקיף הכשרה אנרגיה. סך כל המניות שהוקצו מהוות 4.85% וכ- 4.221% מהון המניות המונפק בדילול מלא, בהתאמה. המניות הוקצו תמורת ערכן הנקוב במזומן. הזכאות למניות ההקצאה תבשיל בשלוש מנות של פני שלוש שנים. המניות הוקצו לנאמן ומוחזקות בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול ההוני.

ביום 22 באפריל, 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 כ- 3% מהון מניות הכשרה אנרגיה בדילול מלא.

בדיווחים מידיים של החברה מהחודשים מרס-יולי, 2010 ניתן פירוט מקיף על העסקאות המתוארות לעיל.

ביום 17 בנובמבר, 2010 הכשרה אנרגיה פרסמה תשקיף להשלמה (כפי שתוקן ביום 22 בנובמבר, 2010, וביום 24 בנובמבר, 2010), על פיו הציעה לציבור 13,805,890 מניות רגילות המהוות כ- 11.5% מהון מניות הכשרה אנרגיה לאחר ההנפקה.

ביום 23 בנובמבר, 2010 הכשרה אנרגיה פרסמה הודעה משלימה וביום 25 בנובמבר, 2010 התקיים המכרז על מחיר המניות בהנפקה בו נקבע מחיר ליחידה הכוללת 10 מניות ל- 78.1 ש"ח, המשקף להכשרה אנרגיה שווי של כ- 830,000,000 ש"ח (לפני הכסף). בעקבות השלמת הנפקת מניות הכשרה אנרגיה החברה צפויה לרשום במאזן החברה ברבעון הרביעי של שנת 2010 גידול ביתרת העודפים שבסעיף ההון העצמי בסך של כ- 68,000 אלפי ש"ח.

לפני פרסום התשקיף הכשרה אנרגיה הקצתה לחברה אופציות בלתי סחירות לרכישת

10,788,785 מניות רגילות הניתנות למימוש עד ליום 15 בנובמבר, 2014 כנגד 5% שבבעלות החברה בזכויות ברישיונות. החברה התחייבה, כי בתוך 30 יום ממועד שבו הממונה יאשר שהכשרה אנרגיה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלות ושליטה מלאה שלה, יש איתנות פיננסית כנדרש על ידי הממונה בכל הקשור להחזקותיה, במישרין או בעקיפין, ברישיונות, היא תממש את האופציה.

לפני פרסום תשקיף הכשרה אנרגיה החברה התקשרה בהסכם הלוואה עם הכשרה אנרגיה בקשר עם ההלוואה הנזכרת לעיל, לפיו, בכפוף להשלמת הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך על ידי הכשרה אנרגיה, קרן ההלוואה (שהסתכמה ל- 31.10.2010 ל- 7,937 אלפי דולר לאחר פירעון של 1,200 אלפי דולר והמחאה למנכ"ל של 700 אלפי דולר) תהיה ניתנת להמרה ל- 2,837,589 מניות רגילות בהכשרה אנרגיה וזאת עד ליום 15.5.2012. בכפוף להנפקה, הכשרה אנרגיה התחייבה לפרוע את ההלוואה והריבית בגינה (ככל שקרן ההלוואה לא תומר למניות) בשני תשלומי קרן שווים בתוספת הריבית שנצברה עד למועד כל פירעון ב- 15.5.2011 וב- 15.5.2012.

ביום 22 ביוני, 2010 הוגשה לרשות לניירות ערך טיוטת תשקיף להנפקת יחידות השתתפות על ידי השותפות, אשר השותף הכללי בה הינו עמנואל.

2.1.11. 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.

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

2.1.13. ביום 12 באוקטובר, 2010 הושלם הסכם ההשקעה, אשר נחתם ביום 27 במאי, 2010 בין מעריב ובין דר' זקי רכיב ("הסכם ההשקעה" ו-"המשקיע", בהתאמה). להלן יובאו עיקרי ההסכם:

2.1.13.1. 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. הצדדים הסכימו שההשקעה תבוצע לשיעורין, כך שהקצאת המניות למשקיע תוקבל לביצוע ההשקעה החל מיום השלמת העסקה.

2.1.13.2. 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.

2.1.13.3 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.

2.1.13.4 כמו כן, נקבעו בהסכם הוראות מקובלות בהסכמי רכישת חברות, להתנהלות החברה בתקופה שממועד החתימה על הסכם ההשקעה ועד להשלמתו לאחר קיום התנאים המתלים.

2.1.13.5 בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה, נחתם הסכם בעלי מניות, כפי שתוקן, בין החברה לבין המשקיע ("הסכם בעלי המניות"). להלן יפורטו עיקרי הסכם בעלי המניות:

בכפוף להוראות כל דין, הצדדים התחייבו להפעיל באסיפות הכלליות של מעריב, את כל כח ההצבעה המוקנה להם בגין כל המניות של מעריב שתוחזקנה על ידם מעת לעת, לבחירת או למינוי מומלצים מטעם הצדדים לדירקטוריון מעריב על פי ההוראות הבאות:

א. מספר הדירקטורים בדירקטוריון מעריב יהיה אחד-עשר (11) דירקטורים (כולל שני דירקטורים חיצוניים).

ב. כל צד יהיה רשאי להמליץ על מינוי של שלושה (3) דירקטורים לדירקטוריון מעריב, וכן שני הצדדים יחדיו, יהיו רשאים להמליץ על מינוי של שלושה (3) דירקטורים נוספים דירקטוריון מעריב, שזהותם תוסכם באופן הדדי ביניהם.

ג. הצדדים יעשו שימוש בכל אמצעי השליטה שלהם על מנת לשמר על הרכב הדירקטוריון של מעריב בהתאם לאמור לעיל.

ד. במשך תקופה של שלושים ושישה (36) חודשים שמניינה יחל ממועד השלמת העסקה ובלבד שהמשקיע מחזיק במניות גרעין השליטה אשר הוגדרו מחדש בתיקון 3 להסכם המהוות שיעור בהחזקות המשקיע במעריב על פי קצב ההקצאות למשקיע בהתאם לעיתוי התשלומים שיגיע עד ליום 26 בינואר, 2011 ל-35% מתוך ההון המונפק והנפרע של מעריב ("מניות גרעין השליטה"), הצדדים ינקטו בכל הפעולות התאגידיות הנדרשות ויעשו שימוש בכל אמצעי השליטה שלהם במעריב כך שיושב ראש הדירקטוריון של מעריב ("היו"ר") ייבחר באסיפת בעלי המניות של

מעריב וימונה על פי המלצת המשקיע ("תקופת כהונת היו"ר הראשונה").
בחלוף תקופת כהונת היו"ר הראשונה, זהות היו"ר תיקבע על-ידי
דירקטוריון מעריב והוא ימונה לתפקידו כיו"ר בהחלטה של דירקטוריון
מעריב שתתקבל ברוב רגיל.

ה. בכפוף להוראות כל דין ולמסמכי ההתאגדות של מעריב ושל חברות הבת
של מעריב, הצדדים הסכימו שהיו"ר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלבדי
והמוחלט, להמליץ בפני האורגן המוסמך של מעריב ו/או של חברת הבת,
לפי העניין, על מינוי ו/או הפסקת כהונה של כל נושא משרה (שאינו
דירקטור) של מעריב ושל חברות-הבת של מעריב, לרבות, כל חבר בצוות
ההנהלה וכל עובד מהותי של מעריב או של איזה מחברות-הבת של
מעריב (כל אחד מהם "נושא משרה מומלץ"), וכן להמליץ על /או לשנות
את תנאי ההעסקה ו/או ההתקשרות עם נושא משרה מומלץ כאמור
("המלצות היו"ר").

במקרה שאיזה מהמלצות היו"ר לא תאושרנה, לא תתקבלנה או לא
תיושמנה על ידי האורגן המתאים, היו"ר יהיה רשאי לדרוש כינוס של
אסיפה של בעלי המניות של מעריב או חברות הבת שלה, לפי העניין,
למטרת מינוי או הפסקת כהונתו של כל נושא משרה מומלץ, ו/או למטרת
קביעת או שינוי של תנאי ההעסקה ו/או ההתקשרות של כל נושא משרה
מומלץ כאמור (ובלבד שתנאי העסקה או ההתקשרות אינם מהווים "עסקה
חריגה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות). בכפוף לכל דין, הצדדים
הסכימו לנקוט בכל הפעולות הנחוצות מפעם לפעם, ולהשתמש באמצעי
השליטה ובכוח ההצבעה שלהם במעריב, מכוח מניות מעריב המצויות
כעת או בעתיד בהחזקתם, בכל אסיפת בעלי מניות אשר על סדר יומה
מינוי ו/או הפסקת כהונתו ו/או שינוי תנאי העסקה של כל נושא משרה
מומלץ כאמור, על מנת לאשר ולתמוך בהמלצות היו"ר.

תוקף הוראה זו יפקע בתום תקופה של שנים עשר (12) חודשים שמניינה
יחל במועד השלמת הסכם ההשקעה. החברה והמשקיע הסכימו להאריך
התקופה של הסמכויות המיוחדות דלעיל ל- 18 חודשים.

ו. ליו"ר לא יהיה קול מכריע (casting vote) בכל מקרה של שוויון בקולות
בהצבעה בדירקטוריון והצדדים יפעלו לתקן את מסמכי ההתאגדות של
מעריב לשקף מטרה זו.

ז. הוסכם על זכות סירוב ראשונה במכירת מניות, על זכות הצטרפות במכירת
ועל זכות הצטרפות ברכישה.

ח. בכל מקרה בו במהלך תוקפו של הסכם בעלי המניות שיעור ההחזקות של
צד מהצדדים להסכם בעלי המניות יעלה על 50% מהון המניות המונפק
והנפרע של מעריב באותה עת ("בעל רוב המניות"), אזי במקרה כזה,

החל מאותו מועד ועד לתום תוקפו של הסכם בעלי המניות הוראות המפורטות בס"ק א' עד ו' לעיל יתבטלו ויחולו ההוראות הבאות:

הזכות של כל אחד מן הצדדים להמליץ על מינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה (שאינם דירקטורים חיצוניים), תהיה בהתאם ליחס ההחזקות ההדדי בין הצדדים באותה עת על בסיס הון המניות המונפק והנפרע של החברה באותה עת והצדדים יפעלו להתאים את מספר חברי הדירקטוריון של החברה בהתאם, אם וככל שיידרש. בעל רוב המניות יהיה זכאי להמליץ על זהות היו"ר.

ט. במקרה שהחזקות מי מהצדדים יעלו על 50% מהון מניות מעריב יבטלו ההסכמות שפורטו לעיל, וכל צד יהיה זכאי להמליץ על דירקטורים על פי שיעור החזקתו במעריב, כאשר בעל רוב המניות יהיה זכאי להמליץ על זהות היו"ר.

י. החל מתום תקופה של 18 חודשים ממועד השלמת הסכם ההשקעה, כל צד להסכם בעלי המניות, על פי שיקול דעתו ומכל טעם כפי שימצא לנכון יהא רשאי להפעיל את מנגנון ה-BMBY על מנת (א) לרכוש את כל המניות בחברה שיוחזקו באותה עת על ידי הצד האחר או למכור לצד האחר את כל המניות בחברה שיוחזקו באותה עת על ידו וכן (ב) להביא לידי סיום את הסכם בעלי המניות. בנסיבות מסוימות יכולה תקופת 18 החודשים להתקצר לתקופה של 12 חודשים.

יא. החברה הקנתה למשקיע אופציית CALL לרכוש מהחברה, במשך תקופה המתחילה במועד השלמת העסקה ומסתיימת בחלוף שנתיים ממועד השלמת העסקה ("תקופת אופציית ה-Call"), 50% מכל ניירות הערך ההמירים הנמצאים ברשות החברה או מניות שיתקבלו כתוצאה ממימושם ו-50% מניירות הערך של מעריב אשר יתקבלו כתוצאה מהמרת הלוואות הבעלים, לרבות מניות שיתקבלו מהמרתן ו/או מימושן, או כל חלק מהם כשהם נקיים וחופשיים.

יב. החברה התחייבה להימנע מלהעמיד לפירעון מידי את קרן הלוואות הבעלים שהעמידה למעריב, כולן או חלקן, עקב השלמת העסקאות על פי הסכם ההשקעה, והסכימה שהיא לא תהיה זכאית לקבל את קרן הלוואות הבעלים שהועמדו לפני החתימה על הסכם ההשקעה, עד ליום 31 בדצמבר, 2012, למעט בהתרחש אירועים שבהם תהיה החברה רשאית להעמיד לפירעון מידי את הלוואות הבעלים על פי תנאי הסכמי הלוואות הבעלים אשר נמצאים בתוקף ביום חתימת הסכם בעלי המניות.

יג. המשקיע ירכוש את מניות גוסינסקי, המשועבדות לבנק הפועלים מהחברה אשר תרכוש אותן סמוך לפני כן מהנאמנים באותו המחיר. יצוין, כי רק בעקבות רכישת מניות גוסינסקי והשלמת הקצאת המניות יחזיק המשקיע

במניות מעריב המהוות כ-35% מהון מניות מעריב על בסיס ההון המונפק בתאריך 12 באוקטובר, 2010.

עם כניסת הסכם בעלי המניות בין המשקיע לחברה, אשר הושלם ביום 12 באוקטובר 2010 לתוקף, ובהתחשב במבנה הדירקטוריון ואופן קבלת ההחלטות במעריב, לא שולטת החברה במעריב, וממועד זה גם מופסק איחודה של מעריב בדוחות החברה ומעריב תירשם כחברה כלולה בדוחותיה הכספיים של החברה. בהתאם לתקן בינלאומי 5 נרשמה פעילות מעריב כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים, ראה באור 6 לדוחות הכספיים. לענין כספים שהועברו למעריב על ידי המשקיע, ראה באור 1ד' לדוחות הכספיים.

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 3,931 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 3,828 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2009 ולסך של 3,917 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009.

מרבית סעיפי הנכסים השוטפים ליום 30 בספטמבר 2009 וליום 31 בדצמבר 2009 כללו נכסים שוטפים המיוחסים למעריב, אשר ליום המאזן מוצגים בנפרד כנכסים המיועדים למכירה בסך של כ- 392 מיליון ש"ח (ראה גם באור 3 לדוחות הכספיים). הנכסים השוטפים הסתכמו בסך של 637 מיליון ש"ח, ירידה של כ- 226 מיליון ש"ח מאז ראשית השנה. השינויים העיקריים בסעיפי הנכסים השוטפים מאז ראשית השנה הינם: סעיף מזומנים ושווי מזומנים ירד בכ- 97 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 71 מיליון ש"ח, סעיף לקוחות ירד בכ- 108 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 63 מיליון ש"ח, סעיף מלאי ירד בכ- 19 מיליון ש"ח והסתכם לסך של 2 מיליון ש"ח, וסעיף מלאי בניינים למכירה ירד בכ- 18 מיליון ש"ח, והסתכם בכ- 403 מיליון ש"ח. ירידות אלה קוזזו על ידי עלייה בסעיף חייבים ויתרות חובה אשר עלה בכ- 9 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 54 מיליון ש"ח. כמו כן כללו הנכסים השוטפים ליום 30 בספטמבר 2010 נכסי נדל"ן המיועדים למכירה בסך 107 מיליון ש"ח, אשר בדוחות ליום 30 בספטמבר 2009 וליום 31 בדצמבר 2009 נכללו במסגרת סעיף נכסים לא שוטפים כמקרקעין לבניה ונדל"ן להשקעה.

