

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 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 ביוני 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 במחצית הראשונה 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 20 אלפי מ"ר נוספים בפארקים הלוגיסטיים בפולין – עלייה של כ-13% בהיקף השטחים המושכרים.
- 2.1.1.3. שיפור בתוצאות מעריב – צמצום ההפסד התפעולי לסך של 21 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 31 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.
- 2.1.1.4. הפסד לתקופת הדוח הסתכם בסך 22 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 12 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 ללירי בסך של 25 מיליון ש"ח בירו (המהווים כ- 26% מן ההכנסות בתקופת הדוח) ו-6 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 'BBB' 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.

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

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

רשימות החתימות לרכישת ניירות הערך שהוצעו לציבור במכרז נפתחה ביום 22 בפברואר 2010 ונסגרה באותו יום.

שיעור מרווח הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה 14) מעל הריבית השנתית שנושאות "אג"ח ממשלתי משתנה 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 נינה 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 ("הסכם 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 13 ביולי, 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. החברה מחזיקה, בעקיפין, באמצעות חברה בת וחברה נכדה בכ- 76.3% מעמנואל אנרגיה.

הסכם פטרומד מסדיר רכישה על ידי המשקיעים וחלוקה בין המשקיעים והצדדים האחרים של זכויות ההשתתפות ברישיונות, וכן פניה משותפת לקבלת זכויות השתתפות בהיתר מוקדם "בנימין" שהיה רשום בעבר על שם Petromed Corporation (להלן: "פטרומד") ונשלל ממנה בחודש פברואר, 2010. כמו כן על פי הסכם 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.

בהסכם פטרומד נקבע כי מבנה רכישת הזכויות ברישיונות ייקבע על ידי המשקיעים, בין בדרך של העברה ישירה של הזכויות ברישיונות או בדרך של רכישת השליטה בפטרומד במקרה שהמשקיעים יבחרו לבצע את העסקה בדרך של העברת הזכויות ברישיונות על שמם, תהיה ההעברה כאמור כפופה לאישור 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 לחיפושי 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 הינו 48.322%. בהתאם להנחיות הממונה, לבקשת הרישיונות צורפה חברת חיפושי נפט וגז בינלאומית אשר מונתה למפעיל העסקה המשותפת בשטח הרישיון שתהיה זכאית ל-5% מזכויות ברישיונות ותוכל להגדיל את חלקה על פי תנאים שנקבעו בהסכם עמה. ביום 16 ביוני, 2010, הודיע הממונה כי אישר את הבקשות לאישור העברה ורישום של זכויות השתתפות 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 להכשרה אנרגיה הלוואת בעלים בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב הנושאת ריבית של ליבור + 3.5% ("הלוואת החברה"). כל השקעה נוספת בהכשרה אנרגיה מעבר להלוואת החברה תיעשה על ידי כל בעלי המניות בהכשרה אנרגיה על פי שיעור החזקותיהם בהכשרה אנרגיה באותה עת, כאשר שווי הכשרה אנרגיה במועד כל

השקעה כאמור ייקבע על פי כל הסכומים שהושקעו בה, כולל הלוואות, עד למועד ביצוע ההשקעה הנוספת כאמור.

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, 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 יוותר על בונסים באופן הבא: מן הרווחים המזכים את המנכ"ל בבונוס על פי אותו הסכם, ינוכו רווחים הנובעים מהכשרה אנרגיה.

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

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 ביוני, 2010, הינו 3,191 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. וליום אישור הדוחות הכספיים 5,751 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. סך כל המניות שהוקצו מהוות 2.887% וכ- 5.788% 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 3.75% מהון מניות הכשרה אנרגיה בדילול מלא.

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

ביום 22 ביוני, 2010 הוגשה לרשות לניירות ערך טיוטת תשקיף להנפקת יחידות השתתפות על ידי עמנואל אנרגיה - חיפוש גז ונפט, שותפות מוגבלת, אשר השותף הכללי בה הינו עמנואל אנרגיה בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של חברת הכשרת הישוב בישראל - אנרגיה בע"מ, שהינה חברה נכדה בשליטת החברה.

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'י.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 27 במאי, 2010 חתמה מעריב, על הסכם השקעה עם המשקיע שעיקריו כדלקמן: 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.

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

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

תוקפו של הסכם ההשקעה הותנה בקיום התנאים הבאים:

1. קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של מעריב בתוך 14 ימים מהחתימה.

2. קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים.

3. קבלת אישור האסיפה הכללית של מעריב, הן לעסקה נשוא הסכם ההשקעה והן לעניינים נוספים, הקשורים בהתנהלותה- העתידית של מעריב, לרבות מינוי של המשקיע כיו"ר דירקטוריון מעריב.

4. הסכמה של מוסדות בנקאיים, שהעמידו הלוואות למעריב וקבלת הסכמתם לדחיית מועד פרעון האשראי עד ליום 31 בדצמבר, 2012.

5. הסכמת הנאמנים המחזיקים במניות מר ולדימיר גוסינסקי במעריב ("מניות גוסינסקי"), לביטול הסכם בעלי המניות בקשר עם מניות אלה.

6. התקיימות התנאים להשלמת עסקה בין המשקיע לבין הבנק למכירה למשקיע של מניות גוסינסקי המשועבדות לטובת הבנק, או לחלופין קבלת אופציה לרכישת מניות נוספות בחברה, שתאפשר למשקיע להשוות את שיעור החזקותיו להחזקות החברה במעריב, לפי אותו מחיר על פיו תבוצע ההשקעה.

7. אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שיוקצו למשקיע.

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

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:

הצדדים יפעלו למינוי מומלצים מטעמם לדירקטוריון מעריב על פי ההוראות הבאות:

כל עוד כל אחד מהצדדים מחזיק במניות גרעין השליטה (35% מהון המניות במעריב), 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.

במשך תקופה של שלושים ושישה (36) חודשים שמניינה יחל ממועד השלמת העסקה ובלבד שהמשקיע מחזיק במניות גרעין השליטה יו"ר הדירקטוריון במעריב ימונה על פי המלצת המשקיע.

הצדדים הסכימו שהיו"ר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלבדי והמוחלט, להמליץ בפני האורגן המוסמך שלמעריב ו/או של חברות הבת שלה, 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 ההעסקה ו/או ההתקשרות עם נושא משרה מומלץ כאמור ("המלצות היו"ר"). במקרה שאיזה מהמלצות היו"ר לא יתקבלו היו"ר יהיה רשאי לדרוש כינוס של אסיפה של בעלי המניות של מעריב או חברת הבת שלה, לפי העניין, למטרת קיום המלצתו והחברה התחייבה לתמוך בהמלצות היו"ר באסיפות שיכנסו כאמור, במגבלות מסוימות. תוקף הוראה זו יפקע בתום תקופה של 18 לאחר השלמת הסכם ההשקעה.

במקרה שהחזקות מי מהצדדים יעלו על 50% מהון מניות מעריב יבוטלו 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.

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

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.

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.

החברה התחייבה לוותר על זכותה להעמיד 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.

כניסתו של הסכם בעלי המניות לתוקף הותנתה בקיומם של התנאים הבאים:

1. אישור של הסכם בעלי המניות על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.
2. השלמת הסכם ההשקעה.
3. ביטול הסכם בעלי המניות בגין מניות גוסינסקי בחברה.

לאחר ובכפוף לאישור הסכם ההשקעה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון מעריב, מעריב פרסמה דוח עסקה על פי תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001, ודוח הצעה בדבר הצעה פרטית חריגה על פי תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, בו נמסרו הפרטים הנדרשים על פי התקנות כאמור, אודות הסכם ההשקעה והסכם בעלי המניות, והעסקאות נשוא הסכם ההשקעה ואשר הובאו לאישור אסיפת בעלי המניות של מעריב, ראה להלן.

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 מיליון ש"ח, כך שלאחר הגדלת ההון, יעמוד הונה הרשום של מעריב על 100 מיליון ש"ח ומחולק ל-100 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח כל אחת.

ג. האסיפה אישרה כי ד"ר זכי רכיב ימונה ליו"ר דירקטוריון מעריב והגמול שישולם לו בגין כהונתו כאמור יהיה 1 ש"ח לחודש. לשם כך אישרה האסיפה הענקת סמכויות ליו"ר הדירקטוריון בנוגע לנושאי משרה מומלצים.

ד. האסיפה אישרה החלפת התקנון בתקנון חדש, המותאם להוראות חוק החברות. ביום 31 באוגוסט, 2010 הסכימו הצדדים על תוספת להסכם המאשרת כי התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע ההסכם. כמו כן, הוסכם כי המשקיע יזרים לחברה ביום 6 בספטמבר, 2010 סך של 5 מיליון דולר ארה"ב ועד ליום 16 בספטמבר 2010 את יתרת ההשקעה בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב. להערכת מעריב והחברה הסבירות להשלמת הסכם ההשקעה גבוהה.

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 3,831 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 3,716 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 2009 ולסך של 3,917 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009.

הנכסים השוטפים הסתכמו בסך של 838 מיליון ש"ח, ירידה של כ- 25 מיליון ש"ח מאז ראשית השנה. השינויים העיקריים בסעיפי הנכסים השוטפים מאז ראשית השנה הינם: סעיף מזומנים ושווי מזומנים ירד בכ- 84 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 84 מיליון ש"ח, וסעיף מלאי בניינים למכירה ירד בכ- 40 מיליון ש"ח, והסתכם בכ- 380 מיליון ש"ח. ירידות אלה קוזזו על ידי עלייה בסעיף חייבים ויתרות חובה אשר עלה בכ- 40 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 82 מיליון ש"ח.

סעיף נכסים לא שוטפים הסתכם בסך של כ- 2,992 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 2,963 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 2009 ולסך של 3,054 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009. השינויים העיקריים בסעיפי נכסים לא שוטפים מאז ראשית השנה הינם בסעיף נדל"ן להשקעה אשר ירד בכ- 62 מיליון ש"ח והסתכם לסך של 2,112 מיליון ש"ח ובסעיף מקרקעין לבניה אשר ירד בסך של 36 מיליון ש"ח והסתכם בסך של 84 מיליון ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות של החברה עלו בתקופת הדוח ב- 33 מיליון ש"ח והסתכמו ב- 871 מיליון ש"ח. השינויים העיקריים מאז ראשית שנה הינם: עלייה בסך של 70 מיליון

ש"ח בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אשר הסתכם בכ- 477 מיליון ש"ח, וירידה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח בחלויות שוטפות של אגרות חוב אשר הסתכמו בכ- 116 מיליון ש"ח.

התחייבויות לא שוטפות ירדו מאז ראשית השנה ב- 69 מיליון ש"ח, והסתכמו בכ- 2,127 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מירידה של 136 מיליון ש"ח בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים, אשר הסתכם בסך של כ- 1,225 מיליון ש"ח, אשר קוזזה על ידי עלייה של 63 מיליון ש"ח ביתרת אגרות חוב, אשר הסתכמה בסך של 686 מיליון ש"ח, בעקבות גיוס חוב בחברה ובמעריב.

סך הכל ההון של החברה ליום 30 ביוני 2010 הסתכם בסך 832 מיליון ש"ח, ביום 30 ביוני 2009 הסתכם בסך 825 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 22 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח נקי סך של 29 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 51 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה בשנה הקודמת בסך של 84 מיליון ש"ח ובשנת 2009 בסך של 157 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2009	2010	
189,813	107,000	68,938	רווח מעסקי נדל"ן
(51,836)	(28,785)	(19,747)	הפסד מעסקי תקשורת
19,263	5,751	5,154	רווח מהפעלת בתי מלון
=	=	(3,397)	הפסד מעסקי אנרגיה
157,240	83,966	50,948	סך הכל רווח ממגזרים
75,290	53,988	59,970	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(7,384)	(17,926)	898	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(52,688)	(24,020)	(21,260)	הוצאות הנהלה וכלליות
(130,724)	(65,441)	(101,009)	הוצאות מימון, נטו
41,734	30,567	(10,453)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(783)	(21,511)	(7,827)	מסים על ההכנסה
2,224	2,843	(3,344)	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
43,175	11,899	(21,624)	רווח (הפסד) נקי
			מיוחס ל:
73,405	29,876	(22,405)	בעלי המניות של החברה
(30,230)	(17,977)	781	זכויות שאינן מקנות שליטה
43,175	11,899	(21,624)	

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 69 מיליון ש"ח
בהשוואה לסך של 107 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת ולסך של
190 מיליון ש"ח בשנת 2009.

השכרת נכסים

הכנסות מהשכרת נכסים הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 95 מיליון ש"ח בדומה
לתקופה המקבילה בשנה הקודמת. במהלך תקופת הדוח הושכרו שטחים חדשים
בהיקף של כ-20 אלפי מ"ר בפארקים הלוגיסטיים בפולין. ההכנסות משטחים אלה
החלו לבוא לידי ביטוי רק החל מן הרבעון השני של שנת 2010.

עסקי בניה

לחברה היו בתקופת הדוח הכנסות מעסקות בניה בסך של 17 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הוצאות בגין עסקאות הבניה הסתכמו בתקופת הדוח בסך 17 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הפרוייקט אשר מניב לחברה כיום הכנסות ורווחים מעסקי בנייה הינו פרוייקט הבנייה למגורים בוילנוב פולין, פרוייקט לבניית 1,124 יחידות דיור בארבעה שלבים. בתקופת הדוח ממשיכה החברה להכיר בהכנסות מדירות שנמכרו בשלבים א' ו-ב'.

עד כה נמכרו 267 דירות מתוך 278 דירות בשלב א', תמורת סך כולל של כ- 184 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, 137 דירות מתוך 266 דירות, וכן 105 חניות תמורת סך כולל של כ- 89 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.

עסקי תקשורת .2.2.2.2

מעריב

בתקופת הדוח כללה החברה הפסד תפעולי מפעילות מעריב בסך 21 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 31 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. מחזור ההכנסות הכולל של החברה מפעילות מעריב הסתכם בתקופת הדוח בסך 174 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 186 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הירידה בהכנסות בתקופת הדוח נובעת מירידה בהכנסות ממודעות והפצה. לפרטים בדבר תמיכת החברה במעריב, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר תשקיף להנפקת ניירות ערך במעריב, ראה סעיף 2.1.5 לעיל.

לפרטים בדבר הסכם השקעה במעריב והסכם בעלי מניות של מעריב, ראה סעיף 2.1.13 לעיל.

רפיד ויז'ן

בתקופת הדוח נרשם בחברה רווח לאחר פחת בסך 1.5 מיליון ש"ח כתוצאה מפעילות רפיד בהשוואה לסך של 1.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. למרות המצב במשק המביא לצמצום ההוצאה לפרסום – נתון המאפיין את ענף הפרסום בכללותו, עלה היקף ההכנסות של רפיד לכ- 40 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, בהשוואה לכ-38 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 72 מיליון ש"ח.

העלייה בהכנסות נובעת משיפור בשיעורי תפוסת החדרים ברשת "רימונים" ל-64% בתקופת הדוח בהשוואה ל-58% בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, ומהוספת שני בתי מלון חדשים לרשת, בהסכמי ניהול כדלקמן:

בנובמבר 2009 התקשרה מלונות בהסכם חדש לניהול מלון "שלום" בירושלים, שהינו מלון בן 288 חדרים. תקופת הניהול על פי ההסכם החלה בינואר 2010.

במרץ 2010 התקשרה מלונות בהסכם חדש נוסף לניהול מלון "סנטרל פארק" באילת, שהינו מלון בן 170 חדרים. תקופת הניהול החלה ביום 10 במרץ 2010.

כמו כן, 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.

הודות לחתימת ההסכמים לעיל, גדל מספר החדרים בניהולה של רשת "רימונים" מ-968 חדרים, ל-1,676 חדרים.

על אף העלייה בהכנסות, כאמור לעיל, חלה שחיקה ברווח התפעולי מעסקי מלונאות אשר הסתכם בכ- 5.1 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 5.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת, כתוצאה מהחדרת מלון סנטרל פארק שהיה בתקופת הרצה ובתקופת הדוח לא תרם לרווח, וכתוצאה מעלייה יחסית בעלות ההפעלה לחדר מתוך ההכנסה לחדר, עקב שחיקת מחירים שנובעת מהחרפת התחרות בענף המלונאות.

עסקי אנרגיה .2.2.2.4

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- 3 מיליון ש"ח.
הנהלת החברה אינה צופה הכנסות מתחום פעילות זה במהלך שנת 2010.

הכנסות אחרות, נטו .2.2.2.5

בתקופת הדוח הסתכמו הכנסות אחרות נטו בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, בהשוואה להוצאות אחרות, נטו בסך של 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

הוצאות מימון .2.2.2.6

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המימון, נטו של החברה בסך של 101 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 66 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.
העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מעלייה בהיקף ההתחייבויות של החברה, מעלייה בשיעור ריבית הפריים בתקופת הדוח, ובנוסף לכך מעלייה בשער היורו בתקופת הדוח, אשר לו צמודות הלוואות החברה בפעילות המחסנים הלוגיסטיים בפולין וכן מעלייה בשער הזלוטי. בנוסף לכך, במחצית הראשונה של שנת 2009 קוזזו הוצאות המימון על ידי רווח מפדיון מוקדם בסך 32 מיליון ש"ח.

הוצאות הנהלה וכלליות .2.2.2.7

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של 21 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

מסים על הכנסה .2.2.2.8

מסים על הכנסה הסתכמו בתקופת הדוח לסך של 8 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

נזילות ומקורות מימון .2.2.3

תזרים המזומנים אשר שימש לפעילות שוטפת של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בסך של 56 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 42 מיליון ש"ח אשר שימש לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה בשנה הקודמת.

הסכום הכולל של מזומנים אשר שימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בסך של 69 מיליון ש"ח, לעומת סך של 17 מיליון ש"ח אשר נבע מפעילות השקעה בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. פעילויות ההשקעה העיקריות בתקופת הדוח היו: רכישת

נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה בסך 47 מיליון ש"ח והשקעה בנכסים בלתי מוחשיים בסך 36 מיליון ש"ח, אשר מתייחסת ברובה לתשלומים על .

תזרים המזומנים אשר נבע מפעילות מימון הסתכם בתקופת הדוח בסך של 44 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 9 מיליון ש"ח אשר נבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה בשנה הקודמת. הסכומים העיקריים שהשפיעו על פעילות המימון בתקופה המדווחת היו- הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה בסך 179 מיליון ש"ח (בחברה ובמעריב, כאמור לעיל) וקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, לזמן ארוך בסך 80 מיליון ש"ח, אשר קוזזו על ידי פרעון אגרות חוב בסך 150 מיליון ש"ח ופרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך 113 מיליון ש"ח.

2.3. הליכים משפטיים

להליכים משפטיים בקבוצה, ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

2.4. עסקאות זניחות

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

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

3. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכונים 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 81 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, רות 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.

4.5. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ביום 18 בפברואר 2010 אישר דירקטוריון החברה את תוכנית ההיערכות של החברה ליישום הבקרה הפנימית בחברה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תוכנית ההיערכות"), ומינה את המשנה למנכ"ל מר שמשון מרפוגל, לאחראי תוכנית ההיערכות. תוכנית ההיערכות כוללת יישום הבקרה הפנימית גם בחברות הבנות של החברה שאינן חברות ציבוריות. בחברות הבנות שהינן ציבוריות מתנהלת תוכנית ההיערכות בנפרד.

התהליכים אותם רואה החברה כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי הינם מזומנים וניהול סיכונים, לרבות בקרות הקיימות סביב בחינת ההלוואות בחברה, ומזומנים וניהול סיכונים, לרבות בקרות הקיימות סביב בחינת הלוואות בהכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ.

להלן גילוי בדבר פעולות שביצעה החברה עד למועד דוח הביניים לרבעון המסתיים ב-30 ביוני 2010: החברה ביצעה הליך הערכת סיכונים של הבקרה הפנימית ועל בסיסו בוצעו תיעוד

התהליכים העסקיים והבקורות הפנימיות הקיימות על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ניתוח הסיכונים והבקורות בכל תהליך וניתוח הליקויים הנובעים מתכנון הבקורות הפנימיות על הדיווח הכספי.

5. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

5.1. אירועים לאחר תקופת המאזן

ראה סעיף 2.1 לעיל.

5.2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

האומדנים החשבונאיים המהותיים הכלולים בדוחות הכספיים של החברה מפורטים בבאור ב'2' לדוחות הכספיים אשר נכללו בדוח התקופתי לשנת 2009.

6. נדל"ן להשקעה

6.1. עליית ערך בתקופת הדוח

בתקופת הדוח נכללה עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו בסך 60 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 54 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 עלייה בשער היורו, אשר לו צמודות חלק ניכר מהכנסות במחסנים הלוגיסטיים בהשוואה לשער הזלוטי.

(השפעת השינוי בשער כאמור, הביאה בנוסף לעלייה בהוצאות המימון של החברה, שכן ההלוואות של המחסנים הלוגיסטיים הינם ביורו אף הן. 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. קניון 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>סדרת אגרות חוב</u>	<u>ע.ג. שנרכש</u>	<u>סכום הרכישה באלפי ש"ח</u>
10	11,808,728	8,446
11	17,507,816	13,230
12	76,402,715	32,053
13	29,758,358	12,469
סך הכל		<u>66,198</u>

יתרה לניצול במסגרת תוכניות שאושרו ועודן בתוקף: ליום חתימת הדוח אין תוכנית בתוקף.

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 ביוני 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	152,455	129,927	222,348	133,572	150,000
צמוד לתאריך הדוח ²	153,616	130,908	224,039	134,588	150,000
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	-	2,541	3,646	1,155	848
השווי הבורסאי של הסדרה (באלפי ש"ח)	153,526	135,555	203,574	119,472	153,300
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 ביוני 2010, צמוד למדד בגין מאי 2010.

2 מוצג בניכוי אגרות חוב אשר נרכשו על ידי חברה בת עד ליום חתימת הדוחות, צמוד למדד בגין יולי 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 הנפקה למועד הגשת הדוחות		מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בישראל בע"מ					
		(A)		(BBB/Negative)			
עמידה בתנאי שטר הנאמנות דרישות הנאמן במהלך שנת הדיווח שעבודים להבטחת התחייבויות על פי תעודות ההתחייבות		(BBB/Watch Positive) – דוח הדירוג האחרון מיום 13/6/2010 פורסם בדיווח מיידי מאותו יום (מס' אסמכתא -2010-01-518676) 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). התאגיד עמד בתנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות בכל הסדרות. אין.					
		שעבוד סמלי קבוע בסך 1 ש"ח.		אין		אין	
		שעבוד קבוע ראשון בדרגה על 38 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. 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 30.6.2010 (לרבות ריבית והצמדה למדד)	הסדרה
1/1/2012-31/8/2012		בשנת 2011		1/9/2010-31/12/2010			
ריבית	קרן	ריבית	קרן	ריבית	קרן		
(אלפי ש"ח)							
3,049	76,228	6,098	76,228	-	-	152,455	סדרה 10
3,800	43,309	6,334	43,309	-	-	132,468	סדרה 11
5,837	-	11,673	-	5,837	-	225,994	סדרה 12
3,573	-	7,146	-	3,573	-	134,727	סדרה 13
5,000	21,428	10,770	-	5,385	-	150,848	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 בספטמבר 2010 ועד 31 באוגוסט 2012

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

ינואר- אוגוסט 2012	שנת 2011	ספטמבר- דצמבר 2010	
114,907	70,666	56,703	מקורות יתרת מזומנים ופקדונות לתחילת התקופה מפעילות שוטפת:
99,061	148,442	46,414	הכנסות מהשכרה
22,000	82,750	31,207	ממכירת מקרקעין ונדל"ן
30,000	80,000	1,200	עודף תזרימי מעבודות קבלניות
-	16,000	19,672	החזרים מחברות בנות
120,000	149,000	23,000	גיוס חוב, נטו
385,968	546,858	178,196	סך הכל מקורות
			שימושים
108,287	155,925	51,136	פרעון הלוואות כולל ריבית
163,262	162,710	14,867	פרעון אגרות חוב כולל ריבית ⁵
1,400	29,400	13,388	השקעות בפרויקטים בבניה ובנכסים להשכרה
29,099	43,649	14,550	אחזקת נכסים להשכרה
26,178	39,267	13,089	הוצאות הנהלה וכלליות
500	1,000	500	מיסים
328,726	431,951	107,530	סך הכל שימושים
57,242	114,907	70,666	עודף

8.2.3. הנחות לתזרים החזוי:

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

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

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

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

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

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

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

8.2.3.12. לא נלקחו בחשבון תשלומים ותקבולים מן הפעילות החדשה בתחום האנרגיה, למעט עלויות הידועות לחברה והכרחיות בהשגת הרישיונות.

רון ויסברג
חבר הדירקטוריון⁶

עופר נמרודי
חבר הדירקטוריון
ומנכ"ל

שלמה מעוז
יו"ר הדירקטוריון

31 באוגוסט 2010

⁶ על פי הסמכת הדירקטוריון מיום 31 באוגוסט 2010.

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

שם הנכס ומיקומו:	קניין שבעת הכוכבים, הרצליה ⁷	פארק מילניום פרושקוב	פארק מילניום פרושקוב II
חלק התאגיד בנכס:	100%	50% (*)	50% (*)
הפנייה לטעיף 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 מהונת 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)	329,493	205,402	32,172
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 30.6.2010 (אחוזים)	100	95	91
שיעור תפוסה 31.3.2010 (אחוזים)	100	87	90
שיעור תפוסה 31.12.09 (אחוזים)	100	81	100
NOI בפועל 30.6.2010 (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 30.6.2010 (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 30.6.2010 (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 30.6.2010 (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
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%.

⁷ 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.

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

3/8/2010 תאריך:

2598 סימוכין:

לכבוד

חב' קניון שבעת הכוכבים בע"מ

עדכון הערכת שווי זכויות במקרקעין

לצורך הכללתם בדו"חות הכספיים

(מועד קובע: 30/6/2010)

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 בעקבות השינויים בדמי השכירות המתקבלים מהנכס. 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 – 30/6/2010.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 27/1/2010, ע"י הילה סלימאן - שמאית מקרקעין. לא בוצע ביקור נוסף בנכס לצורך עדכון זה.

4. הערכות שמאיות קודמות

ההערכות הקודמות שבוצעו לנכס על ידנו הינן כדלקמן:

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

דוד סגל - שמאות מקרקעין

DAVID SEGAL - REAL ESTATE APPRAISAL

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

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

5. תחשיב

שוי	שיעור היוון	הכנסה שנתית	
₪612,878,465	8.00%	₪49,030,277	יחידות מסחריות, דוכנים ומחסנים
₪1,151,200	12.00%	₪138,144	אנטנות / מגברים / חדרי תקשורת
₪5,710,753	9.25%	₪528,245	מכונות משחק, כספומטים, מתפרה
₪34,594,595	9.25%	₪3,200,000	הכנסות מפדיון - ממוצע מעוגל
₪654,335,012			סה"כ
- ₪31,250,000	8.00%	- ₪2,500,000	גרעון חברת ניהול
- ₪2,000,000			אומדן תבות היטל השבחה
₪621,085,012		₪50,396,666	סה"כ שווי הנכס
₪621,000,000			שווי הנכס במעוגל

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

6. סיכום חוות הדעת

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

621,000,000 ₪ (שש מאות עשרים ואחד 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 ביוני, 2010

בלתי מבוקרים

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
12-31	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 ביוני, 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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-27% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2010 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-11% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-116,492 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2010, ואשר חלקה של הקבוצה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-3,444 אלפי ש"ח ולסך של כ-2,773 אלפי ש"ח לתקופות של שישה 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 מברורים, 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים, לעניין מצבה הכספי והעסקי של חברה מאוחדת, מעריב החזקות בע"מ, לעניין הסכם השקעה בין החברה המאוחדת לבין משקיע, אשר לגביו התקיימו כל התנאים המתלים ושלהערכת החברה המאוחדת והחברה הסבירות להשלמתו גבוהה ולפיו יוזרמו לחברה המאוחדת כ-57 מליון ש"ח באמצעות הנפקת מניות (כ-46 מליון ש"ח) ומתן הלוואה (כ-11 מליון ש"ח) ולעניין התניה פיננסית עליה התחייבה החברה המאוחדת כלפי תאגיד בנקאי.

יכולתה של החברה המאוחדת לעמוד בהתחייבויותיה מותנה בהשלמת הסכם השקעה כאמור, בעמידה בתוכנית העסקית ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, במיחזור הלוואות והמשך העמדת מסגרות אשראי על-ידי תאגידים בנקאיים והחברה.