סעיף נכסים לא שוטפים הסתכם בסך של כ- 2,795 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 3,020 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2009 ולסך של 3,054 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009. השינויים העיקריים בסעיפי נכסים לא שוטפים מאז ראשית השנה הינם בסעיף רכוש קבוע אשר ירד בכ- 224 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 296 מיליון ש"ח (בעיקר בשל אופן הצגת נכסי מעריב – ראה לעיל), בסעיף הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך אשר ירד בכ- 9 מיליון ש"ח והסתכם לסך של 68 מיליון ש"ח ובסעיף מקרקעין לבניה אשר ירד בסך של 75 מיליון ש"ח והסתכם בסך של 45 מיליון ש"ח. ירידות אלה קוזזו על ידי עליה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה אשר הסתכם בסך של כ- 2,217 מיליון ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של החברה ירדו בתקופת הדוח ב- 193 מיליון ש"ח והסתכמו ב- 644 מיליון ש"ח, בעיקר בשל התחייבויות מעריב אשר נכללו במסגרת ההתחייבויות השוטפות כהתחייבויות המתייחסות לנכסים המיועדים למכירה בסך של כ- 334 מיליון ש"ח (ראה גם באור 3 לדוחות הכספיים). הצגה זו הביאה לירידה במרבית סעיפי ההתחייבויות השוטפות האחרים, אשר העיקריים ביניהם הינם: ירידה בסך של 65 מיליון ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אשר הסתכם בכ- 342 מיליון ש"ח, ירידה בסך של 47 מיליון ש"ח בסעיף זכאים ויתרות זכות אשר הסתכם בסך של 126 מיליון ש"ח, וירידה בסך של כ- 25 מיליון ש"ח בחלויות שוטפות של אגרות חוב אשר הסתכמו בכ- 118 מיליון ש"ח.

התחייבויות לא שוטפות ירדו מאז ראשית השנה ב- 102 מיליון ש"ח, והסתכמו בכ- 2,094 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מירידה של 143 מיליון ש"ח בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים, אשר הסתכם בסך של כ- 1,218 מיליון ש"ח, אשר קוזזה על ידי עלייה של 40 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב, אשר הסתכמה בסך של 663 מיליון ש"ח, בעקבות גיוס חוב.

סך הכל ההון של החברה ליום 30 בספטמבר 2010 הסתכם בסך 859 מיליון ש"ח, ביום 30 בספטמבר 2009 הסתכם בסך 876 מיליון ש"ח וביום 31 בדצמבר 2009 הסתכם בסך 883 מיליון ש"ח.

2.2.2 תוצאות הפעילות

ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופת הדוח הסתכם בסך של 29 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח נקי סך של 69 בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולרווח נקי 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 118 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה בשנה הקודמת בסך של 167 מיליון ש"ח ובשנת 2009 בסך של 211 מיליון ש"ח.

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

הנהלת החברה פועלת ביחד עם הנהלות החברות 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	
189,740	146,432	102,824	רווח מעסקי נדל"ן
1,669	3,319	1,626	רווח מעסקי תקשורת
19,263	16,934	18,316	רווח מהפעלת בתי מלון
---	---	4,986	הפסד מעסקי אנרגיה
210,672	166,685	117,780	סך הכל רווח ממגזרים
75,290	65,498	86,456	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(9,055)	(17,922)	2,712	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(52,688)	(38,349)	(34,406)	הוצאות הנהלה וכלליות
(115,520)	(85,210)	(125,190)	הוצאות מימון, נטו
108,699	90,702	47,352	רווח לפני מסים על ההכנסה
(783)	3,940	(16,717)	מסים על ההכנסה
107,916	94,642	30,635	רווח לאחר מסים
(66,965)	(46,202)	(61,760)	הפסד מפעילות מופסקת
2,224	1,188	(7,151)	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
43,175	49,628	(38,276)	רווח (הפסד) נקי
			מיוחס ל:
73,405	69,054	(29,381)	בעלי המניות של החברה
(30,230)	(19,426)	(8,895)	זכויות שאינן מקנות שליטה
43,175	49,628	(38,276)	

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 103 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 146 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של 190 מיליון ש"ח בשנת 2009.

השכרת נכסים

הכנסות מהשכרת נכסים הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 145 מיליון ש"ח עליה של כ- 3 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת. במהלך תקופת הדוח הושכרו שטחים חדשים בהיקף של כ-44 אלפי מ"ר בפארקים הלוגיסטיים בפולין. ההכנסות משטחים אלה החלו לבוא לידי ביטוי רק החל מן הרבעון השני והשלישי של שנת 2010.

עסקי בניה

לחברה היו בתקופת הדוח הכנסות מעסקות בניה בסך של 36 מיליון ש"ח

בהשוואה לסך של 68 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הוצאות בגין עסקאות הבניה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 33 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 46 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הפרוייקט אשר מניב לחברה כיום הכנסות ורווחים מעסקי בנייה הינו פרוייקט הבנייה למגורים בוילנוב פולין, פרוייקט לבניית 1,098 יחידות דיור בארבעה שלבים. בתקופת הדוח ממשיכה החברה להכיר בהכנסות מדירות שנמכרו בשלבים א' ו-ב'.

עד כה נמכרו 270 דירות מתוך 278 דירות בשלב א', תמורת סך כולל של כ- 195 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, 163 דירות מתוך 266 דירות, וכן 105 חניות תמורת סך כולל של כ- 129 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 4 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.

2.2.2.2 עסקי תקשורת

בתקופת הדוח נרשם בחברה רווח לאחר פחת בסך 2 מיליון ש"ח כתוצאה מפעילות רפיד בהשוואה לסך של 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. למרות המצב במשק המביא לצמצום ההוצאה לפרסום – נתון המאפיין את ענף הפרסום בכללותו, חל שיפור קל בהיקף ההכנסות של רפיד אשר הסתכמו לכ- 60 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בהשוואה לכ- 59 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

2.2.2.3 עסקי מלונאות

הכנסות החברה ממלונאות גדלו בתקופת הדוח בכ- 19% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת והסתכמו בסך של 127 מיליון ש"ח. העלייה בהכנסות נובעת משיפור בשיעורי תפוסת החדרים ברשת "רימונים" ל-69% בתקופת הדוח בהשוואה ל-65% 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 במרץ 2010. באוגוסט 2010 התקשרה מלונות בהסכם חדש לניהול מלון "חמי טבריה", שהינו מלון בן 250 חדרים, הכולל בנוסף את מתחם מרחצאות "חמי טבריה" ובית ספר למלונאות וקריירה. תקופת הניהול תחל ביום 1 בינואר 2011. בנובמבר 2010 התקשרה מלונות בהסכם חדש לניהול מלון "רויאל" בים המלח, שהינו מלון בן 400 חדרים. תקופת הניהול תחל ביום 1 בינואר 2011. הודות לחתימת ההסכמים לעיל, הוכפל מספר החדרים בניהולה של רשת "רימונים", ועלה מ-968 חדרים, ל-2,085 חדרים. הרווח התפעולי מהפעלת בתי מלון עלה בכ- 8%, והסתכם בתקופת הדוח בכ- 18 מיליון ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2010 התבטא השיפור בתוצאות מלונות בעלייה של 18% בהיקף ההכנסות – 55 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 46 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2009. מלוא שיפור זה התבטא ברווחיות התפעולית של החברה מעסקי המלונאות, אשר הסתכמה ברבעון השלישי של שנת 2010 בסך של 13 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 11 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנה הקודמת.

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 בתחום זה, בהיקף של כ- 5 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- 3 מיליון ש"ח, בהשוואה להוצאות אחרות, נטו בסך של 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

2.2.2.6 הוצאות מימון

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המימון, נטו של החברה בסך של 126 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 85 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מעלייה בהיקף ההתחייבויות של החברה, מעלייה בשיעור ריבית הפריים ובשיעור עליית המדד בתקופת הדוח, ובנוסף לכך

משחיקה של שער החליפין של היורו מול הזלוטי, בפעילות המחסנים הלוגיסטיים בפולין. בנוסף לכך, בתשעה החודשים הראשונים של שנת 2009 קוזזו הוצאות המימון על ידי רווח מפדיון מוקדם בסך 37 מיליון ש"ח.

2.2.2.7. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של 34 מיליון ש"ח – ירידה של כ- 4 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

2.2.2.8. מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה הסתכמו בתקופת הדוח לסך של 17 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסת מס בסך של 4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

2.2.2.9. הפסד מפעילות מופסקת

רישום הפסד מפעילות מופסקת נובע מירידה בשיעור החזקת החברה במעריב החזקות בע"מ (ראה סעיף 2.1.13 לעיל, ובאור 3 לדוחות הכספיים). בתקופת הדוח הסתכם הפסד זה בסך 62 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 46 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 31 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 47 מיליון ש"ח אשר שימש לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

הסכום הכולל של מזומנים אשר שימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בסך של 95 מיליון ש"ח, לעומת סך של 7 מיליון ש"ח אשר שימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. פעילויות ההשקעה העיקריות בתקופת הדוח היו: רכישת נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה בסך 79 מיליון ש"ח והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים בסך 36 מיליון ש"ח, אשר מתייחסת ברובה לתשלומים בקשר עם תחום הפעילות החדש – אנרגיה ותשתיות.

תזרים המזומנים אשר נבע מפעילות מימון הסתכם בתקופת הדוח בסך של 32 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 62 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 וקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, לזמן ארוך בסך 130 מיליון ש"ח, אשר קוזזו על ידי פרעון אגרות חוב בסך 150 מיליון ש"ח ופרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך 221 מיליון ש"ח.

2.3. הליכים משפטיים

להליכים משפטיים בקבוצה, ראה באור 5 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 החלטה 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 114 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.

תקנות החברות (הוראות ותנאים לענין הליך אישור הדוחות הכספיים) התש"ע-2010 קבעו, בין היתר, כי החל מן הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 הדוחות הכספיים יובאו הדוחות הכספיים לאישור הדירקטוריון רק לאחר שהוועדה לבחינת הדוחות הכספיים דנה בהם וגיבשה המלצה לאשרם.

ביום 30 בנובמבר 2010 קיבל דירקטוריון החברה החלטה להקים ועדה לבחינת הדוחות הכספיים בהתאם לתקנות האמורות.

4.5. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ראה דיווח בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2010.

5. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

5.1. אירועים לאחר תקופת המאזן

ראה סעיף 2.1 לעיל.

5.2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

האומדנים החשבונאיים המהותיים הכלולים בדוחות הכספיים של החברה מפורטים בבאור 2ב' לדוחות הכספיים 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 86 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 65

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, ובעקבות שחיקה של שער החליפין של היורו מול הזלוטי, בפעילות המחסנים הלוגיסטיים בפולין.

(השפעת השינוי בשער כאמור, הביאה בנוסף לעלייה בהוצאות המימון של החברה. ראה סעיף 2.2.2.6 לעיל).

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. קניין שבעת הכוכבים.

6.2.2. פארק מחסנים לוגיסטיים פרושקוב.

6.2.3. פארק מחסנים לוגיסטיים פרושקוב II (מושנה).

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

6.3. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

בהתאם לסעיף 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל, צירפה החברה לדוח התקופתי לשנת 2009 הערכת שווי מהותית מאוד לחברה, בגין קניין 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>סכום הרכישה באלפי ש"ח</u>	<u>ע.ג. שנרכש</u>	<u>סדרת אגרות חוב</u>
8,446	11,808,728	10
13,230	17,507,816	11
32,053	76,402,715	12
<u>12,469</u>	29,758,358	13
<u>66,198</u>		סך הכל
<u>ליום חתימת הדוח אין תוכנית</u>	יתרה לניצול במסגרת תוכניות שאושרו ועודן בתוקף:	
<u>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
הלוואה (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 30 בספטמבר 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	154,334	131,529	225,089	135,219	150,000
צמוד לתאריך הדוח ²	155,201	132,267	226,352	135,978	150,000
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	1,556	632	712	2,993	818
השווי הבורסאי של הסדרה (באלפי ש"ח)	157,432	135,717	219,877	132,165	163,560
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 נאמנויות 2007 בע"מ ³	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ			רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

1 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום 30 בספטמבר 2010, צמוד למדד בגין אוגוסט 2010.
 2 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום חתימת הדוחות, צמוד למדד בגין אוקטובר 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	רו"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 65220, 24	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)	
	2010-01-01 (BBB/Watch Positive) – דוח הדירוג האחרון מיום 13/6/2010 פורסם בדיווח מיידי מאותו יום (מס' אסמכתא 2010-01-01-518676) ונכלל בדוח זה על דרך ההפנייה. 1/7/2001 דירוג (A), 23/2/2004 דירוג (A-), 21/11/2005 דירוג (A-), 1/3/2006 דירוג (A-), 31/10/2006 דירוג (A-), 28/2/2007 דירוג (A-/Stable), 28/5/2007 דירוג (A-/Stable), 9/9/2009 דירוג (BBB/Negative), 11/2/2010 דירוג (BBB/Negative).		
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ		
הדירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	לא רלוונטי. הדירוג ראשוני בוצע ביום 22/11/2010.		
הדירוג למועד הדיווח	Baa1. דוח הדירוג האחרון מיום 22/11/10 פורסם בדיווח מיידי מאותו יום (מס' אסמכתא 2010-01-688917) ונכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.		
דירוגים נוספים בין מועד ההנפקה למועד הגשת הדוחות	לא רלוונטי. הדירוג ראשוני בוצע ביום 22/11/2010.		
עמידה בתנאי שטר הנאמנות	התאגיד עמד בתנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות בכל הסדרות.		
דרישות הנאמן במהלך שנת הדיווח	אין.		
שעבודים להבטחת התחייבויות על פי תעודות ההתחייבות	שעבוד סמלי קבוע בסך 1 ש"ח.	אין	אין
		אין	שעבוד קבוע ראשון בדרגה על 38 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של סקיילין 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 30.9.2010 (לרבות ריבית והצמדה למדד)	הסדרה
1/1/2012-30/11/2012		בשנת 2011		1/12/2010-31/12/2010			
ריבית	קרן	ריבית	קרן	ריבית	קרן		
(אלפי ש"ח)							
3,104	77,600	6,208	77,600	-	-	155,890	סדרה 10
3,869	44,089	6,448	44,089	-	-	132,161	סדרה 11
8,142	-	11,884	-	-	-	225,801	סדרה 12
7,275	-	7,275	-	-	-	138,211	סדרה 13
10,709	21,429	10,268	-	2,566	-	150,818	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 בדצמבר 2010 ועד 30 בנובמבר 2012

(תזרים של החברה סולו – באלפי ש"ח)

ינואר- נובמבר 2012	שנת 2011	דצמבר 2010	
85,104	22,794	25,756	מקורות
			יתרת מזומנים ופקדונות לתחילת התקופה
10,391	11,336	945	<u>מפעילות שוטפת:</u>
22,000	25,050	500	הכנסות מהשכרה
32,391	36,386	1,445	ממכירת מקרקעין ונדל"ן
			סך הכל מקורות מפעילות שוטפת
109,718	193,731	6,372	<u>מפעילות השקעה:</u>
			החזר הלוואות מחברות בנות בארץ ובחו"ל
150,000	135,000	5,000	<u>מפעילות מימון:</u>
377,213	387,911	38,573	גיוס חוב
			סך הכל מקורות
			שימושים
			<u>לפעילות שוטפת:</u>
3,116	3,399	283	אחזקת נכסים להשכרה
33,244	36,266	3,022	הוצאות הנהלה וכלליות
36,360	39,665	3,305	סך הכל שימושים לפעילות שוטפת
			<u>לפעילות השקעה:</u>
-	2,260	-	מתן הלוואות לחברות בנות בארץ
1,925	6,100	430	מתן הלוואות לחברות בנות בחו"ל
1,925	8,360	430	סך הכל שימושים לפעילות השקעה
			<u>לפעילות מימון:</u>
91,788	91,012	9,477	פרעון הלוואות כולל ריבית
176,216	163,770	2,567	פרעון אגרות חוב כולל ריבית
268,004	254,782	12,044	סך הכל שימושים לפעילות מימון
306,289	302,807	15,779	סך הכל שימושים
70,924	85,104	22,794	יתרת מזומנים ופקדונות לסוף התקופה

8.2.3. הנחות לתזרים החזוי:

8.2.3.1. בישיבתו ביום 30 בנובמבר, 2010 דירקטוריון החברה החליט לכלול בדוח תזרים

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

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. החברות הבנות רפיד ויז'ן בע"מ ומלונות הכשרת הישוב בע"מ, אשר לחלק מהתחייבויותיהן לתאגידים בנקאיים ערבה החברה – תמשכנה לעמוד בהתחייבויותיהן.
- 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 ההלוואות של חברות בנות 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 מבנקים, שהינן הלוואות נון-ריקורס.
- 8.2.3.12. לא נלקחו בחשבון תשלומים ותקבולים מן הפעילות החדשה בתחום האנרגיה, למעט פרעון הלוואה בהתאם להסכם הלוואה.