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

נכסים שוטפים

168,305	87,172	84,025	מזומנים ושווי מזומנים
35,987	19,185	23,693	השקעות לזמן קצר
2,863	1,323	2,472	הלוואות לזמן קצר
171,665	172,309	175,538	לקוחות
42,224	66,525	82,622	חייבים ויתרות חובה
420,547	376,394	380,231	מלאי בניינים למכירה
21,050	29,702	20,236	מלאי
862,641	752,610	768,817	
-	-	69,106	נכס המיועד למימוש
862,641	752,610	837,923	

נכסים לא שוטפים

119,820	111,351	84,236	מקרקעין לבניה
76,795	71,399	71,930	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
113,856	103,385	120,017	השקעות בחברות כלולות ואחרות
2,173,081	2,088,349	2,111,520	נדל"ן להשקעה
(* 519,180)	(* 531,724)	508,528	רכוש קבוע
42,462	44,364	78,057	נכסים בלתי מוחשיים
9,184	12,705	18,296	מסים נדחים
3,054,378	2,963,277	2,992,584	
3,917,019	3,715,887	3,830,507	

(* הוצג מחדש ראה באור בא'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

(** 407,158	(** 486,880	476,807	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
143,370	144,097	115,971	חלויות שוטפות של אגרות חוב
114,447	128,629	105,827	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	25,000	-	דיבידנד שהוכרז
(** 173,066	(** 184,080	172,822	זכאים ויתרות זכות
<u>838,041</u>	<u>968,686</u>	<u>871,427</u>	

התחייבויות לא שוטפות

1,361,886	1,075,355	1,225,423	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
623,631	628,028	686,231	אגרות חוב
30,876	33,631	32,098	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
(* 34,147	(* 13,290	33,881	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
144,985	172,807	149,034	מסים נדחים
<u>2,195,525</u>	<u>1,923,111</u>	<u>2,126,667</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

456,203	450,522	456,592	הון מניות וקרנות הון
234,749	234,749	221,350	פרמיה על מניות
(34,470)	(30,964)	(6,172)	מניות אוצר
(32,884)	(54,875)	(69,973)	קרנות הון אחרות
201,282	157,753	178,877	יתרת רווח
<u>824,880</u>	<u>757,185</u>	<u>780,674</u>	
58,573	66,905	51,739	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>883,453</u>	<u>824,090</u>	<u>832,413</u>	סה"כ הון
<u>3,917,019</u>	<u>3,715,887</u>	<u>3,830,507</u>	

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

רוח ויסברג חבר דירקטוריון על פי הסמכת הדירקטוריון מיום 31 באוגוסט, 2010	עופר נמרודי חבר הדירקטוריון ומנהל כללי	שלמה מעוז יו"ר הדירקטוריון	31 באוגוסט, 2010 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	--	-------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2009	2010	2009	2010	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
195,121	48,646	48,438	95,483	95,256	הכנסות מהשכרת נכסים
32,252	-	10,805	32,252	32,033	הכנסות ממקרקעין
97,491	37,955	5,874	38,991	16,955	הכנסות מעסקאות בניה
447,370	108,387	103,008	224,295	214,069	הכנסות מעסקי תקשורת
140,089	38,536	43,841	60,405	72,091	הכנסות מהפעלת בתי מלון
912,323	233,524	211,966	451,426	430,404	סה"כ הכנסות
68,670	15,936	14,578	29,829	30,383	עלות אחזקת נכסים להשכרה
2,747	-	10,102	2,747	28,175	עלות מקרקעין שנמכרו
63,634	26,604	5,720	27,150	16,748	עלות עסקאות בניה
499,206	128,171	117,537	253,080	233,816	עלות עסקי תקשורת
120,826	30,741	37,620	54,654	66,937	עלות הפעלת בתי מלון
-	-	982	-	3,397	עלות עסקי אנרגיה
755,083	201,452	186,539	367,460	379,456	סה"כ עלויות
157,240	32,072	25,427	83,966	50,948	הכנסות בניכוי עלויות
75,290	(22,309)	40,644	53,988	59,970	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(52,688)	(11,501)	(12,184)	(24,020)	(21,260)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,853	4,268	-	8,677	1,077	הכנסות אחרות
340	(1,454)	(318)	(1,301)	35	רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע, נטו
(26,577)	(21,795)	(22)	(24,504)	(214)	הוצאות אחרות
172,458	(20,719)	53,547	96,806	90,556	רווח (הפסד) תפעולי
58,860	19,929	14,515	72,931	49,429	הכנסות מימון
(189,584)	(57,663)	(106,254)	(139,170)	(150,438)	הוצאות מימון
2,224	3,256	(2,773)	2,843	(3,344)	חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו
43,958	(55,197)	(40,965)	33,410	(13,797)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
783	319	(1,258)	21,511	7,827	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
43,175	(55,516)	(39,707)	11,899	(21,624)	רווח נקי (הפסד)
73,405	(37,863)	(36,415)	29,876	(22,405)	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(30,230)	(17,653)	(3,292)	(17,977)	781	בעלי מניות של החברה
43,175	(55,516)	(39,707)	11,899	(21,624)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2.72	(1.39)	(1.29)	1.09	(0.82)	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
					רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
	2009	2010	2009	2010		
מבוקר	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
	43,175	(55,516)	(39,707)	11,899	(21,624)	רווח נקי (הפסד)
						רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
	(2,070)	-	(3,720)	-	(8,052)	הפסד מעסקאות גידור תזרימי מזומנים
	20,472	14,066	(37,172)	(7,153)	(40,081)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
	18,402	14,066	(40,892)	(7,153)	(48,133)	
	61,577	(41,450)	(80,599)	4,746	(69,757)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
						סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
	91,030	(26,428)	(68,640)	25,510	(59,494)	בעלי מניות החברה
	(29,453)	(12,551)	(11,959)	(20,764)	(10,263)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	61,577	(87,847)	(80,599)	4,746	(69,757)	

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	קרבן בגין עסקאות גידור			
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
883,453	58,573	824,880	201,282	(30,814)	(2,070)	(34,470)	234,749	456,203	יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (מבוקר)
(69,757)	(10,263)	(59,494)	(22,405)	(29,037)	(8,052)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
2,915	2,915	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה ואופציות המרה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
14,899	-	14,899	-	-	-	28,298	(13,399)	-	מימוש כתבי אופציה למניות
268	102	166	-	-	-	-	-	166	עלות תשלום מבוסס מניות
635	412	223	-	-	-	-	-	223	קרבן מפעולות עם בעלי שליטה
832,413	51,739	780,674	178,877	(59,851)	(10,122)	(6,172)	221,350	456,592	יתרה ליום 30 ביוני, 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	מוחזקות בח"ל	קרבן בגין עסקאות גידור			
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
851,709	95,389	756,320	152,877	(50,509)	(30,964)	234,749	450,167	450,167	יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)
4,746	(20,764)	25,510	29,876	(4,366)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(25,000)	-	(25,000)	(25,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
154	58	96	-	-	-	-	-	96	עלות תשלום מבוסס מניות
398	139	259	-	-	-	-	-	259	קרבן מפעולות עם בעל שליטה
(7,917)	(7,917)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
824,090	66,905	757,185	157,753	(54,875)	(30,964)	234,749	450,522	450,522	יתרה ליום 30 ביוני, 2009

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן חברות מוחזקות בחו"ל	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל	יתרת רווח	סה"כ		הון סה"כ	
						מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)		
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
456,449	232,414	(6,402)	(31,346)	215,292	841,296	63,308	904,604		<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2010</u>
-	-	-	(3,720)	(28,505)	(36,415)	(11,959)	(80,599)		סה"כ הפסד כולל
-	(11,064)	18,939	-	-	-	-	7,875		מימוש כתבי אופציה למניות עלות תשלום מבוסס מניות קרן מפעולות עם בעלי שליטה
78	-	-	-	-	-	47	125		
65	-	-	-	-	-	343	408		
<u>456,592</u>	<u>221,350</u>	<u>(6,172)</u>	<u>(10,122)</u>	<u>(59,851)</u>	<u>178,877</u>	<u>51,739</u>	<u>832,413</u>		<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2010</u>

הון מניות וקרנות הון	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקאות גידור	קרן חברות מוחזקות בחו"ל	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל	יתרת רווח	סה"כ		הון סה"כ	
						מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)		
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
450,297	234,749	(30,964)	(66,310)	220,616	808,388	81,730	890,118		<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2009</u>
-	-	-	11,435	(37,863)	(26,428)	(15,022)	(41,450)		סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	-	(25,000)	-	(25,000)		דיבידנד שהוכרז עלות תשלום מבוסס מניות קרן מפעולות עם בעל שליטה
96	-	-	-	-	96	58	154		
129	-	-	-	-	129	139	268		
<u>450,522</u>	<u>234,749</u>	<u>(30,964)</u>	<u>(54,875)</u>	<u>157,753</u>	<u>757,185</u>	<u>66,905</u>	<u>824,090</u>		<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2009</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

		סה"כ		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של		הון מניות וקרנות הון			
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	מיוחס לבעלי מניות החברה	יתרת רווח	חברות מוחזקות בחו"ל	קרן בגין עסקאות גידור	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות וקרנות הון	
מבוקר אלפי ש"ח									
851,709	95,389	756,320	152,877	(50,509)	-	(30,964)	234,749	450,167	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2009</u>
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>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009</u>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
(30,230)	(17,653)	(3,292)	(17,977)	781
777	2,631	(8,667)	(2,787)	(11,044)
<u>(29,453)</u>	<u>(15,022)</u>	<u>(11,959)</u>	<u>(20,764)</u>	<u>(10,263)</u>

רווח נקי (הפסד) התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות בחו"ל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

43,175	(55,516)	(39,707)	11,899	(21,624)	רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
(75,290)	22,309	(40,644)	(53,988)	(59,970)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
131,768	48,357	76,341	63,850	71,169	הוצאות מימון, נטו
(340)	1,454	318	1,301	(35)	הפסד (רווח) הון, נטו
(4,479)	-	-	(4,479)	-	מוניטין שלילי שנוצר ברכישת חלק המיעוט
(38,178)	(3,413)	-	(32,103)	(119)	רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות, נטו
(2,224)	(3,256)	2,773	(2,843)	3,344	ביטול הפחתת השקעות והלוואות פחת והפחתות
(14,371)	-	-	-	(1,077)	מסים על ההכנסה
53,547	13,649	12,405	27,342	25,985	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
783	319	(1,258)	21,511	7,827	ירידת (עליית) ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(9,161)	(2,192)	1,074	(6,406)	1,222	עלות תשלום מבוסס מניות
(1,903)	(910)	953	(1,766)	(2,519)	
727	154	125	154	268	
40,879	76,471	52,087	12,575	46,095	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
8,866	44,681	(13,794)	(6,641)	(18,888)	ירידה (עלייה) בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
33,214	11,521	(1,243)	24,562	814	ירידה (עלייה) במלאי
(75,826)	(37,684)	(16,225)	(15,030)	(2,910)	עלייה במלאי בניינים למכירה
(1,215)	* 1,138	8,720	* (416)	17,503	ירידה (עלייה) בהלוואות ויתרות לזמן ארוך
(31,579)	(3,173)	(10,338)	(15,988)	(17,932)	ירידה בהתחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות
(66,540)	16,483	(32,880)	(13,513)	(21,413)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
(84,938)	(24,520)	(32,123)	(50,743)	(59,552)	ריבית ששולמה
887	46	162	587	1,063	ריבית שהתקבלה
(4,207)	(1,242)	(334)	(2,943)	(617)	מסים ששולמו
159	-	-	53	-	מסים שהתקבלו
234	40	35	40	35	דיבידנד שהתקבל
(87,865)	(25,676)	(32,260)	(53,006)	(59,071)	
(70,351)	11,762	(52,760)	(42,045)	(56,013)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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 ביוני 2010		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010	
	2009	2010	2009	2010
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(4,238)	-	-	(3,438)	-
3,789	1,127	12,359	11,846	5,471
(81,538)	(12,462)	(28,884)	(46,383)	(46,687)
(3,129)	(3,631)	4,965	(3,631)	1,372
-	-	(12,281)	-	(35,846)
5,075	1,532 (*)	735	2,691 (*)	2,852
63,692	3,770	336	50,169	2,320
(693)	952	161	913	161
(6,971)	4,010	5,000	5,202	9,342
(2,383)	(173)	(2,821)	(255)	(7,719)

רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות
תמורה ממימוש בפקדונות בתאגידים בנקאיים
רכישת נכסים קבועים ונדל"ן להשקעה
ירידה (עלייה) במקרקעין לבנייה
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעות לזמן ארוך, נטו
תמורה ממימוש נכסים קבועים
מתן הלוואות לזמן קצר, נטו
תמורה ממימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים
בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
מתן הלוואות לחברות כלולות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

(26,396)	(4,875)	(20,430)	17,114	(68,734)
----------	---------	----------	--------	----------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(3,506)	-	-	-	-
11,977	11,977	-	11,977	179,142
14,293	-	-	-	-
(117,110)	(1,195)	(79,813)	(98,590)	(150,339)
518,181	7,989	74,722	167,188	80,431
(265,641)	(39,511)	(67,794)	(102,122)	(113,244)
26,268	2,310	32,869	30,926	48,503
(25,000)	-	-	-	-

רכישת מניות החברה על ידי החברה
הנפקת אגרות חוב ואופציות בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת כתבי אופציה לנותני אשראי אחרים
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
אחרים, לזמן ארוך
פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני
אשראי אחרים, נטו
דיבידנד ששולם לבעלי מניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

159,462	(18,430)	(40,016)	9,379	44,493
---------	----------	----------	-------	--------

1,074	1,794	(3,620)	(1,792)	(4,026)
-------	-------	---------	---------	---------

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

63,789	(9,749)	(116,826)	(17,344)	(84,280)
--------	---------	-----------	----------	----------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

104,516	96,921	200,851	104,516	168,305
---------	--------	---------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

168,305	87,172	84,025	87,172	84,025
---------	--------	--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילויות מהותיות שלא במזומן

412	777	361	777	361
1,855	12,445	10,408	12,445	10,408
-	3,639	-	3,639	-
-	-	26,211	-	26,211
-	25,000	-	25,000	-
-	-	14,899	-	14,899

רכישת רכוש קבוע שלא במזומן
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
זכאים בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
חייבים בגין מכירת מקרקעין
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
המרת כתבי אופציה למניות

(* 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 ביוני 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 באור 6' א' להלן. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2010 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 לתאגידים 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 31 באוגוסט, 2010 הסכימו הצדדים על תוספת להסכם המאשרת כי התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע ההסכם. כמו כן, הוסכם כי המשקיע יזרים למעריב ביום 6 בספטמבר, 2010 סך של 5 מיליון דולר ארה"ב ועד ליום 16 בספטמבר, 2010 את יתרת ההשקעה וההלוואה בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב. להערכת מעריב והחברה הסבירות להשלמת הסכם ההשקעה גבוהה. ראה באור 5 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:

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 שנקף כהוצאות מראש בגין חכירה תפעולית לשווי ההוגן של הקרקע, וכאשר הסכום האמור משקף באופן מהותי את השווי ההוגן, החכירה תסווג כמימונית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

קרקעות בחכירה מהמינהל המשמשות כרכוש קבוע

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

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

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

ליום 30 ביוני, 2009

מוצג לאחר השינוי	השינוי	כפי שהוצג בעבר	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
-	(958)	958	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית
531,724	958	530,766	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- 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.

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)

- תמורה מותנית בצירופי עסקים נמדדת בהתאם לשווייה ההוגן כאשר שינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית, שאינם מהווים התאמות בתקופת המדידה לעלות הרכישה, לא מוכרים כהתאמת המוניטין. במקרים בהם התמורה המותנית נחשבת נגזר פיננסי בתחולת IAS 39, היא נמדדת בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח והפסד.
 - עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקת צירוף העסקים מוכרות ברווח והפסד עם התהוותן.
 - עדכון יתרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים שנרכשו ואשר לא עמדו בדרישות ההכרה במועד הרכישה, תתבצע מול רווח והפסד ולא כתיקון מוניטין.
 - הפסדי חברה בת, גם אם מביאים לגרעון בהון החברה הבת, מוקצים בין החברה האם לבין זכויות שאינן מקנות שליטה, גם אם הזכויות שאינן מקנות שליטה אינן ערבות או שאין להן מחויבות 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 החזקה 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.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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. השותפות מודדת את נכסי הנפט והגז במועד ההכרה לפי עלות. לפיכך, הטיפול החשבונאי שבה נוקטת השותפות הינו כדלקמן:

1. הוצאות בביצוע מבדקים וסקרים גיאולוגיים וסיסמיים המתרחשים בשלבים המקדמיים של החיפוש מהוונות 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, יוצגו 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.

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:
4,756	1.142	3.689	3.875	207.6	30 ביוני, 2010
5.535	1.234	3.400	3.919	202.7	30 ביוני, 2009
5.442	1.319	3.603	3.775	206.2	31 בדצמבר, 2009
					שיעור השינוי במשך התקופה:
					%
(12.6)	(13.5)	2.4	2.6	0.7	יוני 2010 (6 חודשים)
(4.7)	(11.5)	1.4	4.4	1.6	יוני 2010 (3 חודשים)
4.5	(4.0)	2.7	3.1	2.1	יוני 2009 (6 חודשים)
(0.7)	4.6	1.8	(6.4)	2.3	יוני 2009 (3 חודשים)
2.7	2.7	15.7	(0.7)	3.9	דצמבר 2009 (12 חודשים)

(* על בסיס הממד 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-29 מליון ש"ח לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2010.

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,

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה (המשך)

אופציות שהינן מכשירי הון בחברה הנרכשת) לא קיימת אפשרות בחירה זו ולפיכך יש למדוד אותם לפי שוויים ההוגן במועד הרכישה, למעט מקרים של הוראות מדידה אחרות הנדרשות על ידי תקני IFRS אחרים, כמו למשל IFRS 2. התיקון בתוקף החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. התיקון ייושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 (מתוקן) לראשונה. יישום מוקדם אפשרי.

מענקי תשלום מבוסס מניות במסגרת צירוף עסקים

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

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון ניתן להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה בגין כל רכיב של רווח כולל אחר בדוח על השינויים בהון או במסגרת הבאורים לדוחות הכספיים השנתיים. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

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

באור 3 - מגזרי פעילות

א. כללי

חברות הקבוצה עוסקות 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 עיתונות: הוצאה לאור של עיתון יומי ומגזינים.
5. מגזר שילוט חוצות: שילוט חוצות מודפס ואלקטרוני.
6. מגזר המלונאות: בעלות וניהול רשת של בתי מלון ברחבי הארץ.
7. מגזר אנרגיה: חיפוש גז ונפט (החל מסוף הרבעון הראשון של שנת 2010).

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

סה"כ	התאמות	אנרגיה	מלונאות	שילוט חוצות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	עיתונות	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
430,404	-	-	72,091	40,073	173,996	16,955	32,033	95,256	הכנסות מחיצוניים
-	(4,720)	-	-	360	180	-	-	4,180	הכנסות בין מגזרים
<u>430,404</u>	<u>(4,720)</u>	<u>-</u>	<u>72,091</u>	<u>40,433</u>	<u>174,176</u>	<u>16,955</u>	<u>32,033</u>	<u>99,436</u>	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
97,021	675	(3,397)	3,534	1,818	(24,641)	(2,077)	3,851	117,258	תוצאות המגזר (*)
(7,363)									הוצאות שלא יוחסו
1,112									הוצאות הנהלה וכלליות
(214)									הכנסות אחרות
90,556									הוצאות אחרות
(101,009)									רווח תפעולי
(7,827)									הוצאות מימון, נטו
(3,344)									מסים על ההכנסה
									חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
<u>(21,624)</u>									רווח נקי

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

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ג. תוצאות עסקיות של מגזרים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2009:

סה"כ	התאמות	מלונאות	שילוט חוצות	עיתונות	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
451,426	-	60,405	37,940	186,355	38,991	32,252	95,483	הכנסות מחיצוניים
-	(4,070)	40	-	200	-	-	3,830	הכנסות בין מגזרים
451,426	(4,070)	60,445	37,940	186,555	38,991	32,252	99,313	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
126,727	-	4,041	1,480	(32,215)	10,657	29,502	113,262	תוצאות המגזר (*)
(12,793)								הוצאות שלא יוחסו
8,677								הוצאות הנהלה וכלליות
(25,805)								הכנסות אחרות
								הוצאות אחרות
96,809								רווח תפעולי
(66,239)								הוצאות מימון, נטו
(21,511)								מסים על ההכנסה
2,843								חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
11,899								רווח נקי

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

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

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

סה"כ	התאמות	אנרגיה	מלונאות	שילוט חוצות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	עיתונות	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
211,966	-	-	43,841	20,379	82,629	5,874	10,805	48,438	הכנסות מחיצוניים
-	(2,360)	-	-	180	90	-	-	2,090	הכנסות בין מגזרים
211,966	(2,360)	-	43,841	20,559	82,719	5,874	10,805	50,528	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
57,018	357	(982)	5,411	1,019	(17,105)	(1,328)	696	68,950	תוצאות המגזר (*)
(3,131)									הוצאות שלא יוחסו
-									הוצאות הנהלה וכלליות
(340)									הכנסות אחרות
53,547									הוצאות אחרות
(91,739)									רווח תפעולי
1,258									הוצאות מימון, נטו
(2,773)									מסים על ההכנסה
									חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
(39,707)									רווח נקי

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

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

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

סה"כ	התאמות	מלונאות	שילוט חוצות	עיתונות	מעסקות בנייה	מכירת מקרקעין	השכרת נכסים	
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
233,524	-	38,536	18,366	90,021	37,955	-	48,646	הכנסות מחיצוניים
-	(2,410)	20	-	-	100	-	2,290	הכנסות בין מגזרים
<u>233,524</u>	<u>(2,410)</u>	<u>38,556</u>	<u>18,366</u>	<u>90,121</u>	<u>37,955</u>	<u>-</u>	<u>50,936</u>	סך-הכל בדוחות רווח והפסד
5,590	-	6,685	455	(21,334)	11,001	-	8,783	תוצאות המגזר (*)
(7,328)								הוצאות שלא יוחסו
4,268								הוצאות הנהלה וכלליות
(23,249)								הכנסות אחרות
								הוצאות אחרות
(20,719)								רווח תפעולי
(37,734)								הוצאות מימון, נטו
(319)								מסים על ההכנסה
3,256								חלק החברה בתוצאות חברות כלולות
<u>(55,516)</u>								רווח נקי

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

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

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

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

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

באור 4: - תביעות תלויות

בדוחות הכספיים לשנת 2009 (להלן הדוח הכספי השנתי) פורטו בבאור 26ג', בקשות לתובענות ייצוגיות שהוגשו נגד חברה מאוחדת ואשר בגינן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים. בנוסף, פורטו בבאור תביעות נוספות שהוגשו נגד החברה וחברות מאוחדות. למועד פרסום הדוחות הכספיים הביניים ליום 30 ביוני, 2010, לא חלו שינויים מהותיים, ביחס למפורט בדוח הכספי השנתי, למעט בדבר התביעה המתוארת בבאור 26ג' (8) בדוח הכספי השנתי כנגד המרכז המסחרי בצומת ירקון (להלן הפאואר סנטר) - הארכת ההיתר לשימוש חורג, אשר לגביה הודיעה הפרקליטות ביום 23 במאי, 2010, כי בכוונתה למחוק את כתב האישום המקורי מאחר ובדעתה לפנות לבית המשפט בבקשות למתן צו הפסקה שיפוטי כנגד הפעילות במתחם.

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

ליום 30 ביוני, 2010 החברה החזיקה בכ-61.40%, ממניות מעריב החזקות בע"מ (להלן - 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 31 באוגוסט, 2010 הסכימו הצדדים על תוספת להסכם המאשרת כי התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע ההסכם. כמו כן, הוסכם כי המשקיע יזרים למעריב ביום 6 בספטמבר, 2010 סך של 5 מיליון דולר ארה"ב ועד ליום 16 בספטמבר, 2010 את יתרת ההשקעה וההלוואה בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב. להערכת מעריב והחברה הסבירות להשלמת הסכם ההשקעה גבוהה.

להלן יתואר המצב הכספי של מעריב (סעיף א'), עסקת רכישת מניות שנחתמה 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 ששה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני, 2010 ו-2009 כמפורט בטבלה להלן:

תקופה	הפסד לתקופה	הפסד תפעולי אלפי ש"ח	תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת
ינואר-יוני 2010 (ששה חודשים)	33,000	24,379	26,961
ינואר-יוני 2009 (ששה חודשים)	37,766	29,553	30,370
אפריל- יוני 2010 (שלושה חודשים)	22,333	16,304	12,131
אפריל- יוני 2009 (שלושה חודשים)	26,436	23,490	14,106
שנת 2009	71,933	56,729	37,112

ההפסדים, כמתואר לעיל, הביאו לשחיקה מהותית בהונה של מעריב ולהיווצרותו של הון חוזר שלילי. ליום 30 ביוני, 2010 הונה החוזר השלילי של מעריב עומד על 163,496 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 163,304 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-146,322 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2009. הונה של מעריב ליום 30 ביוני, 2010 הינו 8,367 אלפי ש"ח לעומת 36,405 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-69,639 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2009.

במצב הנוכחי, המשך פעילותה של מעריב במתכונתה הנוכחית והיכולת לעמוד בהתחייבויותיה מותנה בהשלמת הסכם ההשקעה, אשר הסבירות להשלמתו גבוהה, בעמידה בתוכנית העסקית ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, 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.

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

ב. הסכם השקעה במעריב והסכם בעלי מניות בין המשקיע לחברה

- ביום 27 במאי, 2010 חתמה מעריב, על הסכם השקעה עם המשקיע שיעקריו כדלקמן:
1. המשקיע ישקיע במעריב סך כולל של 15 מיליון דולר, מתוכם 12 מיליון דולר כנגד הקצאה פרטית של מניות (משקף שווי חברה לפני הכסף של 28 מיליון דולר), המקנות 30% מהון המניות המונפק של מעריב בתאריך חתימת הסכם ההשקעה, ו-3 מיליון דולר יועמדו כהלוואה ויצורפו לסכום חובה של מעריב כלפי בנק הפועלים בע"מ ("הבנק"), שיירכש על ידי המשקיע, כמפורט להלן.
 2. המשקיע יהיה רשאי להתקשר עם הבנק בהסכם לרכישת כלל ההלוואות והזכויות של הבנק כלפי מעריב, לרבות הבטוחות שהעמידה מעריב לטובת הבנק, כאשר המשקיע התחייב שמעריב לא תחויב לפרוע את קרן ההלוואות שיירכשו כאמור, עד ליום 31 בדצמבר, 2012.
 3. מעריב תקנה למשקיע זכות לדרוש ממעריב, בתקופה בת 18 חודשים שתחל לאחר חלוף 12 חודשים מיום השלמת הסכם ההשקעה, להכין 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. תוקפו של הסכם ההשקעה הותנה בקיום התנאים הבאים:
 - א. קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של מעריב בתוך 14 ימים מהחתימה.
 - ב. קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים.
 - ג. קבלת אישור האסיפה הכללית של מעריב, הן לעסקה נשוא הסכם ההשקעה והן לעניינים נוספים, הקשורים בהתנהלותה- העתידית של מעריב, לרבות מינויו של המשקיע כיו"ר דירקטוריון מעריב.
 - ד. הסכמה של מוסדות בנקאיים, שהעמידו הלוואות למעריב וקבלת הסכמתם לדחיית מועד פרעון האשראי עד ליום 31 בדצמבר, 2012.
 - ה. הסכמת הנאמנים המחזיקים במניות מר ולדימיר גוסינסקי במעריב ("מניות גוסינסקי"), לביטול הסכם בעלי המניות בקשר עם מניות אלה.
 - ו. התקיימות התנאים להשלמת עסקה בין המשקיע לבין הבנק למכירה למשקיע של מניות גוסינסקי המשועבדות לטובת הבנק, או לחלופין קבלת אופציה לרכישת מניות נוספות בחברה, שתאפשר למשקיע להשוות את שיעור החזקותיו להחזקות החברה במעריב, לפי אותו מחיר על פיו תבוצע ההשקעה.
 - ז. אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שיוקצו למשקיע.
 5. כמו כן, נקבעו בהסכם הוראות מקובלות בהסכמי רכישת חברות, להתנהלות החברה בתקופה שממועד החתימה על הסכם ההשקעה ועד להשלמתו לאחר קיום התנאים המתלים.
 6. בד בבד עם חתימת הסכם ההשקעה, נחתם הסכם בעלי מניות, כפי שתוקן, בין החברה לבין המשקיע ("הסכם בעלי המניות"). להלן יפורטו עיקרי הסכם בעלי המניות:
 - א. הצדדים יפעלו למינוי מומלצים מטעמם לדירקטוריון מעריב על פי ההוראות הבאות:
 - (1) כל עוד כל אחד מהצדדים מחזיק במניות גרעין השליטה (35% מהון המניות במעריב), 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.
 - (2) במשך תקופה של שלושים ושישה (36) חודשים שמניינה יחל ממועד השלמת העסקה ובלבד שהמשקיע מחזיק במניות גרעין השליטה יו"ר הדירקטוריון במעריב ימונה על פי המלצת המשקיע.
 - (3) הצדדים הסכימו שהיו"ר יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלבדי והמוחלט, להמליץ בפני האורגן המוסמך שלמעריב ו/או של חברות הבת שלה, 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

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

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

6. (המשך)

א. (המשך)

3 (המשך)

של מעריב או של איזה מחברות-הבת של מעריב (כל אחד מהם "נושא משרה מומלץ"), וכן להמליץ על ו/או לשנות את תנאי ההעסקה ו/או ההתקשרות עם נושא משרה מומלץ כאמור ("המלצות היו"ר"). במקרה שאיזה מהמלצות היו"ר לא יתקבלו היו"ר יהיה רשאי לדרוש כינוס של אסיפה של בעלי המניות של מעריב או חברת הבת שלה, לפי העניין, למטרת קיום המלצתו והחברה התחייבה לתמוך בהמלצות היו"ר באסיפות שיכונסו כאמור, במגבלות מסוימות. תוקף הוראה זו יפקע בתום תקופה של 18 לאחר השלמת הסכם ההשקעה.

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 החזקתו במעריב, כאשר בעל רוב המניות יהיה זכאי להמליץ על זהות היו"ר.

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

ב. 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.

ג. 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.

ד. החברה התחייבה לוותר על זכותה להעמיד 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.

ה. כניסתו של הסכם בעלי המניות לתוקף הותנתה בקיומם של התנאים הבאים:

1. אישור של הסכם בעלי המניות על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.
2. השלמת הסכם ההשקעה.
3. ביטול הסכם בעלי המניות בגין מניות גוסינסקי בחברה.

7. לאחר ובכפוף לאישור הסכם ההשקעה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון מעריב, מעריב פרסמה דוח עסקה על פי תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001, ודוח הצעה בדבר הצעה פרטית חריגה על פי תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, בו נמסרו הפרטים הנדרשים על פי התקנות כאמור, אודות הסכם ההשקעה והסכם בעלי המניות, והעסקאות נשוא הסכם ההשקעה ואשר הובאו לאישור אסיפת בעלי המניות של מעריב, ראה להלן.