שמשון מרפוגל
משנה למנכ"ל

עופר נמרודי
חבר הדירקטוריון
ומנכ"ל

שלמה מעוז
יו"ר הדירקטוריון

30 בנובמבר 2010

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

שם הנכס ומיקומו:	קניין שבעת הכוכבים, הרצליה ⁵	פארק מילניום פרושקוב	פארק מילניום פרושקוב II
חלק התאגיד בנכס:	100%	50% (*)	50% (*)
הפנייה לסעיף בתיאור עסקי התאגיד לשנת 2009	2.2.7	2.11	2.11
שטח הנכס (במ"ר) ויעודו	87,670 (27,730 מעל הקרקע, 59,950 מתחת לקרקע). יעוד: מרכז מסחרי ובידור	109,795 תעשייתי	220,000 תעשייתי
מועד רכישת הנכס/מועד סיום הקמה	28/5/98 – רכישת קרקע. 24/7/02 – קבלת תעודת גמר	1999	2006
זכויות חוזיות בנכס	זכויות חוזיות לחכירה מהוננת מעריית הרצליה בהתאם להסכם מיום 28/5/98, לתקופה של 49 שנה ואופציה ל-49 שנים נוספות.	חכירה לדורות	חכירה לדורות
סטטוס	הושלם	כולל מבנים בהקמה	בהקמה
עלות הנכס (באלפי ש"ח)	331,001	224,321	35,215
שווי הוגן 30.9.2010 (אלפי ש"ח)	652,000	282,069	108,138
שווי הוגן 30.6.2010 (אלפי ש"ח)	621,000	251,558	99,195
שווי הוגן 31.3.2010 (אלפי ש"ח)	613,000	274,689	88,830
שווי הוגן 31.12.09 (אלפי ש"ח)	613,000	264,878	90,772
שיעור תפוסה 30.9.2010 (אחוזים)	100	92	98
שיעור תפוסה 30.6.2010 (אחוזים)	100	95	91
שיעור תפוסה 31.3.2010 (אחוזים)	100	87	90
שיעור תפוסה 31.12.09 (אחוזים)	100	81	100
NOI בפועל 30.9.2010 (אלפי ש"ח)	51,142	19,011	2,352
NOI בפועל 30.6.2010 (אלפי ש"ח)	50,397	18,948	1,195
NOI בפועל 31.3.2010 (אלפי ש"ח)	49,713	21,515	2,212
NOI בפועל 31.12.09 (אלפי ש"ח)	49,713	21,713	1,693
שיעור תשואה בפועל 30.9.2010 (אחוזים)	בסיס - 7.75, פדיון - 9	6.88	2.24
שיעור תשואה בפועל 30.6.2010 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	7	1.98
שיעור תשואה בפועל 31.3.2010 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	7.8	2.21
שיעור תשואה בפועל 31.12.09 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	8.63	1.95
NOI מייצג 30.9.2010 (אלפי ש"ח)	51,142	19,011	2,352
NOI מייצג 30.6.2010 (אלפי ש"ח)	50,397	18,948	1,195
NOI מייצג 31.3.2010 (אלפי ש"ח)	49,713	21,515	2,212
NOI מייצג 31.12.09 (אלפי ש"ח)	49,713	21,713	1,693
שיעור תשואה מייצג 30.9.2010 (אחוזים)	בסיס - 7.75, פדיון - 9	6.88	2.24
שיעור תשואה מייצג 30.6.2010 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	7	1.98
שיעור תשואה מייצג 31.3.2010 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	7.8	2.21
שיעור תשואה מייצג 31.12.09 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	8.63	1.95

⁵ 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 ⁵	פארק מילניום פרושקוב	פארק מילניום פרושקוב II
שיעור היוון לצורך הערכת שווי 30.9.2010 (אחוזים)	בסיס - 7.75, פדיון - 9	8.38	8.38
שיעור היוון לצורך הערכת שווי 30.6.2010 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	8.38	8.38
שיעור היוון לצורך הערכת שווי 31.3.2010 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון 9.25	8.5	8.5
שיעור היוון לצורך הערכת שווי 31.12.09 (אחוזים)	בסיס - 8, פדיון - 9.25	8.5	8.5

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

נספח ב' - הערכת שווי "קניון שבעת הכוכבים"

דוד סגל - שמאות מקרקעין

DAVID SEGAL - REAL ESTATE APPRAISAL

DAVID SEGAL
R.E APPRAISER

HILA SALIMAN
R.E APPRAISER

דוד סגל
שמאי מקרקעין

הילה סלימאן
שמאית מקרקעין

תאריך: 4/11/2010

סימוכין: 2652

לכבוד

חב' קניון שבעת הכוכבים בע"מ

עדכון הערכת שווי זכויות במקרקעין

לצורך הכללתם בדו"חות הכספיים

(מועד קובע: 30/9/2010)

קניון "שבעת הכוכבים"

מגרש ב' (ע"פ תב"ע הר/1704);

חלקות 104-110, 113-125 בגוש 6525

שד' שבעת הכוכבים 8, הרצליה



1. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת הינה עדכון אומדן שווי זכויות חב' קניון שבעת הכוכבים בע"מ (להלן: "החברה") בקניון "שבעת הכוכבים", הממוקם בחלקות 104-110, 113-125 בגוש 6525, המהוות את מגרש ב' (ע"פ תב"ע הר/1704), שכתובתו שד' שבעת הכוכבים 8 בעיר הרצליה.

עדכון חוות הדעת המלאה (חוות דעת בסימוכין 2467 למועד הקובע 31/12/2009) הינו בין היתר בעקבות השינויים בדמי השכירות המתקבלים מהנכס ותשלום היטל השבחה ע"י החברה. החברה הצהירה כי לא קיימים שינויים במצב התכנוני (תכניות בניין עיר, היתרי בנייה וכדומה) ובמצב המשפטי של הנכס.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

המועד הקובע בחוות הדעת הינו - 30/9/2010.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 14/10/2010, ע"י הח"מ.

4. הערכות שמאיות קודמות

ההערכות הקודמות שבוצעו לנכס על ידנו הינן כדלקמן:

מועד קובע	שווי הנכס	מטרת חוות הדעת	סימוכין	תאריך חוות הדעת
30/6/2010	₪ 621,000,000	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	2598	3/8/2010
31/12/2009	₪ 613,000,000	בטוחה לאשראי	2537	16/5/2010
31/12/2009	₪ 613,000,000	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	2467	9/3/2010
30/9/2009	₪ 609,000,000	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	2338	1/11/2009
30/6/2009	₪ 590,000,000	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	2260	11/8/2009
1/6/2009	₪ 590,000,000	בטוחה לאשראי	2133	19/6/2009

דוד סגל - שמאות מקרקעין

DAVID SEGAL - REAL ESTATE APPRAISAL

ההערכות הקודמות שבוצעו לנכס ע"י שמאים אחרים, ואשר הוצגו לפנינו, הינן כדלקמן¹:

תאריך חוות הדעת	שם השמאי	מטרת חוות הדעת	שווי הנכס	מועד קובע
26/5/2009	ירון ספקטור	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 560,741,000	31/3/2009
12/2/2009	ירון ספקטור	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 543,980,000	31/12/2008
31/3/2008	רן וירניק	בטוחה לאשראי	₪ 607,000,000	

5. תחשיב

שוי	שיעור היוון	הכנסה שנתית	
₪ 641,759,328	7.75%	₪ 49,736,348	יחידות מסחריות, דוכנים ומחסנים
₪ 1,164,300	12%	₪ 139,716	אנטנות / מגברים / חדרי תקשורת
₪ 5,953,385	9%	₪ 535,805	מכונות משחק, כספומטים, מתפרה
₪ 35,888,889	9%	₪ 3,230,000	הכנסות מפדיון - ממוצע מעוגל
₪ 684,765,902			סה"כ
₪ 32,258,065 -	7.75%	₪ 2,500,000 -	גרעון חברת ניהול
₪ 652,507,838		₪ 51,141,869	סה"כ שווי הנכס
₪ 652,000,000			שווי הנכס במעוגל

¹ בנוסף, הוצגה בפנינו שומתו של ניקי פרימו – שמאי מכריע, בעניין היטל ההשבחה החל על הנכס.

סימוכין: 4/11/2010, 2656

6. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

652,000,000 ₪ (שש מאות חמישים ושנים מיליון שקלים חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

דוד סגל, שמאי מקרקעין

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2010

בלתי מבוקרים

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-38	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 30 בספטמבר, 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח וההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 28% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2010 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 20% וכ- 23% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ- 108,581 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2010, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 7,151 אלפי ש"ח ולסך של כ- 3,807 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומימוש 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 6 לדוחות הכספיים, לעניין מצבה הכספי והעסקי של חברה מאוחדת (חברה כלולה, לאחר תאריך המאזן), מעריב החזקות בע"מ, לעניין הסכם השקעה בין החברה המאוחדת לבין משקיע, אשר הושלם לאחר תאריך המאזן, לפיו יוזרמו לחברה המאוחדת כ- 57 מליון ש"ח באמצעות הנפקת מניות (כ- 46 מליון ש"ח) ומתן הלוואה (כ- 11 מליון ש"ח) מזה הזרם, בהתאם להסכם כאמור, באמצעות הנפקת מניות עד לאישור הדוחות הכספיים סך של 37 מליון ש"ח, לאמור בבאור 8 ו' לעניין התחייבות לתמיכה כספית על ידי בעלי מניות של החברה המאוחדת ובכללן החברה ולעניין התניה פיננסית עליה התחייבה החברה המאוחדת כלפי תאגיד בנקאי.

יכולתה של החברה המאוחדת לעמוד בהתחייבויותיה מותנה בהמשך בעמידה בתוכנית העסקית ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, בהעמדת אשראי והזרמת הון על ידי בעלי מניותיה, במיחזור הלוואות והמשך העמדת מסגרות אשראי על-ידי תאגידים בנקאיים.

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 30 בספטמבר	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

168,305	112,405	70,966	מזומנים ושווי מזומנים
35,987	31,535	41,199	השקעות לזמן קצר
2,863	3,537	2,603	הלוואות לזמן קצר
171,665	185,507	63,380	לקוחות
42,224	52,514	53,911	חייבים ויתרות חובה
420,547	400,855	402,920	מלאי בניינים למכירה
21,050	21,445	1,570	מלאי
862,641	807,798	636,549	
-	-	392,235	נכסים המיועדים למכירה (באור 3)
-	-	107,242	נכסי נדל"ן המיועדים למכירה
862,641	807,798	1,136,026	

נכסים לא שוטפים

119,820	111,374	45,467	מקרקעין לבניה
76,795	68,735	67,520	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
113,856	105,154	111,392	השקעות בחברות כלולות ואחרות
2,173,081	2,149,597	2,216,996	נדל"ן להשקעה
(* 519,180)	(* 527,933)	296,389	רכוש קבוע
42,462	44,737	39,473	נכסים בלתי מוחשיים
9,184	12,257	17,961	מסים נדחים
3,054,378	3,019,787	2,795,198	
3,917,019	3,827,585	3,931,224	

(* הוצג מחדש ראה באור 2א).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 30 בספטמבר	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

(** 407,158	(** 515,193	342,137
143,370	146,554	118,352
114,447	118,891	58,352
(** 173,066	(** 183,808	126,071
838,041	964,446	644,912
-	-	333,806
838,041	964,446	978,718

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

התחייבויות המתייחסות לנכסים המיועדים למכירה (באור 3)

התחייבויות לא שוטפות

1,361,886	1,165,734	1,218,469
623,631	623,814	663,382
30,876	33,018	4,324
(* 34,147	17,799	47,048
144,985	146,864	160,422
2,195,525	1,987,229	2,093,645

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

456,203	450,786	455,655
234,749	234,749	221,350
(34,470)	(33,102)	(6,172)
(32,884)	(41,598)	(50,803)
201,282	196,931	171,901

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

824,880	807,766	791,931
58,573	68,144	66,930

זכויות שאינן מקנות שליטה

883,453	875,910	858,861
3,917,019	3,827,585	3,931,224

סה"כ הון

(* הוצג מחדש ראה באור 2א'.
(** סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

30 בנובמבר, 2010

שמשון מרפוגל
משנה למנכ"ל, האחראי
הבכיר לתחום הכספים

עופר נמרודי
חבר הדירקטוריון
ומנהל כללי

שלמה מעוז
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2009	2009	2010	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
195,048	47,292	50,225	142,731	145,448	הכנסות מהשכרת נכסים
32,252	-	1,096	32,252	33,129	הכנסות ממקרקעין
97,491	28,669	18,844	67,660	35,799	הכנסות מעסקאות בניה
75,584	21,016	19,477	58,956	59,550	הכנסות מעסקי תקשורת
140,089	45,970	54,526	106,375	126,617	הכנסות מהפעלת בתי מלון
540,464	142,947	144,168	407,974	400,543	סה"כ הכנסות
68,670	17,248	19,732	47,077	50,115	עלות אחזקת נכסים להשכרה
2,747	-	748	2,747	28,923	עלות מקרקעין שנמכרו
63,634	19,237	15,766	46,387	32,514	עלות עסקאות בניה
73,915	19,477	19,309	55,637	57,924	עלות עסקי תקשורת
120,826	34,787	41,364	89,441	108,301	עלות הפעלת בתי מלון
-	-	1,589	-	4,986	עלות עסקי אנרגיה
329,792	90,749	98,508	241,289	282,763	סה"כ עלויות
210,672	52,198	45,660	166,685	117,780	הכנסות בניכוי עלויות
75,290	11,510	26,486	65,498	86,456	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(52,688)	(14,329)	(13,146)	(38,349)	(34,406)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,853	2,940	3,615	11,617	4,692	הכנסות אחרות
(3,608)	1,750	(6)	(3,418)	81	רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע, נטו
(24,300)	(2,871)	(1,847)	(26,121)	(2,061)	הוצאות אחרות
224,219	51,198	60,762	175,912	172,542	רווח תפעולי
57,846	26,392	6,261	97,302	48,760	הכנסות מימון
(173,366)	(53,576)	(39,063)	(182,512)	(173,950)	הוצאות מימון
2,224	(1,655)	(3,807)	1,188	(7,151)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו
110,923	22,359	24,153	91,890	40,201	רווח לפני מסים על ההכנסה
783	(25,451)	8,890	(3,940)	16,717	מסים על ההכנסה
110,140	47,810	15,263	95,830	23,484	רווח מפעילויות נמשכות
(66,965)	(10,081)	(31,915)	(46,202)	(61,760)	הפסד מפעילות שהופסקה (באור 3)
43,175	37,729	(16,652)	49,628	(38,276)	רווח נקי (הפסד)
					רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
73,405	39,178	(6,976)	69,054	(29,381)	בעלי מניות של החברה
(30,230)	(1,449)	(9,676)	(19,426)	(8,895)	זכויות שאינן מקנות שליטה
43,175	37,729	(16,652)	49,628	(38,276)	
					רווח נקי (הפסד) למניה לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
4.11	1.65	0.44	3.58	0.26	רווח נקי בסיסי ומדולל מפעילויות נמשכות
(1.39)	(0.21)	(0.69)	(1.04)	(0.80)	הפסד בסיסי ומדולל מפעילות שהופסקה
2.72	1.44	(0.25)	2.54	(1.06)	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2009	2010	2009	2010	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
43,175	37,729	(16,652)	49,628	(38,276)	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
(2,070)	(4,553)	(2,980)	(4,553)	(11,032)	הפסד מעסקאות גידור תזרימי מזומנים
20,472	20,332	27,689	13,179	(12,392)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
18,402	15,779	24,709	8,626	(23,424)	
61,577	53,508	8,057	58,254	(61,700)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
91,030	52,455	12,194	77,965	(47,300)	בעלי מניות החברה
(29,453)	1,053	(4,137)	(19,711)	(14,400)	זכויות שאינן מקנות שליטה
61,577	53,508	8,057	58,254	(61,700)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של			פרמיה על מניות	הון מניות וקרנות הון
				חברות מוחזקות בח"ל	קרן בגין עסקאות גידור	מניות אוצר		
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								