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

בנוסף התקבלו החלטות כדלקמן:

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

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

8. (המשך)

- 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 ד"ר זכי רכיב ימונה ליו"ר דירקטוריון מעריב והגמול שישולם לו בגין כהונתו כאמור יהיה 1 ש"ח לחודש. לשם כך אישרה האסיפה הענקת סמכויות ליו"ר הדירקטוריון בנוגע לנושאי משרה מומלצים.
 - ד. האסיפה אישרה החלפת התקנון בתקנון חדש, המותאם להוראות חוק החברות.
9. ביום 31 באוגוסט, 2010 הסכימו הצדדים על תוספת להסכם המאשרת כי התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע ההסכם. כמו כן, הוסכם כי המשקיע יזרים לחברה ביום 6 בספטמבר, 2010 סך של 5 מליון דולר ארה"ב ועד ליום 16 בספטמבר 2010 את יתרת ההשקעה בסך של 10 מליון דולר ארה"ב. להערכת מעריב והחברה הסבירות להשלמת הסכם ההשקעה גבוהה.

ג. מתן אשראי מהחברה למעריב

1. ליום 30 ביוני, 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. פרעון קרן ההלוואות נדחה על פי הודעת החברה למעריב עד ליום 1 באפריל, 2011. החוב הנ"ל נחות (Subordinate) לאשראי הקיים במעריב מתאגידים בנקאיים ולמימון הנוסף שיתקבל במעריב מהם.
- 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-14.8 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.
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, שתי הלוואות בסך כולל של 7.5 מליון ש"ח, ההלוואות אינן צמודות למדד, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.5% ותפרענה במלואן (קרן וריבית) בתום חודשיים ממועד העמדתן. לאחר תאריך המאזן הועמדה הלוואה נוספת בסך 2.5 מליון ש"ח בתנאים זהים.
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 16' להלן.

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

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

1. ליום 30 ביוני, 2010 למעריב חוב לתאגיד הבנקאי שהינו המממן העיקרי בסך של כ- 106 מליון ש"ח.
2. ביום 11 ביוני, 2009 נחתם הסכם ומסמכים נלווים לו ("הסכם המימון") בין מעריב החזקות בע"מ ומעריב הוצאת מודיעין בע"מ (לעיל ולהלן: "מעריב"), שהעלה על הכתב הסכמה עקרונית קודמת מסוף שנת 2008 בענין העמדת סך כולל של עד 50 מיליון ש"ח למעריב (להלן: האשראי הנוסף) בנוסף על אשראי קיים לתאריך החתימה על הסכם המימון בסך של 68.7 מליון ש"ח (מועד הפרעון הסופי של האשראי הינו לא יאוחר מתום 12 חודשים ממועד העמדתו ובכל מקרה לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2010). בהתאם להסכם קיבל התאגיד הבנקאי בטוחות שונות ממעריב ומחברות בנות נוספות של מעריב הוצאת מודיעין בע"מ, לרבות שעבוד צף על נכסי מעריב הוצאת מודיעין בע"מ. כמו כן הוסכם כי הלוואות הבעלים שהחברה העמידה ותעמיד למעריב יהיו נחותות (Subordinate) לאשראי הקיים ולמימון הנוסף שיתקבל מהם.
3. בקשר עם האשראי הנוסף בסך 50 מליון ש"ח נקבע כי יועמד בשתי מנות:
 - א. מנה ראשונה מתוך האשראי הנוסף בסך כולל של עד 38 מיליון ש"ח ("המנה הראשונה") הועמדה לאחר שהחברה תעמיד למעריב הלוואת בעלים בסך של 25 מיליון ש"ח.
 - ב. מנה שניה מתוך האשראי הנוסף בסך כולל של עד 12 מיליון ש"ח ("המנה השנייה") תועמד בכפוף לכך שהחברה תעמיד למעריב הלוואת בעלים בסך של 12 מיליון ש"ח. המנה השנייה היתה אמורה לעבור למעריב במהלך חודש נובמבר, 2009 בכפוף לקבלת אישור ר"ח חיצוני שהחברה העמידה למעריב הלוואת בעלים נוספת בסך של 12 מיליון ש"ח שהנה נחותה להלוואות התאגיד הבנקאי, ושלא מתקיימות בין מעריב לבין מי מבעלי מניותיה או חברות קשורות הסכמים למעט אלה שפורטו בנספח להסכם המימון. לתאריך אישור הדוחות, התאגיד הבנקאי לא העמיד את המנה השנייה, כולה או מקצתה, והחברה העמידה את האשראי הנוסף כ- 2 מיליון ש"ח במזומן וכן ערבויות לספקי נייר של מעריב בהיקף של כ- 14.8 מיליון ש"ח (נכון למועד אישור הדוחות).
 - ג. מעריב התחייבה לשתף פעולה עם בודק חיצוני שמינתה אשר ידווח לתאגיד הבנקאי על התפתחויות בעסקי מעריב על פי מתכונת דיווחים שהוסכמה. כן הוסכם, כי הבודק החיצוני ימציא לתאגיד הבנקאי עד ליום 30 בספטמבר, 2009 תקציב ותכנית עסקית לשנים 2009 ו- 2010 לאחר שאושרו על ידי דירקטוריון מעריב. התכנית הוגשה לבודק ביום 24 בספטמבר, 2009.
 - ד. נקבעו תניות פיננסיות חדשות למעריב חלף התניות שנקבעו בעבר, אשר ייבדקו בכל רבעון על פי דוחותיה הכספיים הרבעוניים של מעריב (ההתניות להלן מתייחסות לשנים 2010 ואילך).

התניות הפיננסיות החדשות שנקבעו הן כדלקמן:

 1. יתרת ספקי חו"ל לא תעלה בכל עת על סך של 27 מליון ש"ח ולא תפחת בכל עת מסך של 18 מליון ש"ח.
 2. יתרת ספקים מישראל לא תעלה בכל עת על סך של 40 מליון ש"ח.
 3. סה"כ ההשקעות ביחס לכל חצי שנה מדווחת לא יעלה על סך של 3 מליון ש"ח וביחס לכל שנה מדווחת לא יעלה על סך של 6 מליון ש"ח.
 4. יתרת חייבים (לקוחות) לא תעלה בכל עת על סך של 150 מליון ש"ח (לפני הפרשה לחומ"ס).
 5. סה"כ התשלומים לרשויות כגון: מע"מ, מס הכנסה, ביטוח לאומי וכו' כמדווח בדו"חות שימסרו לתאגיד הבנקאי על ידי הבודק, ואשר לא שולמו במועד הנדרש, לא יעלה בכל עת על סך של 7 מליון ש"ח.
 6. בשנת 2010 ה-EBITDA ביחס לכל רבעון לא תפחת מסך של 2 מליון ש"ח, ה-EBITDA ביחס לכל 2 רבעונים רצופים לא תפחת מסך של 5 מליון ש"ח. וביחס לכל שנת 2010 ה-EBITDA לא תפחת מ-12 מליון ש"ח.

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

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

3. (המשך)

ד. (המשך)

7. החוב הפיננסי לא יעלה בכל עת על 211,727 אלפי ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה למדד על אגרות חוב שהונפקו עד למועד חתימת הסכם המימון). ביום 22 במרס, 2010 התאגיד הבנקאי אישר, בקשר עם הצעת ניירות ערך על ידי מעריב על פי תשקיף, לרבות אגרות חוב, תיקון להתחייבות על פי החוב הפיננסי למוסדות בנקאיים לא יעלה בכל עת על 179,000 אלפי ש"ח (לא כולל הפרשי הצמדה למדד) והחוב הפיננסי לאחרים לא יעלה בכל עת על 69,010 אלפי ש"ח. "חוב פיננסי לאחרים" - הוגדר כחוב למוסדות פיננסים שאינם בנקים, אג"ח על כל סוגיו כולל אג"ח להמרה.

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

ליום 30 ביוני, 2010 עמדה מעריב בהתניות הפיננסיות, למעט בהתניה הפיננסית לגבי עמידה ב- EBITDA המתוארת בסעיף 6/ד' (6) לעיל. ראה גם סעיף 5 להלן.

4. 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.

5. בד בבד עם השלמת הסכם ההשקעה שפורט בביאור 5' לעיל, המשקיע ירכוש את חוב מעריב כלפי הבנק שיתרתו הכוללת ליום אישור הדוחות הכספיים מסתכמת ל- 106 מליון ש"ח ("החוב למשקיע") על פי תנאיו כפי שפורטו לעיל, תוך שמוסכם 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 מוסכם, 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.

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 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. עסקה לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז

1. בחודשים מרס-מאי, 2010, התקשרה עמנואל אנרגיה בע"מ (להלן: "עמנואל"), חברה נינה 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 ("הסכם פטרומד") לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז "שרה" ו-"מירה" ("הרישיונות"). הרישיונות מצויים בתחום המים הטריטוריאליים של מדינת ישראל, שטח כל אחד מהרישיונות הינו 400,000 דונם ותוקפם עד 13 ביולי, 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. החברה מחזיקה, בעקיפין, באמצעות חברה בת וחברה נכדה בכ- 76.3% מעמנואל אנרגיה.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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

2. הסכם פטרומד מסדיר רכישה על ידי המשקיעים וחלוקה בין המשקיעים והצדדים האחרים של זכויות ההשתתפות ברישיונות, וכן פניה משותפת לקבלת זכויות השתתפות בהיתר מוקדם "בנימין" שהיה רשום בעבר על שם Petromed Corporation (להלן: "פטרומד") ונשלל ממנה בחודש פברואר, 2010. כמו כן על פי הסכם 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.

3. בהסכם פטרומד נקבע כי מבנה רכישת הזכויות ברישיונות ייקבע על ידי המשקיעים, בין בדרך של העברה ישירה של הזכויות ברישיונות או בדרך של רכישת השליטה בפטרומד במקרה שהמשקיעים יבחרו לבצע את העסקה בדרך של העברת הזכויות ברישיונות על שמם, תהיה ההעברה כאמור כפופה לאישור 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.