<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2010</u> (מבוקר)								
883,453	58,573	824,880	201,282	(30,814)	(2,070)	(34,470)	234,749	456,203
סה"כ הפסד כולל								
(61,700)	(14,400)	(47,300)	(29,381)	(6,887)	(11,032)	-	-	-
תקבולים על חשבון הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה								
18,914	18,914	-	-	-	-	-	-	-
הנפקת כתבי אופציה ואופציות המרה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה								
3,511	3,511	-	-	-	-	-	-	-
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו								
(2,092)	-	(2,092)	-	-	-	-	-	(2,092)
מימוש כתבי אופציה למניות עלות תשלום מבוסס מניות								
14,899	-	14,899	-	-	-	28,298	(13,399)	-
586	125	461	-	-	-	-	-	461
קרן מפעולות עם בעלי שליטה								
1,290	207	1,083	-	-	-	-	-	1,083
<u>858,861</u>	<u>66,930</u>	<u>791,931</u>	<u>171,901</u>	<u>(37,701)</u>	<u>(13,102)</u>	<u>(6,172)</u>	<u>221,350</u>	<u>455,655</u>
<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2010</u>								

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של			פרמיה על מניות	הון מניות וקרנות הון
				חברות מוחזקות בח"ל	קרן בגין עסקאות גידור	מניות אוצר		
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								

<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2009</u> (מבוקר)								
851,709	95,389	756,320	152,877	(50,509)	-	(30,964)	234,749	450,167
סה"כ רווח (הפסד) כולל								
58,254	(19,711)	77,965	69,054	13,464	(4,553)	-	-	-
רכישת מניות החברה על ידי החברה, נטו								
(2,138)	-	(2,138)	-	-	-	(2,138)	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות								
462	177	285	-	-	-	-	-	285
קרן מפעולות עם בעל שליטה								
540	206	334	-	-	-	-	-	334
דיבידנד								
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	-
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה								
(7,917)	(7,917)	-	-	-	-	-	-	-
<u>875,910</u>	<u>68,144</u>	<u>807,766</u>	<u>196,931</u>	<u>(37,045)</u>	<u>(4,553)</u>	<u>(33,102)</u>	<u>234,749</u>	<u>450,786</u>
<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2009</u>								

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של			פרמיה על מניות	הון מניות וקרנות הון	
				חברות קרן בגין עסקאות גידור	מוחזקות בחו"ל	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
832,413	51,739	780,674	178,877	(59,851)	(10,122)	(6,172)	221,350	456,592	יתרה ליום 1 ביולי, 2010
8,057	(4,137)	12,194	(6,976)	22,150	(2,980)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
18,914	18,914	-	-	-	-	-	-	-	תקבולים על חשבון הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,092)	-	(2,092)	-	-	-	-	-	(2,092)	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
322	322	-	-	-	-	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות עלות תשלום מבוסס מניות
318	23	295	-	-	-	-	-	295	קרן מפעולות עם בעלי שליטה
929	69	860	-	-	-	-	-	860	
<u>858,861</u>	<u>66,930</u>	<u>791,931</u>	<u>171,901</u>	<u>(37,701)</u>	<u>(13,102)</u>	<u>(6,172)</u>	<u>221,350</u>	<u>455,655</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2010

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של			פרמיה על מניות	הון מניות וקרנות הון	
				חברות קרן בגין עסקאות גידור	מוחזקות בחו"ל	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
824,090	66,905	757,185	157,753	(54,875)	-	(30,964)	234,749	450,522	יתרה ליום 1 ביולי, 2009
53,508	1,053	52,455	39,178	17,830	(4,553)	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(2,138)	-	(2,138)	-	-	-	(2,138)	-	-	רכישת מניות החברה על ידי החברה, נטו
308	119	189	-	-	-	-	-	189	עלות תשלום מבוסס מניות
142	67	75	-	-	-	-	-	75	קרן מפעולות עם בעל שליטה
<u>875,910</u>	<u>68,144</u>	<u>807,766</u>	<u>196,931</u>	<u>(37,045)</u>	<u>(4,553)</u>	<u>(33,102)</u>	<u>234,749</u>	<u>450,786</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2009

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הפסד התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל
	2009	2009	2010	2009	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
(30,230)	(1,449)	(9,676)	(19,426)	(8,895)	
777	2,502	5,539	(285)	(5,505)	
<u>(29,453)</u>	<u>1,053</u>	<u>(4,137)</u>	<u>(19,711)</u>	<u>(14,400)</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009	
	2009	2010	2009	2010
	בלתי מבוקר			

אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

43,175	37,729	(16,652)	49,628	(38,276)
--------	--------	----------	--------	----------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(75,290)	(11,510)	(26,486)	(65,498)	(86,456)
131,768	59,227	34,711	123,019	105,880
(340)	(1,737)	(46)	(436)	(81)
(4,479)	-	-	(4,479)	-
(38,178)	(5,433)	-	(37,536)	(119)
(2,224)	1,655	3,807	(1,188)	7,151
(14,371)	(3,800)	(1,328)	(3,800)	(2,405)
53,547	12,438	16,533	39,780	42,518
783	(25,451)	8,890	(3,940)	16,717
(9,161)	(613)	(1,267)	(7,019)	(45)
(1,903)	(659)	2,425	(2,425)	(94)
727	308	160	462	428
40,879	24,425	37,399	36,940	83,494

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

8,866	(4,235)	3,036	(10,876)	(15,852)
33,214	8,257	1,322	32,819	2,136
(75,826)	(38,262)	2,712	(53,292)	(198)
(1,215)	* 4,509	12,550	* 3,850	30,053
(31,579)	(11,901)	11,227	(28,245)	(6,705)
(66,540)	(41,632)	30,847	(55,744)	9,434

ירידה (עלייה) בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
עלייה במלאי
ירידה (עלייה) במלאי בניינים למכירה
עלייה (ירידה) בהלוואות ויתרות לזמן ארוך
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה
עבור:

(84,938)	(24,352)	(26,302)	(75,095)	(85,687)
887	204	148	791	1,044
(4,207)	(963)	(248)	(3,906)	(865)
159	76	-	129	-
234	-	-	40	35
(87,865)	(25,035)	(26,402)	(78,041)	(85,473)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
דיבידנד שהתקבל

(70,351)	(4,513)	25,192	(47,217)	(30,821)
----------	---------	--------	----------	----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(* סווג מחדש).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009	
	2009	2010	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

3,789	(2,753)	(22,945)	9,093	(17,474)	תמורה ממימוש (רכישת) פקדונות בתאגידים בנקאיים
(81,538)	(18,895)	(32,578)	(65,278)	(79,265)	רכישת נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה
(3,129)	(23)	15,397	(3,654)	16,769	ירידה (עלייה) במקרקעין לבניה
-	-	-	-	(35,846)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
5,075	(*) (1,629)	5,307	(*) 1,721	8,159	השקעות לזמן ארוך, נטו
63,692	7,696	10,363	57,865	12,683	תמורה ממימוש נכסים קבועים
(693)	(1,971)	(127)	(1,058)	34	מתן הלוואות לזמן קצר, נטו
(6,971)	(8,938)	(4,098)	(3,736)	5,244	תמורה ממימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
(2,383)	(1,786)	2,550	(2,041)	(5,169)	רווח או הפסד, נטו
(22,158)	(28,299)	(26,131)	(7,088)	(94,865)	מתן הלוואות לחברות כלולות, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(3,506)	(2,138)	-	(2,138)	-	רכישת מניות החברה על ידי החברה
(*) (4,238)	(*) (800)	(2,092)	(*) (4,238)	(2,092)	רכישת חלק בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
-	-	18,914	-	18,914	תקבולים על חשבון הון מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
11,977	-	-	11,977	179,142	הנפקת אגרות חוב ואופציות בניכוי הוצאות הנפקה
14,293	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה לנותני אשראי אחרים
(117,110)	(15,803)	-	(114,393)	(150,339)	פרעון אגרות חוב
518,181	143,307	49,493	310,495	129,924	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים,
(265,641)	(50,287)	(107,951)	(152,409)	(221,195)	לזמן ארוך
26,268	6,381	28,734	37,307	77,237	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים,
(25,000)	(25,000)	-	(25,000)	-	נטו
155,224	55,660	(12,902)	61,601	31,591	דיבידנד ששולם לבעלי מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

-	-	(1,667)	-	(1,667)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לפעילות שהופסקה
---	---	---------	---	---------	--

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

63,789	25,233	(13,059)	7,889	(97,339)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
--------	--------	----------	-------	----------	--

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

104,516	87,172	84,025	104,516	168,305	פעילויות מהותיות שלא במזומן
168,305	112,405	70,966	112,405	70,966	רכישת רכוש קבוע שלא במזומן

412	423	406	423	406	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
1,855	4,970	409	4,970	409	זכאים בגין השקעה בנדל"ן להשקעה

-	3,631	4,200	3,631	4,200	חייבים בגין מכירת מקרקעין
-	1,560	10,878	1,560	10,878	המרת כתבי אופציה למניות

-	-	14,899	-	14,899	(* סווג מחדש.
---	---	--------	---	--------	---------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא שנקר 2, תל-אביב 68010. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר, 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 מסוף הרבעון הראשון של שנת 2010 עוסקת החברה גם בתחום האנרגיה, ראה באורים 4 ו-7'א' להלן. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2010 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).
- ג. הנהלת החברה פועלת יחד עם הנהלות החברות המאוחדות ועוקבת באופן שוטף אחר פעילותן. כמו כן, החברה תומכת בחברות המאוחדות באמצעות הלוואות שנתנה להן וערבויות לתאגידי בנקאיים.
- ד. ביום 27 במאי, 2010 נחתם בין מעריב למשקיע הסכם לפיו המשקיע ישקיע במעריב סך כולל של 15 מיליון דולר ארה"ב, מתוכם 12 מיליון דולר ארה"ב כנגד הקצאה פרטית של מניות המקנות 30% מהון המניות המונפק של מעריב בתאריך חתימת הסכם ההשקעה, ו- 3 מיליון דולר ארה"ב יועמדו כהלוואה. ביום 12 באוקטובר, 2010 הושלם הסכם הרכישה. עד ליום 30 בספטמבר, 2010 ועד ליום אישור הדוחות הכספיים העביר המשקיע, כנגד הנפקת מניות במעריב, סך של 5 מיליון דולר ארה"ב (כ- 18.9 מיליון ש"ח) וסך של 10 מיליון דולר ארה"ב (כ- 37 מיליון ש"ח) בהתאמה. כמו כן, הוסכם שעד ולא יאוחר מיום 5 בדצמבר, 2010 יעביר המשקיע את מלוא סכום ההשקעה ועד ליום 26 בינואר, 2011 הוא יעביר את מלוא סכום ההלוואה. להבטחת פרעון יתרת התשלומים הפקיד המשקיע בידי מעריב המחאות דחיות למועדי הפרעון הנ"ל בהתאם להסכם השקעה. לפרטים נוספים ראה באור 6 להלן.
- ה. ביום 25 בנובמבר, 2010, השלימה חברה מאוחדת, הכשרת הישוב בישראל- אנרגיה בע"מ (להלן: "הכשרה אנרגיה") תשקיף הנפקת מניות. לפרטים ראה באור 7'ג' להלן.
- ו. ביום 22 בפברואר, 2010, הנפיקה החברה על פי תשקיף מדף 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 14). לפרטים ראה באור 7'ו' להלן.

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:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

השקעה בנכסי נפט וגז (תחום פעילות החל מהרבעון הראשון של שנת 2010)

הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 6 בדבר חיפוש משאבים, מינרלים והערכתם (להלן: "התקן") קובעות את הטיפול החשבונאי בהוצאות חיפוש גז ונפט. החברה מודדת את נכסי הנפט והגז במועד ההכרה לפי עלות. לפיכך, הטיפול החשבונאי שבה נוקטת החברה הינו כדלקמן:

1. הוצאות בביצוע מבדקים וסקרים גיאולוגיים וסיסמיים המתרחשים בשלבים המקדמיים של החיפוש מהוות כחלק מעלות נכסי הנפט והגז.
 2. השקעות בקידוחי נפט וגז, הנמצאים בשלבי קידוח וטרם הוכח לגביהם באם מפיקים נפט או גז, או שטרם נקבעו כבלתי מסחריים, מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי העלות.
 3. השקעות בקידוחי נפט וגז, שיוכחו כיבשים וננטשו או שיקבעו כבלתי מסחריים או שלא נקבעו לגביהם תוכניות פיתוח בתקופה הקרובה, יופחתו במלואן לדוח רווח והפסד.
- הוצאות בגין בארות לגביהן ייקבע שקיימות רזרבות גז או נפט מוכחות יכללו בדוח על המצב הכספי לפי עלות ויופחתו לדוח רווח והפסד על בסיס כמות ההפקה ביחס לסך הרזרבות המוכחות באותו נכס נפט, כפי שיוערך על ידי מומחה.

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 שנוקף 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 ההשוואה. 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 ההארכה, על פי האופציה.

הקבוצה לא הכירה 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-17 IAS על הסעיפים הרלוונטיים בדוחות הכספיים:

ליום 30 בספטמבר, 2009

מוצג לאחר השינוי	השינוי	כפי שהוצג בעבר	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
-	(947)	947	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
209,004	947	208,057	רכוש קבוע, נטו

ליום 31 בדצמבר, 2009

מוצג לאחר השינוי	השינוי	כפי שהוצג בעבר	
	מבוקר		
	אלפי ש"ח		
-	(5,295)	5,295	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
519,180	835	518,345	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-1 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.

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)

- עדכון יתרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים שנרכשו ואשר לא עמדו בדרישות ההכרה במועד הרכישה, תבצע 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.
- 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 מוכרת כגידול או קיטון 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. 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, כגון הפרשי 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 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

IFRS 5 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו (המשך)

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

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)	
					בסוף שנת:
4.9873	1.256	3.564	3.665	210.1	30 בספטמבר, 2010
5.5098	1.305	3.501	3.758	205.2	30 בספטמבר, 2009
5.4417	1.319	3.603	3.775	206.2	31 בדצמבר, 2009
					שיעור השינוי במשך התקופה:
					%
(8.3)	(4.8)	(1.1)	(2.9)	1.9	ספטמבר 2010 (9 חודשים)
4.8	10	(3.4)	(5.4)	1.2	ספטמבר 2010 (3 חודשים)
4.0	1.6	12.5	(1.2)	3.4	ספטמבר 2009 (9 חודשים)
(0.4)	5.8	2.9	(4.1)	1.2	ספטמבר 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).

בתקופת הדיווח חלו שינויים משמעותיים בשערי החליפין של מטבעות חוץ אליהם חשופה החברה, בעקבות היחלשותם של מטבעות אלה, בעיקר הזלוטי מול הש"ח. עיקר החשיפה נובע מפעילויות חוץ שמטבע הפעילות שלהן הינו הזלוטי ואשר בגינן נזקף הפסד כולל אחר בסך של כ- 25 מליון ש"ח ורווח כולל אחר בסך של כ- 4 מליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2010, בהתאמה.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)

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 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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: - פעילות שהופסקה

ביום 27 במאי, נחתם הסכם לרכישת מניות בין המשקיע לחברה מאוחדת - מעריב החזקות בע"מ (להלן - מעריב) והסכם בעלי מניות בין המשקיע לחברה, אשר הושלם ביום 12 באוקטובר, 2010. עם כניסתו של ההסכם כאמור לתוקף ובהתחשב במבנה הדירקטוריון ואופן קבלת ההחלטות במעריב, לא שולטת החברה במעריב וממועד זה גם יופסק איחודה של מעריב בדוחות החברה ומעריב תרשם כחברה כלולה בדוחותיה הכספיים של החברה. בהתאם לתקן בינלאומי 5 נרשמה פעילות מעריב כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים ראה באור 6 להלן.

להלן קבוצות הנכסים וההתחייבויות העיקריות שסווגו כמיועדות למימוש:

30 בספטמבר
2010
בלתי מבוקר
אלפי ש"ח

	<u>נכסים</u>
1,667	מזומנים ושווי מזומנים
7,112	השקעות לזמן קצר
114,270	לקוחות
6,744	חייבים ויתרות חובה
17,344	מלאי
17	יתרות חובה לזמן ארוך
207,565	רכוש קבוע, נטו
37,516	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>392,235</u>	נכסים המיועדים למכירה
	<u>התחייבויות</u>
166,510	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
56,500	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
50,168	זכאים ויתרות זכות
29,389	אגרות חוב ניתנות להמרה
4,732	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
26,507	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>333,806</u>	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
<u>58,429</u>	נכסים נטו המיועדים למכירה

באור 3: - פעילות שהופסקה (המשך)

להלן נתונים על תוצאות הפעולות המתייחסים לפעילות שהופסקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
371,859 (425,291)	98,281 104,627	77,215 105,003	284,680 321,547	251,244 300,204	הכנסות מעסקי תקשורת עלות עסקי תקשורת
(53,432) 1,671	(6,346) (613)	(27,788) 129	(36,867) 2,000	(48,960) 77	הפסד גולמי הכנסות (הוצאות) אחרות
(51,761) (15,204)	(6,959) (3,122)	(27,659) (4,256)	(34,867) (11,335)	(48,883) (12,877)	הפסד תפעולי הוצאות מימון, נטו
<u>(66,965)</u>	<u>(10,081)</u>	<u>(31,915)</u>	<u>(46,202)</u>	<u>(61,760)</u>	הפסד מפעילות שהופסקה, נטו

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(37,112)	(3,531)	(18,402)	(33,901)	(45,559)	שוטפת
33,939	(5,243)	(5,307)	32,457	(5,812)	השקעה
<u>(8,018)</u>	<u>7,363</u>	<u>18,436</u>	<u>(8,206)</u>	<u>42,444</u>	מימון

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

חברות הקבוצה עוסקות בשבעה מגזרי פעילות המפורטים להלן:

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

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

סה"כ	התאמות	אנרגיה	מלונאות	שילוט חוצות	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
400,543	-	-	126,617	59,550	35,799	33,129	145,448	הכנסות מחיצוניים
-	(2,905)	-	-	-	-	-	2,905	הכנסות בין מגזרים
400,543	(2,905)	-	126,617	59,550	35,799	33,129	148,353	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
185,207	-	(4,986)	15,842	1,196	538	4,197	168,420	תוצאות המגזר (*)
(15,377)								הוצאות שלא יוחסו
4,773								הוצאות הנהלה וכלליות
(2,061)								הכנסות אחרות
172,542								הוצאות אחרות
(125,190)								רווח תפעולי
(16,717)								הוצאות מימון, נטו
(7,151)								מסים על ההכנסה
(61,760)								חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
(38,276)								הפסד מפעילות מופסקת
								הפסד

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. תוצאות עסקיות של מגזרים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2009:

סה"כ	התאמות	מלונאות	שילוט חוצות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
407,974	-	106,375	58,956	67,660	32,252	142,731	הכנסות מחיצוניים
-	(2,985)	60	-	-	-	2,925	הכנסות בין מגזרים
<u>407,974</u>	<u>(2,985)</u>	<u>106,435</u>	<u>58,956</u>	<u>67,660</u>	<u>32,252</u>	<u>145,656</u>	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
210,724	-	14,514	2,859	18,788	29,494	145,069	תוצאות המגזר *
(16,890)							הוצאות שלא יוחסו
8,199							הוצאות הנהלה וכלליות
(26,121)							הכנסות אחרות
							הוצאות אחרות
175,912							רווח תפעולי
(85,210)							הוצאות מימון, נטו
3,940							מסים על ההכנסה
1,188							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
(46,202)							הפסד מפעילות מופסקת
<u>49,628</u>							רווח נקי

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

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

סה"כ	התאמות	אנרגיה	מלונאות	שילוט חוצות	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח								
144,168	-	-	54,526	19,477	18,844	1,096	50,225	הכנסות מחיצוניים
-	(1,305)	-	-	-	-	-	1,305	הכנסות בין מגזרים
<u>144,168</u>	<u>(1,305)</u>	<u>-</u>	<u>54,526</u>	<u>19,477</u>	<u>18,844</u>	<u>1,096</u>	<u>51,530</u>	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
67,013	-	(1,590)	12,287	(262)	2,615	346	53,617	תוצאות המגזר (*)
(8,013)								הוצאות שלא יוחסו
3,609								הוצאות הנהלה וכלליות
(1,847)								הכנסות אחרות
60,762								הוצאות אחרות
(32,802)								רווח תפעולי
(8,890)								הוצאות מימון, נטו
(3,807)								מסים על ההכנסה
(31,915)								חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
								הפסד מפעילות מופסקת
<u>(16,652)</u>								הפסד

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. תוצאות עסקיות של מגזרים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2009:

סה"כ	התאמות	מלונאות	שילוט חוצות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
142,947	-	45,970	21,016	28,669	-	47,292	הכנסות מחיצוניים
-	(965)	20	-	-	-	945	הכנסות בין מגזרים
142,947	(965)	45,990	21,016	28,669	-	48,237	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
53,476	-	10,313	1,379	8,131	(7)	33,660	תוצאות המגזר (*)
(4,097)							הוצאות שלא יוחסו
2,297							הוצאות הנהלה וכלליות
(478)							הכנסות אחרות
							הוצאות אחרות
51,198							רווח תפעולי
(27,184)							הוצאות מימון, נטו
25,451							מסים על ההכנסה
(1,655)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
(10,081)							הפסד מפעילות מופסקת
37,729							רווח נקי

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ד. תוצאות עסקיות של מגזרים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009:

סה"כ	התאמות	מלונאות	שילוט חוצות מבוקר אלפי ש"ח	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
540,464	-	140,089	75,584	97,491	32,252	195,048	הכנסות מחיצוניים
-	(3,909)	41	-	-	-	3,868	הכנסות בין מגזרים
<u>540,464</u>	<u>(3,909)</u>	<u>140,130</u>	<u>75,584</u>	<u>97,491</u>	<u>32,252</u>	<u>198,916</u>	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
258,595		<u>16,005</u>	<u>1,100</u>	<u>30,413</u>	<u>29,458</u>	<u>181,619</u>	תוצאות המגזר (*)
(25,321)							הוצאות שלא יוחסו הוצאות הנהלה וכלליות
18,853							הכנסות אחרות
<u>(27,908)</u>							הוצאות אחרות
224,219							רווח תפעולי
(115,520)							הוצאות מימון, נטו
(783)							מסים על ההכנסה
2,224							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
<u>(66,965)</u>							הפסד מפעילות מופסקת
<u><u>43,175</u></u>							רווח נקי

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

באור 5: - 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 30 בספטמבר, 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 6: - תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ

ליום 30 בספטמבר, 2010 החברה החזיקה בכ-61.40%, ממניות מעריב החזקות בע"מ (להלן: "מעריב") ולתאריך אישור הדוחות הכספיים מחזיקה החברה בכ-45.27% ממניות מעריב. ביום 27 במאי, 2010 נחתם בין מעריב למשקיע הסכם לפיו המשקיע ישקיע במעריב סך כולל של 15 מיליון דולר ארה"ב, מתוכם 12 מיליון דולר ארה"ב כנגד הקצאה פרטית של מניות המקנות 30% מהון המניות המונפק של מעריב בתאריך חתימת הסכם ההשקעה, ו-3 מיליון דולר ארה"ב יועמדו כהלוואה. ביום 12 באוקטובר, 2010 הושלם הסכם הרכישה. במסגרת השלמת הסכם הוסכם על לוח זמנים להעברת התשלומים על ידי המשקיע. עד ליום 30 בספטמבר, 2010 ועד ליום אישור הדוחות הכספיים העביר המשקיע, כנגד הנפקת מניות במעריב, סך של 5 מיליון דולר ארה"ב (כ-18.9 מיליון ש"ח) וסך של 10 מיליון דולר ארה"ב (כ-37 מיליון ש"ח) בהתאמה. כמו כן, הוסכם שעד ולא יאוחר מיום 5 בדצמבר, 2010 יעביר המשקיע את מלוא סכום ההשקעה ועד ליום 26 בינואר, 2011 את מלוא סכום ההלוואה. להבטחת פרעון יתרת התשלומים הפקיד המשקיע בידי מעריב המחאות דחיות למועדי הפרעון הנ"ל בהתאם להסכם השקעה.

להלן יתואר המצב הכספי של מעריב (סעיף א'), עסקת רכישת מניות, בין המשקיע 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 לאחר מס והפסדים מפעולות רגילות וכן תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת שהסתכמו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009 ובתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר, 2010 ו-2009 כמפורט בטבלה להלן:

תקופה	הפסד לתקופה	הפסד תפעולי אלפי ש"ח	תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת
ינואר-ספטמבר 2010 (תשעה חודשים)	65,761	52,884	45,559
ינואר-ספטמבר 2009 (תשעה חודשים)	48,987	37,652	33,901
יולי-ספטמבר 2010 (שלושה חודשים)	32,761	28,505	18,402
יולי-ספטמבר 2009 (שלושה חודשים)	11,221	8,099	3,531
שנת 2009	71,933	56,729	37,112

באור 6: - תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ (המשך)

א. המצב הכספי של מעריב (המשך)

1. (המשך)

ההפסדים, כמתואר לעיל, הביאו לשחיקה מהותית בהונה של מעריב ולהיווצרותו של הון חוזר שלילי. ליום 30 בספטמבר, 2010 הונה החוזר השלילי של מעריב עומד על 139,500 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 163,304 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-145,837 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2009. הונה השלילי של מעריב ליום 30 בספטמבר, 2010 הינו 4,509 אלפי ש"ח לעומת הון חיובי בסך 36,405 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-58,906 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2009.

במצב הנוכחי, המשך פעילותה של מעריב במתכונתה הנוכחית והיכולת לעמוד התחייבויותיה מותנה בעמידה בתוכנית עסקית ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, בהעמדת אשראי והזרמת הון על ידי בעלי מניותיה, במיחזור הלוואות והמשך העמדת מסגרות אשראי על-ידי תאגידים בנקאיים והחברה.

2. 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 12 באוקטובר, 2010 הושלם הסכם ההשקעה, אשר נחתם ביום 27 במאי, 2010 בין מעריב ובין ד"ר זקי רכיב ("הסכם ההשקעה" ו-"המשקיע", בהתאמה). להלן יובאו עיקרי ההסכם.

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.

הצדדים הסכימו שההשקעה תבוצע בשיעורין, כך שהקצאת המניות למשקיע תוקבל לביצוע ההשקעה החל מיום השלמת העסקה. לפרטים על מועדי יתרת התשלומים, ראה באור 1'ד לעיל.

2. המשקיע יהיה רשאי להתקשר עם הבנק בהסכם לרכישת כלל הלוואות והזכויות של הבנק כלפי מעריב, לרבות הבטוחות שהעמידה מעריב לטובת הבנק, כאשר המשקיע התחייב שמעריב לא תחויב לפרוע את קרן הלוואות 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 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.

4. כמו כן, נקבעו בהסכם הוראות מקובלות בהסכמי רכישת חברות, להתנהלות החברה בתקופה שממועד החתימה על הסכם ההשקעה ועד להשלמתו לאחר קיום התנאים המתלים.

5. בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה, נחתם הסכם בעלי מניות, כפי שתוקן, בין החברה לבין המשקיע ("הסכם בעלי המניות"). להלן יפורטו עיקרי הסכם בעלי המניות:

באור 6: - תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ (המשך)

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

5. (המשך)

בכפוף להוראות כל דין, הצדדים התחייבו להפעיל באסיפות הכלליות של מעריב, את כל כח ההצבעה המוקנה להם בגין כל המניות של מעריב שתוחזקנה על ידם מעת לעת, לבחירת או למינוי מומלצים מטעם הצדדים לדירקטוריון מעריב על פי ההוראות הבאות:

א. מספר הדירקטורים בדירקטוריון מעריב יהיה אחד-עשר (11) דירקטורים (כולל שני דירקטורים חיצוניים).

ב. כל צד יהיה רשאי להמליץ על מינוי של שלושה (3) דירקטורים לדירקטוריון מעריב, וכן שני הצדדים יחדיו, יהיו רשאים להמליץ על מינוי של שלושה (3) דירקטורים נוספים לדירקטוריון מעריב, שזהותם תוסכם באופן הדדי ביניהם.

ג. הצדדים יעשו שימוש בכל אמצעי השליטה שלהם על מנת לשמר על הרכב הדירקטוריון של מעריב בהתאם לאמור לעיל.

ד. במשך תקופה של שלושים ושישה (36) חודשים שמניינה יחל ממועד השלמת העסקה ובלבד שהמשקיע מחזיק במניות גרעין השליטה אשר הוגדרו מחדש בתקון 3 להסכם המהוות שיעור בהחזקות המשקיע במעריב על פי קצב ההקצאות למשקיע בהתאם לעיתוי התשלומים שיגיע עד ליום 26 בינואר, 2011 ל-35% מתוך ההון המונפק והנפרע של מעריב ("מניות גרעין השליטה"), הצדדים ינקטו בכל הפעולות התאגידיות הנדרשות ויעשו שימוש בכל אמצעי השליטה שלהם במעריב כך שיושב ראש הדירקטוריון של מעריב ("היו"ר") ייבחר באסיפת בעלי המניות של מעריב וימונה על פי המלצת המשקיע ("תקופת כהונת היו"ר הראשונה"). בחלוף תקופת כהונת היו"ר הראשונה, זהות היו"ר תיקבע על-ידי דירקטוריון מעריב והוא ימונה לתפקידו כיו"ר בהחלטה של דירקטוריון מעריב שתתקבל ברוב רגיל.

ה. בכפוף להוראות כל דין ולמסמכי ההתאגדות של מעריב ושל חברות הבת של מעריב, הצדדים הסכימו שהיו"ר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלבדי והמוחלט, להמליץ בפני האורגן המוסמך של מעריב ו/או של חברת הבת, לפי העניין, על מינוי ו/או הפסקת כהונה של כל נושא משרה (שאינו דירקטור) של מעריב ושל חברות-הבת של מעריב, לרבות, כל חבר בצוות ההנהלה וכל עובד מהותי של מעריב או של איזה מחברות-הבת של מעריב (כל אחד מהם "נושא משרה מומלץ"), וכן להמליץ על ו/או לשנות את תנאי העסקה ו/או ההתקשרות עם נושא משרה מומלץ כאמור ("המלצות היו"ר").

במקרה שאיזה מהמלצות היו"ר לא תאושרנה, לא תתקבלנה או לא תיושמה על ידי האורגן המתאים, היו"ר יהיה רשאי לדרוש כינוס של אסיפה של בעלי המניות של מעריב או חברות הבת שלה, לפי העניין, למטרת מינוי או הפסקת כהונתו של כל נושא משרה מומלץ, ו/או למטרת קביעת או שינוי של תנאי העסקה ו/או ההתקשרות של כל נושא משרה מומלץ כאמור (ובלבד שתנאי העסקה או ההתקשרות אינם מהווים "עסקה חריגה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות). בכפוף לכל דין, הצדדים הסכימו לנקוט בכל הפעולות הנחוצות מפעם לפעם, ולהשתמש באמצעי השליטה ובכוח ההצבעה שלהם במעריב, מכוח מניות מעריב המצויות כעת או בעתיד בהחזקתם, בכל אסיפת בעלי מניות אשר על סדר יומה מינוי ו/או הפסקת כהונתו ו/או שינוי תנאי העסקה של כל נושא משרה מומלץ כאמור, על מנת לאשר ולתמוך בהמלצות היו"ר.

תוקף הוראה זו יפקע בתום תקופה של שנים עשר (12) חודשים שמניינה יחל ממועד השלמת הסכם ההשקעה. החברה והמשקיע הסכימו להאריך התקופה של הסמכויות המיוחדות דלעיל ל-18 חודשים.

באור 6: - תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ (המשך)

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

5. (המשך)

1. ליו"ר לא יהיה קול מכריע (casting vote) בכל מקרה של שוויון בקולות בהצבעה בדירקטוריון והצדדים יפעלו לתקן את מסמכי ההתאגדות של מעריב לשקף מטרה זו.
2. הוסכם על זכות סירוב ראשונה במכירת מניות, על זכות הצטרפות במכירת ועל זכות הצטרפות ברכישה.
3. בכל מקרה בו במהלך תוקפו של הסכם בעלי המניות שיעור ההחזקות של צד מהצדדים להסכם בעלי המניות יעלה על 50% מהון המניות המונפק והנפרע של מעריב באותה עת ("בעל רוב המניות"), אזי במקרה כזה, החל מאותו מועד ועד לתום תוקפו של הסכם בעלי המניות הוראות המפורטות בס"ק א' עד ו' לעיל יתבטלו ויחולו ההוראות הבאות:
הזכות של כל אחד מן הצדדים להמליץ על מינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה (שאינם דירקטורים חיצוניים), תהיה בהתאם ליחס ההחזקות ההדדי בין הצדדים באותה עת על בסיס הון המניות המונפק והנפרע של החברה באותה עת והצדדים יפעלו להתאים את מספר חברי הדירקטוריון של החברה בהתאם, אם וככל שיידרש. בעל רוב המניות יהיה זכאי להמליץ על זהות היו"ר.
4. במקרה שהחזקות מי מהצדדים יעלו על 50% מהון מניות מעריב יבוטלו ההסכמות שפורטו לעיל, וכל צד יהיה זכאי להמליץ על דירקטורים על פי שיעור החזקותו במעריב, כאשר בעל רוב המניות יהיה זכאי להמליץ על זהות היו"ר.
5. החל מתום תקופה של 18 חודשים ממועד השלמת הסכם ההשקעה, כל צד להסכם בעלי המניות, על פי שיקול דעתו ומכל טעם כפי שימצא לנכון יהא רשאי להפעיל את מנגנון ה-BMBY על מנת (א) לרכוש את כל המניות בחברה שיוחזקו באותה עת על ידי הצד האחר או למכור לצד האחר את כל המניות בחברה שיוחזקו באותה עת על ידו וכן (ב) להביא לידי סיום את הסכם בעלי המניות. בנסיבות מסוימות יכולה תקופת ה-18 החודשים להתקצר לתקופה של 12 חודשים.
6. החברה הקנתה למשקיע אופציית CALL לרכוש מהחברה, במשך תקופה המתחילה במועד השלמת העסקה ומסתיימת בחלוף שנתיים ממועד השלמת העסקה ("תקופת אופציית ה-Call"), 50% מכל ניירות הערך ההמירים הנמצאים ברשות החברה או מניות שיתקבלו כתוצאה ממימושם ו-50% מניירות הערך של מעריב אשר יתקבלו כתוצאה מהמרת הלוואות הבעלים, לרבות מניות שיתקבלו מהמרתן ו/או מימושן, או כל חלק מהם כשהם נקיים וחופשיים.
7. החברה התחייבה להימנע מלהעמיד לפירעון מידי את קרן הלוואות הבעלים שהעמידה למעריב, כולן או חלקן, עקב השלמת העסקאות על פי הסכם ההשקעה, והסכימה שהיא לא תהיה זכאית לקבל את קרן הלוואות הבעלים שהועמדו לפני החתימה על הסכם ההשקעה, עד ליום 31 בדצמבר, 2012, למעט בהתרחש אירועים שבהם תהיה החברה רשאית להעמיד לפירעון מידי את הלוואות הבעלים על פי תנאי הסכמי הלוואות הבעלים אשר נמצאים בתוקף ביום חתימת הסכם בעלי המניות.

באור 6: - תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ (המשך)

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

5. (המשך)

ג. המשקיע ירכוש את מניות גוסינסקי, המשועבדות לבנק הפועלים מהחברה אשר תרכוש אותן סמוך לפני כן מהנאמנים באותו המחיר. יצויין, כי רק בעקבות רכישת מניות גוסינסקי והשלמת הקצאת המניות יחזיק המשקיע במניות מעריב המהוות כ-35% מהון מניות מעריב על בסיס ההון המונפק בתאריך 12 באוקטובר, 2010

6. ביום 19 ביולי, 2010, אישרה האסיפה הכללית של מעריב את הסכם ההשקעה בין החברה למשקיע, כאמור לעיל.

בנוסף התקבלו החלטות כדלקמן:

א. מעריב תישא בהוצאות המשקיע עם הסכם ההשקעה ועם הבדיקות שערך באמצעות יועצים מטעמו למעריב, לנכסיה ולפעילותה בסך כולל של 400 אלפי דולר, אשר ישולמו כנגד חשבונות מפורטים של היועצים כאמור.

ב. האסיפה אישרה הגדלת ההון הרשום במעריב ב-40 מליון ש"ח, כך שלאחר הגדלת ההון, יעמוד הונה הרשום של מעריב על 100 מליון ש"ח ומחולק ל-100 מליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח כל אחת.

ג. האסיפה אישרה כי המשקיע ימונה ליו"ר דירקטוריון מעריב והגמול שישולם לו בגין כהונתו כאמור יהיה 1 ש"ח.

ד. האסיפה אישרה הענקת סמכויות ליו"ר הדירקטוריון בנוגע לנושאי משרה מומלצים.

ד. האסיפה אישרה החלפת התקנון בתקנון חדש.

ג. מתן אשראי מהחברה למעריב

1. ליום 30 בספטמבר, 2010 ולתאריך אישור הדוחות הכספיים למעריב אשראי שניתן על ידי החברה בסך של כ-28.9 מליון ש"ח (לא כולל ריבית), לא כולל האמור בסעיף 3 להלן. האשראי למעריב ניתן על פי מספר הסכמי הלוואה שנחתמו בשנים 2008 ו-2009 ולכל הלוואה לוח סילוקין משלה. החוב הנ"ל נחות (Subordinate) לאשראי הקיים במעריב מתאגידים בנקאיים ולמימון הנוסף שיתקבל במעריב מהם.

במסגרת הסכם ההשקעה מסכימה החברה כי מעריב לא תידרש לפרוע את קרן החוב הנ"ל למעט פרעונות בגין תשלומי ריבית שוטפים עד ליום 31 בדצמבר, 2012.

2. מעריב קיבלה מהחברה ערבויות, ללא תמורה, לספקי נייר בחו"ל שסכומן הכולל מסתכם לתאריך אישור הדוחות בכ-13.6 מליון 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.

באור 6: - תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ (המשך)

ג. מתן אשראי מהחברה למעריב

4. כמו כן, ביום 31 במאי, 2010 החליט דירקטוריון החברה לאשר מתן הלוואת גישור למעריב, בסך של 7.5 מליון ש"ח, וביום 3 באוגוסט 2010 הוחלט על העמדת הלוואה נוספת בסך של 2.5 מיליון ש"ח.

בהתאם לכך, נכון ליום 30 ביוני, 2010, הועברו, על ידי החברה, שלוש הלוואות בסך כולל של 10 מליון ש"ח, ההלוואות אינן צמודות למדד, נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים+ 2.5%. החל מחודש ספטמבר, 2010 מעריב פורעת לחברה את ההלוואות כאמור, בשנים עשר תשלומים חודשיים של 833 אלפי ש"ח.

5. בתאריך 25 בפברואר, 2010 אישר דירקטוריון החברה העברת סכום של 31.6 מליון 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 ז'7 להלן.

6. לפרטים בדבר התחייבות החברה לתמיכה במעריב, לאחר תאריך המאזן, ראה באור ז'18.

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

1. ליום 30 בספטמבר, 2010 למעריב חוב לתאגיד הבנקאי שהינו המממן העיקרי בסך של כ- 106 מליון ש"ח. לפרטים בדבר ההסכם שנחתם בין מעריב החזקות בע"מ ומעריב הוצאת מודיעין בע"מ (לעיל ולהלן: "מעריב") עם התאגיד הבנקאי ראה באור ז'13ט(3)ג' בדוחות הכספיים השנתיים.

2. ביום 11 ביוני, 2009 נחתם הסכם ומסמכים נלווים לו ("הסכם המימון") בין מעריב לתאגיד הבנקאי לפיו 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:

א. 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.

ב. יתרת ספקים מישראל לא תעלה בכל עת על סך של 40 מליון ש"ח.

ג. 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.

ד. יתרת חייבים (לקוחות) לא תעלה בכל עת על סך של 150 מליון ש"ח (לפני הפרשה לחומ"ס).

ה. סה"כ התשלומים לרשויות כגון: מע"מ, מס הכנסה, ביטוח לאומי וכו' כמדווח בדו"חות שימסרו לתאגיד הבנקאי על ידי הבודק, ואשר לא שולמו במועד הנדרש, לא יעלה בכל עת על סך של 7 מליון ש"ח.

ו. 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.

באור 6: - תאור נושאים הקשורים למעריב החזקות בע"מ (המשך)

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

2. (המשך)

ז. 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 א עד ז תיבדק מדי רבעון.

ליום 30 בספטמבר, 2010 עמדה מעריב בהתניות הפיננסיות, למעט בהתניה הפיננסית לגבי עמידה ב- EBITDA המתוארת בסעיף ו' לעיל. ראה גם סעיף 4 להלן. ביום 15 בנובמבר, 2010, הודיע הבנק למעריב שאי עמידה בהתניה הנ"ל לא תחשב הפרה עד ליום 31 בדצמבר, 2010.

3. החברה התחייבה לבנק 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.

4. ביום 12 באוקטובר, 2010 התקשר המשקיע בהסכם עם הבנק, לפיו ירכוש המשקיע את חוב מעריב כלפי הבנק שיתרתו הכוללת ליום אישור הדוחות הכספיים מסתכמת ל- 106 מיליון ש"ח ("החוב למשקיע") על פי תנאיו כפי שפורטו לעיל, תוך שהוסכם בין מעריב למשקיע שמעריב לא תידרש לפרוע את קרן החוב למשקיע למעט פירעונות בגין תשלומי ריבית שוטפים עד ליום 31 בדצמבר, 2012, ושהחל מיום 1 בינואר, 2013, פירעון החוב למשקיע ייעשה בתנאים זהים ו/או שאינם פחות טובים למעריב מתנאי האשראי של החברה עם בנקים אחרים.

כן הוסכם, כי מבלי לגרוע מזכות המשקיע לדרוש פירעון מיידי של החוב למשקיע בהתקיים עילה לכך (העילות כאמור פורסמו בדוח משלים לדוח העסקה של מעריב אודות הסכם ההשקעה שפורסם ביום 12 ביולי, 2010) הפרה של ההתניות הפיננסיות דלעיל לא תקנה עילה למשקיע להעמיד לפרעון מיידי את החוב ו/או את ההלוואה שהעמיד על פי הסכם ההשקעה.

בנוסף התחייב המשקיע כלפי הבנק, כי במקרה שהבנק יפעל לממש את השעבוד על יתרת המניות שבבעלות גוסינסקי המשועבדות לטובתו, ירכוש המשקיע במסגרת הליכי המימוש מניות אלה.

לפרטים בדבר דחיית תשלומי הריבית על קרן החוב למשקיע, ראה באור ו' להלן.

ה. מסגרות אשראי של מעריב עם תאגידים בנקאיים

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

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. רכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז (ראה גם סעיפים ב'-ד' להלן)

1. בחודש מרץ, 2010, הקימה החברה, באמצעות חברה מאוחדת, יחד עם אחרים את חברת הכשרת הישוב בישראל – אנרגיה בע"מ (להלן: הכשרה אנרגיה). מניות הכשרה אנרגיה הועברו לחברה מאוחדת. החברה פנתה אל רשות המסים בבקשה לקבל את אישורה כי העברת מניות הכשרה אנרגיה מהחברה המאוחדת בחזרה לא תיחשב אירוע מס וכי בכפוף לקבלת אישור כאמור בכוונת החברה המאוחדת להעביר את כל המניות בהכשרה אנרגיה להזקתה הישירה של החברה. ליום 30 בספטמבר, 2010 וליום אישור הדוחות הכספיים מחזיקה החברה בהכשרה אנרגיה בשיעור של 78.455% ובשיעור של 69.431% בהתאמה, ראה גם סעיף ג' להלן בקשר עם הנפקת אנרגיה.

מאז הקמתה עוסקת הכשרה אנרגיה, באמצעות חברה בת, עימנאל אנרגיה בע"מ (להלן: עימנאל) בתחום הפעילות של חיפושי נפט וגז בישראל, במסגרת היתרים ורישיונות שניתנו מכה חוק הנפט. הזכויות בנכסי הנפט כאמור הינן בהתאם לכתבי רשיון שנתקבלו מהממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות (להלן: "הממונה") ובהתאם לחלק בזכויות כפי שהן רשומות בפנקס הנפט המתנהל על פי חוק הנפט תשי"ב-1952 (להלן: "חוק הנפט"). תוקפן של זכויות הנפט מותנה במילוי התחייבויות מסוימות במועדים הקבועים בתנאי נכסי הנפט. במקרה של אי מילוי התנאים, ניתן לבטל את זכות הנפט. לכל מחזיק זכות נפט, זכות על פי שיקול דעתו, ובכפוף להוראות הדין ולאמור בהסכם העסקה המשותפת ו/או בהסכם התפעול המשותף החלים על שטח זכות נפט (במידה וככל שחלים) להחזיר את חלקו בזכות נפט לממונה או להעבירה לצד שלישי.

חיפושי נפט ופיתוח של תגליות נפט, כרוכים בהוצאות כספיות גדולות ובדרגה גבוהה ביותר של סיכון כספי. פעולות חיפושים ופיתוח כאלו כרוכות תמיד בסיכון ממשי של אובדן מלוא כספי ההשקעה. אמצעי המחקר הקיימים כיום אינם מספקים תחזית מדויקת על מיקומם ו/או קיומם של מאגרי נפט, על מימדיהם או על האפשרות להפקה מסחרית של תכולתם. ההוצאה לחיפוש ופיתוח נעשית בתנאי אי-ודאות ששוררת, בין היתר, הן לגבי היקף ההוצאה לכל פעילות מתוכננת, הן לגבי האפשרות לעמוד בצפי לוח הזמנים והן לגבי תוצאות כל פעילות של חיפוש ופיתוח, וכרוכה בסיכון כספי רב. הכדאיות הכלכלית של הפקת גז טבעי ממאגרים שיתגלו, ככל שיתגלו, על ידי החברה, מותנית במידה רבה בביקושים המוגבלים לגז טבעי בשוק הישראלי, וזאת כיוון שיכולת היצוא של גז טבעי בתצורה דחוסה או נוזלית מצריכה, בין היתר, רזרבות גז בהיקפים ניכרים והתקשרויות בהסכמים למכירת גז אשר יכולים להצדיק השקעות גבוהות ביותר בהקמת תשתית מתאימה.

2. בחודשים מרס-מאי, 2010, התקשרה עימנאל 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 ("עסקת 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 חודש יולי, 2010. בתוכנית העבודה המעודכנת החלה על הרישיונות נקבע, בין היתר, כי יש להשלים סקרים סייסמיים ובדיקות גיאולוגיות עד 1 באוגוסט, 2010, להגיש פרוספקט לקידוח בכל אחד מהרישיונות עד 31 בדצמבר, 2010 ולהתחיל בביצוע קידוח ראשון עד תום תקופת הרישיונות.

3. עסקת פטרומד הסדירה רכישה על ידי המשקיעים וחלוקה בין המשקיעים והצדדים האחרים של זכויות ההשתתפות ברישיונות שהיו רשומים בעבר על שם Petromed Corporation (להלן: "פטרומד"). כמו כן על פי עסקת פטרומד, מהרישיונות ישולמו תמלוגי על (בנוסף לתמלוגים למדינה על פי חוק הנפט, תשי"ב-1952) בשיעור כולל של עד 10.5% מנפט, גז וחומרים אחרים שיופקו משטח הרישיונות וימכרו, כאשר מתוכם כ- 1.33% ישולמו לחברה. בנוסף, החברה קיבלה אופציות למשך תקופה של 5 שנים לרכוש זכויות לתמלוגי על בשיעור כולל של כ- 3.5% נוספים, בתמורה לסך של 14 מליון דולר.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. רכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז (ראה גם סעיפים ב'-'ד' להלן) (המשך)

4. בעסקת 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 לממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות ("הממונה"). כמו כן, בהתאם להוראות הדין, עמידה בתנאי הרישיונות ובתכנית העבודה המתייחסת 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.
5. ביום 20 במאי, 2010, הגישו המשקיעים ושותפים נוספים ("השותפים הנוספים"), בקשות לאישור העברה ורישום של זכויות ההשתתפות ברישיונות וכן בקשה לקבלת רישיון ימי לחיפושי נפט וגז בשם "מיכל" בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל בחלק מהשטח עליו הותרע בעבר ההיתר המוקדם "בנימין". בהתאם לבקשות אלה, חלקה של קבוצת הכשרת הישוב ברישיונות היה 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. ביום 16 ביוני, 2010, הודיע הממונה כי אישר את הבקשות לאישור העברה ורישום של זכויות השתתפות ברישיונות אולם דחה את הבקשה לקבלת רישיון "מיכל".
6. היקף העסקה הכולל מוערך בכ-16.2 מליון דולר (לא כולל מיסים והוצאות) וחלקה של עמנואל הוערך בכ-9.5 מליון דולר (לא כולל מיסים והוצאות), כאשר סך של כ-10.5 מליון דולר מתוכם שימש 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.
7. החברה העמידה להכשרה אנרגיה, הלוואת בעלים בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב הנושאת ריבית של ליבור + 3.5% ("הלוואת החברה"). הוסכם, כי 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 (ראו גם סעיף ג' להלן). ליום 30 בספטמבר, 2010, סכום הלוואה כולל ריבית שנצברה הינו 8,147 אלפי דולר ארה"ב. סך של 1,200 אלפי דולר ארה"ב מההלוואה נפרע בתוקף ליום 30.9.2010 בדרך של קיזוז חובה של עמנואל אנרגיה לחברה שהומחה להכשרת הישוב כנגד הלוואה תמורת 5% מהזכויות ברישיונות שרה ומירה שהועברו אל הכשרת הישוב על פי דרישת הממונה, סך של 700 אלפי דולר הועבר למנכ"ל החברה, ראה סעיף ב' (1) להלן. עובר לפרסום תשקיף הכשרה אנרגיה החברה (ראה סעיף ג' להלן) התקשרה בהסכם עם הכשרה אנרגיה לפיו, בכפוף להשלמת הצעה ראשונה לציבור של ניירות ערך על ידי הכשרה אנרגיה, קרן הלוואה תהיה ניתנת להמרה ל-2,837,589 מניות רגילות בהכשרה אנרגיה וזאת עד ליום 15.5.2012. בכפוף להנפקה, הכשרה אנרגיה התחייבה לפרוע את הלוואה והריבית בגינה (ככל שקרן הלוואה לא תומר למניות) בשני תשלומי קרן שווים בתוספת הריבית שנצברה עד למועד כל פירעון ב-15.5.2011 וב-15.5.2012.
8. בעקבות אי עמידת אחד משותפי עמנואל בהתחייבויותיו על פי הסכם לרכישת זכויות ברישיונות, עמנואל הודיעה לו בימים 13, 14 ו-24 באוקטובר, 2010 על ביטול זכויותיו ברישיונות ודרשה את השבתן אליה. בעקבות ההודעות כאמור גדלו זכויות קבוצת החברה ברישיונות לשיעור כולל של כ-54.174%, מתוכן 5% בבעלות ישירה של החברה, 30.013% בבעלות עמנואל ו-19.161% בבעלות עמנואל אנרגיה – חיפושי גז ונפט שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות עמנואל"), שהנה בבעלות ושליטה מלא של עמנואל.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. רכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז (ראה גם סעיפים ב'-ד' להלן) (המשך)

9. ביום 28 באוקטובר, 2010 דיווחה החברה על חתימת הסכם אופציה להחלפת זכויות נפט בין החברה, עמנואל ושותפות עמנואל (בסעיף זה: "קבוצת החברה") לבין בנימין חיפושי נפט שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות בנימין"), מצד שני. שותפות בנימין יחד עם לפידות – חלץ שותפות מוגבלת (להלן: "לפידות") וצדדים אחרים, הגישו בקשה לקבלת רישיון ימי לחיפושי נפט בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל בבלוק הידוע כ-"רישיון בנימין דרום" ("רישיון בנימין"). מועצת הנפט בישיבתה מס' 02/10 המליצה בפני הממונה על ענייני הנפט, להעניק את רישיון בנימין דרום לקבוצה בה חברות, בין היתר, שותפות בנימין ולפידות ("קבוצת בנימין - לפידות"). במועד התשקיף, ההמלצה האמורה נמצאת תחת ערעור של צד שלישי בלתי קשור למי מהצדדים להסכם. על פי תנאי ההסכם, העניקה שותפות בנימין לקבוצת החברה אופציה מוחלטת ובלתי חוזרת לקבלת 7.5% (מתוך 100%) מן הזכויות ברישיון בנימין, תמורת העברת 2.5% (מתוך 100%) מהזכויות ברישיון 347 / "מירה" וכנגד העברת 2.5% (מתוך 100%) מן הזכויות של קבוצת החברה ברישיון 348 / "שרה", על ידי קבוצת החברה לשותפות בנימין. האופציה האמורה תהיה בתוקף עד תום תקופה בת 60 יום, מיום שקבוצת החברה תקבל משותפות בנימין את תוצאות סקרי התלת-מימד (3D) שיבוצעו ביחס לשטח רישיון בנימין.

10. ביום 31 באוקטובר, 2010 הודיע המפעיל של עסקת חיפושי הנפט ברישיונות, על רצונו לממש אופציה לרכישת 5% נוספים מהזכויות ברישיונות. לאחר מימוש האופציה על ידי המפעיל כאמור יסתכמו החזקות קבוצת החברה בזכויות ברישיונות לשיעור כולל של כ- 51.323%, מתוכן 5% בבעלות ישירה של החברה, 27.162% בבעלות עמנואל ו- 19.161% בבעלות שותפות עמנואל.

11. ביום 8 בנובמבר, 2010 הושלמו החתימות על הסכם תפעול משותף בהתייחס לרישיונות.

ב. העברת והקצאת מניות ואופציות בהכשרה אנרגיה

1. לאחר שביום 24 במרס, 2010, אושר לראשונה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות ביום 3 ביוני, 2010, להעביר למנכ"ל החברה, כאחד ממייסדי הכשרה אנרגיה 7,737 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כל אחת 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 ונטילת התחייבויות והזכויות בגין החלק היחסי הנגזר משיעור מניות ההעברה מסך ההון המונפק בהכשרה אנרגיה (דהיינו 7%) בהלוואה שניתנה על ידי החברה להכשרה אנרגיה, ראה סעיף א'(7) לעיל (קרי: 700,000 דולר ארה"ב).

כחלק מן ההתקשרות בעניין זה, תוקן הסכם העסקתו של המנכ"ל המתואר בבאור 26ב'(10) לדוחות הכספיים לשנת 2009 כך שהמנכ"ל ויתר על בונוסים באופן הבא: מן הרווחים המזכים את המנכ"ל בבונוס על פי אותו הסכם, ינוכו רווחים או הפסדים 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. עד להנפקת מניות הכשרה אנרגיה לציבור המנכ"ל ייפה את כוחה של החברה להצביע בשמו ובמקומו באסיפות בעלי המניות בהכשרה אנרגיה. כמו כן נקבעו מגוונים המתייחסים למכירת מניותיו של המנכ"ל.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. העברת והקצאת מניות ואופציות בהכשרה אנרגיה

2. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החליטו, כי בנוסף להעברת מניות החברה בהכשרה אנרגיה למנכ"ל כאמור לעיל, יוקצו עוד כ- 6% ממניות הכשרה אנרגיה לעובדים ונושאי משרה בחברה (כ- 3% מתוכן למשנה למנכ"ל החברה) (להלן: "מניות ההקצאה"). מספרן של כל המניות שהוקצו עד ליום 30 בספטמבר, 2010, היה 5,821 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. וליום אישור הדוחות הכספיים 5,826,821 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.. (לרבות מניות הטבה שחולקו בהכשרה אנרגיה ביום 10.11.2010 עובר לפרסום תשקיף הכשרה אנרגיה כמפורט בבאור ג' להלן). סך כל המניות שהוקצו מהוות 4.85% וכ- 4.221% מהון המניות המונפק בדילול מלא, בהתאמה. המניות הוקצו תמורת ערכן הנקוב במזומן. הזכאות למניות ההקצאה תבשיל בשלוש מנות של פני שלוש שנים. המניות הוקצו לנאמן ומוחזקות בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול ההוני. סך השווי ההוגן של כל מניות ההקצאה נקבע לסך של 2,100 אלפי ש"ח.

3. ביום 22 באפריל, 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 כ- 3% מהון מניות הכשרה אנרגיה בדילול מלא.

4. בדיווחים מיידיים של החברה מהחודשים מרס-נובמבר, 2010 ניתן פרוט מקיף על העסקאות המתוארות לעיל.

ג. תשקיף להנפקת מניות הכשרה אנרגיה

1. ביום 14 בספטמבר, 2010 הכשרה אנרגיה הגישה לרשות ניירות ערך ולבורסה טיוטה ראשונה של תשקיף להנפקת ניירות ערך שלה.

2. ביום 17 בנובמבר, 2010 הכשרה אנרגיה פרסמה תשקיף להשלמה (כפי שתוקן ביום 22 ו-24 בנובמבר, 2010), על פיו הציעה לציבור 13,805,890 מניות רגילות המהוות כ- 11.5% מהון מניות הכשרה אנרגיה לאחר ההנפקה.

3. ביום 23 בנובמבר, 2010 הכשרה אנרגיה פרסמה הודעה משלימה וביום 25 בנובמבר, 2010 התקיים המכרז על מחיר המניות בהנפקה בו נקבע מחיר ליחידה הכוללת 10 מניות ל- 78.1 ש"ח, המשקף להכשרה אנרגיה שווי לפני ההנפקה של כ- 830 מליון ש"ח. בעקבות השלמת הנפקת מניות הכשרה אנרגיה ירד שיעור ההחזקה של החברה בהכשרה אנרגיה לכ- 69.43% והחברה צפויה לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2010 גידול בהון העצמי, במסגרת סעיף עודפים, בסך של כ- 68 מליון ש"ח.

4. עובר לפרסום התשקיף הכשרה אנרגיה הקצתה לחברה אופציות בלתי סחירות לרכישת 10,788,785 מניות רגילות הניתנות למימוש עד ליום 15 בנובמבר, 2014 כנגד 5% שבעלות החברה בזכויות ברישיונות. החברה התחייבה, כי בתוך 30 יום ממועד שבו הממונה יאשר שהכשרה אנרגיה, לרבות באמצעות חברות בת בבעלות ושליטה מלאה שלה, יש איתנות פיננסית כנדרש על ידי הממונה בכל הקשור להחזקותיה, במישרין או בעקיפין, ברישיונות, היא תממש את האופציה.

ד. טיוטת תשקיף להנפקת יחידות השתתפות בשותפות עמנואל

ביום 22 ביוני, 2010 הוגשה לרשות לניירות ערך טיוטת תשקיף להנפקת יחידות השתתפות על ידי השותפות, אשר השותף הכללי בה הינו עמנואל.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. מימוש אופציות למניות על ידי קרנות מנוף

1. 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.נ. מתוך המניות הרדומות בהן מחזיקה החברה.

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

ו. פרסום תשקיף מדף והנפקת 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 תשקיף המדף, 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 שנעשה ביום 1 ביוני, 2010, בהתבסס 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 התווסף 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.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. פרסום תשקיף מדף והנפקת 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 שנושא "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)].

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 בגין מרכיב האג"ח אשר קוזז מיתרת אגרות החוב בסך של כ-22 מליון ש"ח.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. 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") המחזות 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 הוייבה 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.

ט. ביום 11 בפברואר, 2010, ניתן דוח דירוג על ידי החברה לדירוג אשראי - "מעלות" להנפקה של עד 150 מליון ש"ח - דירוג "ILBBB" עם תחזית דירוג שלילית. ביום 13 ביוני, 2010, עדכנה "מעלות" את דוח הדירוג, והכניסה את החברה לרשימת מעקב עם השלכות חיוביות. ראה גם באור 8'ה' להלן בקשר עם דוח דירוג שניתן על ידי חברת מידרוג בע"מ.

י. בתקופת הדוח פרעה החברה את התשלום הראשון בגין אג"ח סדרה 10, ואת התשלום השני בגין אג"ח סדרה 11 של החברה. סך התשלומים בגין פרעונות האג"ח כאמור, הסתכמו בכ- 120 מליון ש"ח.

באור 8: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. לפרטים בדבר השלמת הסכם ההשקעה והסכם בעלי מניות בין מעריב, המשקיע והחברה, ראה באור 6 לעיל.

ב. 1. ביום 18 באוקטובר, 2010 חתמה חברה מאוחדת באיחוד יחסי (בשיעור של 50%), על הסכם למכירת מקרקעין בשטח של כ- 54 דונם הידועים כ"מתחם ארזה" בישוב מוצא שנמצא בסמוך לירושלים, לצד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, תמורת כ- 77 מליון ש"ח המשקף את חלק החברה. במסגרת החוזה קיימת לקונה הזכות להביא לביטול החוזה וזאת בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בחוזה. להערכת החברה הרווח שיירשם בעסקה לכשתושלם אינו מהותי.

2. בחודש נובמבר, 2010, חתמה חברה מאוחדת על הסכם למכירת בנין משרדים בקנדה לצד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, תמורת סך של כ- 59 מליון ש"ח. השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים.

ג. לפרטים בדבר רכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז לאחר תקופת הדוח ראה באור 7'א' לעיל.

ד. לפרטים בדבר הנפקת מניות על ידי הכשרה אנרגיה, ראה באור 7'ג' לעיל.

ה. ביום 22 בנובמבר, 2010, הודיעה מידרוג בע"מ על מתן דירוג BAA1 לסדרות אגרות החוב שבמחזור (סדרות 10, 11, 12, 13 ו-14) של החברה.

ו. ביום 30 בנובמבר, 2010 חתמה החברה על התחייבות לתמיכה במעריב בדרך של העמדת מימון בסכום של עד 4 מיליון ש"ח, לרבות באופן של הזרמת הון ו/או הלוואות בעלים, והסכמה לדחיית מועדי פרעון הלוואות שנתנו למעריב (לרבות תשלום הריבית בגינן) עד לסכום של 8 מיליון ש"ח. ההתחייבות שניתנה בתוקף עד ליום 1 בדצמבר 2011, ותפקע מאליה במועד זה. באותו מועד, חתם המשקיע על התחייבות זהה.

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2010

בלתי מבוקרים

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוח מיוחד לפי תקנה ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2010 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר 2010 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על 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- 507,145 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2010 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 35,972 אלפי ש"ח וכ- 2,950 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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 6 לדוחות הכספיים ביניים, לעניין מצבה הכספי והעסקי של חברה מאוחדת (חברה כלולה, לאחר תאריך המאזן), מעריב החזקות בע"מ, לעניין הסכם השקעה בין החברה המאוחדת לבין משקיע, אשר הושלם לאחר תאריך המאזן, לפיו יוזרמו לחברה המאוחדת כ- 57 מליון ש"ח באמצעות הנפקת מניות (כ-46 מליון ש"ח) ומתן הלוואה (כ-11 מליון ש"ח) מזה הזרם, בהתאם להסכם כאמור, באמצעות הנפקת מניות עד לאישור הדוחות הכספיים סך של 37 מליון ש"ח, לאמור בבאור 8 ו' לדוחות הכספיים ביניים לעניין התחייבות לתמיכה כספית על ידי על ידי בעלי מניות של החברה המאוחדת ובכללן החברה ולעניין התניה פיננסית עליה התחייבה החברה המאוחדת כלפי התאגיד הבנקאי.

יכולתה של החברה המאוחדת לעמוד בהתחייבויותיה מותנה בהמשך בעמידה בתוכנית העסקית ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, בהעמדת אשראי והזרמת הון על ידי בעלי מניותיה, במיחזור הלוואות והמשך העמדת מסגרות אשראי על-ידי תאגידים בנקאיים.

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 30 בספטמבר	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

115,185	60,929	18,480	מזומנים ושווי מזומנים
19,549	20,306	42,852	השקעות לזמן קצר
389	595	191	לקוחות
4,035	4,984	16,850	חייבים ויתרות חובה
<u>139,158</u>	<u>86,814</u>	<u>78,373</u>	

נכסים לא שוטפים

7,615	7,740	7,615	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
58,726	50,092	33,504	מקרקעין לבניה
1,815,036	1,882,163	1,884,840	נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
181,699	170,608	185,633	נדל"ן להשקעה
4,552	5,088	3,740	רכוש קבוע
-	-	4,374	נכסים בלתי מוחשיים
-	6,000	6,500	מסים נדחים
<u>2,067,628</u>	<u>2,121,691</u>	<u>2,126,206</u>	
<u>2,206,786</u>	<u>2,208,505</u>	<u>2,204,579</u>	

פרטי נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים על המצב הכספי של החברה

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

66,647	68,780	62,514	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
24,466	23,489	42,535	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
122,188	40,732	124,441	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,264	1,729	2,963	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
54,202	51,723	44,231	זכאים ויתרות זכות
268,767	186,453	276,684	
-	-	3,093	<u>התחייבויות המיוחסות לנכסים המיועדים למכירה</u>
268,767	186,453	279,777	

התחייבויות לא שוטפות

63,442	189,366	69,827	התחייבויות לחברות מוחזקות
277,857	192,520	269,191	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
754,064	830,289	790,998	אגרות חוב
2,377	2,111	2,855	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
14,899	-	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
500	-	-	מסים נדחים
1,113,139	1,214,286	1,132,871	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

456,203	450,786	455,655	הון וקרנות הון
234,749	234,749	221,350	פרמיה על מניות
(34,470)	(33,102)	(6,172)	מניות אוצר
(32,884)	(41,598)	(50,803)	קרנות הון אחרות
201,282	196,931	171,901	יתרת רווח
824,880	807,766	791,931	<u>סה"כ הון</u>
2,206,786	2,208,505	2,204,579	

30 בנובמבר, 2010

שמשון מרפוגל משנה למנכ"ל האחראי הבכיר לתחום הכספים	עופר נמרודי חבר הדירקטוריון ומנהל כללי	שלמה מעוז י"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	--	------------------------------	----------------------------

פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
11,767	2,349	2,837	8,770	8,502	הכנסות מהשכרת נכסים
31,607	102	1,096	31,946	33,129	הכנסות ממקרקעין
43,374	2,451	3,933	40,716	41,631	סה"כ הכנסות
3,399	1,685	1,083	2,848	3,483	עלות אחזקת נכסים להשכרה
54	102	748	652	28,923	עלות מקרקעין שנמכרו
3,453	1,787	1,831	3,500	32,406	סה"כ עלויות
39,921	664	2,102	37,216	9,225	הכנסות בניכוי עלויות
9,838	(206)	-	(2,115)	4,325	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(38,353)	(12,533)	(7,385)	(28,600)	(20,628)	הוצאות הנהלה וכלליות
8,974	1,383	1,504	4	2,405	הכנסות אחרות
21	21	-	21	-	רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע, נטו
(24,300)	(3,239)	(2,398)	(21,825)	(3,830)	הוצאות אחרות
(3,899)	(13,910)	(6,177)	(15,299)	(8,503)	הפסד תפעולי
117,552	70,903	15,874	90,803	41,351	הכנסות מימון
(105,286)	(98,672)	(34,680)	(150,763)	(93,864)	הוצאות מימון
117,809	87,783	38,421	176,417	64,911	רווח מחברות מוחזקות
126,176	46,104	13,438	101,158	3,895	רווח לפני מסים על ההכנסה
5,500	-	-	(1,002)	(7,006)	מסים על ההכנסה
120,676	46,104	13,438	102,160	10,901	רווח מפעילויות נמשכות
(47,271)	(6,926)	(20,414)	(33,106)	(40,282)	הפסד מפעילות שהופסקה
73,405	39,178	(6,976)	69,054	(29,381)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

פרטי נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר	
	2009	2010	2009	2010		
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
	73,405	39,178	(6,976)	69,054	(29,381)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
						רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
						חלק החברה בקרנות הון של חברות מוחזקות:
	(2,070)	(4,553)	(2,980)	(4,553)	(11,032)	הפסד מעסקאות גידור תזרימי מזומנים
	19,695	17,830	22,150	13,464	(6,887)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
	17,625	13,277	19,170	8,911	(17,919)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות המוחזקות (לאחר השפעת המס)
	91,030	52,455	12,194	77,965	(47,300)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

פרטי נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2009	2010	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

73,405	39,178	(6,976)	69,054	(29,381)
--------	--------	---------	--------	----------

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(70,538)	(80,857)	(18,007)	(143,311)	(24,629)
(9,838)	206	-	2,115	(4,325)
(21)	(21)	-	(21)	-
5,500	-	-	(1,002)	(7,006)
6,049	1,481	3,055	3,639	5,705
454	74	425	188	478
85,993	38,990	31,851	74,790	71,193
(923)	(396)	1,626	(1,105)	(488)
(8,971)	-	(1,328)	(3,266)	(2,405)

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
ביטול הפחתת מקרקעין

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(517)	10,295	5,232	20,635	(1,739)
17,982	366	(3,756)	14,187	(8,219)
25,170	(29,862)	19,098	(33,151)	28,565

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה
בחברה עבור:

(50,633)	(18,336)	(13,717)	(44,970)	(54,088)
803	197	110	726	880
(766)	(157)	(23)	(863)	(53)
194	-	-	-	35

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
דיבידנד שהתקבל

(50,402)	(18,296)	(13,630)	(45,107)	(53,226)
----------	----------	----------	----------	----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת של החברה

48,173	(8,980)	(1,508)	(9,204)	(54,042)
--------	---------	---------	---------	----------

פרטי נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2009	2010	2009	2010

<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>					
-	-	(15,967)	-	(15,967)	השקעה בפקדונות בתאגידים בנקאיים
(2,929)	9,250	15,377	9,250	16,749	מימוש (השקעה) במקרקעין, נטו
(3,438)	-	(2,092)	(3,438)	(2,092)	השקעה בחברות מוחזקות
225,000	-	-	225,000	1,500	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
(15)	-	-	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה
(526)	-	(126)	(361)	(152)	רכישת נכסים קבועים
21	21	-	21	-	תמורה ממימוש נכסים קבועים
45,210	(9,456)	-	12,877	391	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(3,162)	(9,949)	(4,099)	1,139	(6,848)	תמורה (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
4,876	-	-	-	-	הלוואות לזמן קצר, נטו
(416,382)	(43,841)	(8,453)	(297,164)	(53,585)	הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
-	-	(4,374)	-	(4,374)	השקעה בחיפושי גז ונפט
(151,345)	(53,975)	(19,734)	(52,676)	(64,378)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה

<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
(25,000)	(25,000)	-	(25,000)	-	דיבידנד ששולם
(3,506)	(2,138)	-	(2,138)	-	רכישת מניות החברה על ידי החברה
-	-	-	-	146,352	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(42,786)	-	-	(42,786)	(125,256)	פרעון אגרות חוב
283,663	125,628	25,000	180,266	25,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(19,951)	(3,316)	(10,714)	(15,603)	(20,247)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(1,485)	2,932	(1,254)	648	(4,134)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
190,935	98,106	13,032	95,387	21,715	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה

<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>					
87,763	35,151	(8,210)	33,507	(96,705)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
27,422	25,778	26,690	27,422	115,185	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
115,185	60,929	18,480	60,929	18,480	

<u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>					
1,540	1,688	-	1,688	-	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
21,880	9,529	16,375	9,529	16,375	קרנות הון כנגד השקעה בחברות מוחזקות
-	-	10,878	-	10,878	חייבים בגין מכירת מקרקעין
-	25,000	-	25,000	-	דיבידנד שהוכרו וטרם שולם
-	-	14,899	-	14,899	המרת כתבי אופציה למניות

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 חברה מאוחדת, מעריב החזקות בע"מ, למשקיע הסכם לפיו המשקיע ישקיע במעריב סך כולל של 15 מיליון דולר ארה"ב, מתוכם 12 מיליון דולר ארה"ב כנגד הקצאה פרטית של מניות המקנות 30% מהון המניות המונפק של מעריב בתאריך חתימת הסכם ההשקעה, ו- 3 מיליון דולר ארה"ב יועמדו כהלוואה. ביום 12 באוקטובר, 2010 הושלם הסכם הרכישה. עד ליום 30 בספטמבר ועד ליום אישור הדוחות הכספיים העביר המשקיע, כנגד הנפקת מניות במעריב, סך של 5 מיליון דולר ארה"ב (כ- 18.9 מיליון ש"ח) וסך של 10 מיליון דולר ארה"ב (כ- 37 מיליון ש"ח) בהתאמה. כמו כן, הוסכם שעד ולא יאוחר מיום 5 בדצמבר, 2010 יעביר המשקיע את מלוא סכום ההלוואה. להבטחת פרעון יתרת התשלומים הפקיד המשקיע בידי מעריב המחאות דחיות למועדי הפרעון הנ"ל בהתאם להסכם השקעה.

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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 בספטמבר, 2010 ו-2009 כמפורט בטבלה להלן:

תקופה	הפסד לתקופה		תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת
	הפסד תפעולי	אלפי ש"ח	
ינואר-ספטמבר 2010 (בלתי מבוקר)	65,761	52,884	45,559
ינואר-ספטמבר 2009 (בלתי מבוקר)	48,987	37,652	33,901
יולי- ספטמבר 2010 (בלתי מבוקר)	32,761	28,505	18,402
יולי- ספטמבר 2009 (בלתי מבוקר)	11,221	8,099	3,531
שנת 2009 (מבוקר)	71,933	56,729	37,112

ההפסדים, כמתואר לעיל, הביאו לשחיקה מהותית בהונה של מעריב ולהיווצרותו של הון חוזר שלילי. ליום 30 בספטמבר, 2010 הונה החוזר השלילי של מעריב עומד על 139,500 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 163,304 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-145,837 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2009. הונה השלילי של מעריב ליום 30 בספטמבר, 2010 הינו 4,509 אלפי ש"ח לעומת הון חיובי בסך 36,405 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-58,906 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2009.

במצב הנוכחי, המשך פעילותה של מעריב במתכונתה הנוכחית והיכולת לעמוד בהחייבויותיה מותנה בעמידה בתוכנית העסקית ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, בהעמדת אשראי והזרמת הון על ידי בעלי מניותיה, במיחזור הלוואות והמשך העמדת מסגרות אשראי על-ידי תאגידים בנקאיים והחברה.

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

ד. בקשר עם פרסום תשקיף מדף והנפקת ניירות ערך על ידי החברה ראה באור 17' לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2010.

ה. בקשר עם עסקה לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז ראה באור 7א' לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2010.

ו. בקשר עם פרסום תשקיף והנפקת הון על ידי חברה מאוחדת "חברת הכשרת הישוב בישראל- אנרגיה בע"מ" ראה באור 7ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2010.

ז. אירועים לאחר תאריך המאזן ראה באור 8 לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2010.