4. 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 הינו 48.322%. בהתאם להנחיות הממונה, לבקשת הרישיונות צורפה חברת חיפושי נפט וגז בינלאומית אשר מונתה למפעיל העסקה המשותפת בשטח הרישיון שתהיה זכאית ל-5% מזכויות ברישיונות ותוכל להגדיל את חלקה על פי תנאים שנקבעו בהסכם עמה. ביום 16 ביוני, 2010, הודיע הממונה כי אישר את הבקשות לאישור העברה ורישום של זכויות השתתפות ברישיונות אולם דחה את הבקשה לקבלת רישיון ב"מיכל".

5. 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.

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

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 יהיו 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 סעיף א'6) (לעיל (קרי: 700,000 דולר ארה"ב)).

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. העברת והקצאת מניות ואופציות בהכשרה אנרגיה (המשך)

1. (המשך)

כחלק מן ההתקשרות בעניין זה, תוקן הסכם העסקתו של המנכ"ל המתואר בבאור 26ב' (10) לדוחות הכספיים לשנת 2009 כך שהמנכ"ל יוותר על בונוסים באופן הבא: מן הרווחים המזכים את המנכ"ל בבונוס על פי אותו הסכם, ינוכו רווחים הנובעים מהכשרה אנרגיה. בכל מקרה שיידרש להכשרה אנרגיה מימון כלשהו מעבר לסכום הראשוני של 10 מיליון דולר שהועמד לה כהלוואה על ידי החברה הנושאת ריבית שנתית בשיעור הליבור + 3.5% ("הלוואת הכשרת הישוב"), המנכ"ל יהיה חייב, כמו כל בעל מניות אחר בהכשרה אנרגיה, להעמיד את חלקו היחסי במימון וזאת בתוך 30 יום מיום שהכשרה אנרגיה הודיעה על הצורך במימון כאמור ("מועד התשלום"). במקרה שהמנכ"ל לא יעמיד את חלקו היחסי במימון עד למועד התשלום אזי החזקתו במניות הכשרה אנרגיה תדולל על פי שווי להכשרה אנרגיה שייקבע על פי החלטת דירקטוריון הכשרה אנרגיה. כמו כן נקבעו מגוונים המתייחסים למכירת מניותיו של המנכ"ל.

2. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החליטו, כי בנוסף להעברת מניות החברה בהכשרה אנרגיה למנכ"ל כאמור לעיל, יוקצו עוד 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 ביוני, 2010, הינו 3,191 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. וליום אישור הדוחות הכספיים 5,751 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. סך כל המניות שהוקצו מהוות 2.887% וכ- 5.788% 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 1,823 אלפי ש"ח.

3. ביום 22 באפריל, 2010 נחתם הסכם העסקה בין הכשרה אנרגיה לבין מר אוהד מראני למינוי של מר מראני כמנכ"ל הכשרה אנרגיה. על פי הסכם העסקתו של מר מראני, הוא זכאי לאופציות ולמניות בהכשרה אנרגיה שיוענקו לו על פני שלוש שנים בשיעור כולל המהווה 3.75% מהון מניות הכשרה אנרגיה בדילול מלא.

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

ג. טיטות תשקיף להנפקת יחידות השתתפות בחיפושי נפט וגז

ביום 22 ביוני, 2010 הוגשה לרשות לניירות ערך טיטות תשקיף להנפקת יחידות השתתפות על ידי עמנואל אנרגיה - חיפושי גז ונפט, שותפות מוגבלת, אשר השותף הכללי בה הינו עמנואל אנרגיה בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של חברת הכשרת הישוב בישראל - אנרגיה בע"מ, שהינה חברה נכדה בשליטת החברה.

ד. 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.ג. 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.

באור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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

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

הריבית בגין אגרות חוב (סדרה 14) תשולם החל מיום 1 ביוני, 2010 עד (כולל) יום 1 במרס, 2018 בארבעה תשלומים בכל שנה קלנדארית (למעט בשנת 2010 בה יהיו רק שלושה תשלומים), ביום 1 במרס, ביום 1 ביוני, ביום 1 בספטמבר וביום 1 בדצמבר בגין התקופה של שלושה החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום, פרט לתשלום של תקופת הריבית הראשונה 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, סקייילין 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.

ו. 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 שנושאת "אג"ח ממשלתי משתנה 520" ובתוספת מרווח שנתי בשיעור של 2%. הריבית משתלמת ביום הראשון של כל רבעון החל מיום 1 ביוני, 2010. קרן וריבית אגרות החוב אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו. אגרות החוב ניתנות להמרה בכל יום מסחר החל מרישומן למסחר ועד ליום 13 בפברואר, 2016, למעט בין הימים 14-28 בכל אחת מהשנים 2014 עד 2015, באופן שעד ליום 28 בפברואר, 2011 כל 5 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') ניתנות להמרה למניה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. והחל מיום 1 במרס, 2011 ועד ליום 13 בפברואר, 2016 כל 6.5 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') יהיו ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג., כפוף להתאמות.

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

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

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

1. פרסום תשקיף מדף והנפקת ניירות ערך על ידי מעריב החזקות בע"מ (להלן: מעריב) (המשך)
- אגרות החוב (סדרה ד'), כתבי האופציה (סדרה 2) וכתבי האופציה (סדרה 3) הוצעו לציבור ב-60,000 יחידות הכוללות 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') 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.
2. ביום 14 בפברואר, 2010 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות של חברה מאוחדת "מעריב הוצאת מודיעין" עם החברה או חברת בת שלה (ביחד "הכשרת הישוב") בהסכם, על פיו הוצאת מודיעין ו/או חברות בת שלה (ביחד "מעריב") המחזיקה את זכותן לקבל תשלומים מחייבים של מעריב שאושרו על ידי הכשרת הישוב, תמורת הקדמת התשלומים של אותם חייבים למעריב במלואם (100%) מיד עם ביצוע המחאת הזכויות כאמור, והכל עד להיקף כולל של 6 מליון ש"ח. מעריב לא חוייבה בעמלות או ריביות כלשהן בגין הקדמת התשלומים על ידי הכשרת הישוב. במקרה שחייבים כלשהם לא ישלמו את חובם שהומחה להכשרת הישוב, מעריב תהיה אחראית לגבות מהם את חובם, אולם בכל מקרה להכשרת הישוב לא תהיה זכות לחזור אל מעריב.
3. 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.
4. 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 7: - אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר הסכם ההשקעה והסכם בעלי מניות בין מעריב, המשקיע והחברה אשר טרם הושלמו ראה באור 5 לעיל.

באור 8: - חתימה על הדוחות הכספיים

ביום 31 באוגוסט, 2010 הסמיך דירקטוריון החברה את מר רון ויסברג, דירקטור בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים של החברה במקום משנה למנכ"ל, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים מר שמשון מרפוגל אשר נבצר ממנו לחתום.

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

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

ליום 30 ביוני, 2010

בלתי מבוקר

חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

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

תוכן העניינים

עמוד

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

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 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 ביוני, 2010 ולתקופות של שישה 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- 484,188 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2010 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ- 33,022 אלפי ש"ח וכ- 11,395 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים ביניים, לעניין מצבה הכספי והעסקי של חברה מאוחדת, מעריב החזקות בע"מ, לעניין הסכם השקעה בין החברה לבין משקיע, אשר לגביו התקיימו כל התנאים המתלים ושלהערכת החברה המאוחדת והחברה הסבירות להשלמתו גבוהה ולפיו יוזרמו לחברה המאוחדת כ- 57 מליון ש"ח באמצעות הנפקת מניות (כ-46 מליון ש"ח) ומתן הלוואה (כ-11 מליון ש"ח), ולעניין התניה פיננסית עליה התחייבה החברה המאוחדת כלפי תאגיד בנקאי.

יכולתה של החברה המאוחדת לעמוד בהתחייבויותיה מותנה בהשלמת הסכם השקעה כאמור, בעמידה בתוכנית העסקית ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, במיחזור הלוואות והמשך העמדת מסגרות אשראי על-ידי תאגידים בנקאיים והחברה.

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

נכסים שוטפים

115,185	25,778	26,690
19,549	9,961	24,417
389	2,231	600
4,035	12,780	35,509
139,158	50,750	87,216
-	-	9,078
139,158	50,750	96,294

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכס המיועד למימוש

נכסים לא שוטפים

7,615	7,865	7,615
58,726	50,092	23,142
1,815,036	1,788,924	1,838,336
181,699	170,604	185,633
4,552	5,076	4,257
-	6,000	6,500
2,067,628	2,028,561	2,065,483
2,206,786	2,079,311	2,161,777

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

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

התחייבויות שוטפות

66,647	65,848	63,767	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
24,466	17,110	23,209	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
122,188	40,732	121,931	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,264	1,817	2,443	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	25,000	-	דיבידנד שהוכרז
54,202	50,559	48,555	זכאים ויתרות זכות
<u>268,767</u>	<u>201,066</u>	<u>259,905</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

63,442	234,370	68,751	התחייבויות לחברות מוחזקות
277,857	55,888	268,375	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
754,064	809,393	781,642	אגרות חוב
2,377	2,037	2,430	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
14,899	19,372	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
500	-	-	מסים נדחים
<u>1,113,139</u>	<u>1,121,060</u>	<u>1,121,198</u>	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

456,203	450,522	456,592	הון וקרנות הון
234,749	234,749	221,350	פרמיה על מניות
(34,470)	(30,964)	(6,172)	מניות אוצר
(32,884)	(54,875)	(69,973)	קרנות הון אחרות
201,282	157,753	178,877	יתרת רווח
<u>824,880</u>	<u>757,185</u>	<u>780,674</u>	<u>סה"כ הון</u>
<u>2,206,786</u>	<u>2,079,311</u>	<u>2,161,777</u>	

31 באוגוסט, 2010

תאריך אישור הדוחות הכספיים

רון ויסברג
חבר דירקטוריון
על פי הסמכת הדירקטוריון
מיום 31 באוגוסט, 2010

עופר נמרודי
חבר דירקטוריון
ומנהל כללי

שלמה מעוז
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2009	2010	2009	2010	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
11,767	3,077	3,481	6,421	5,665	הכנסות מהשכרת נכסים
31,607	-	10,805	31,844	32,033	הכנסות ממקרקעין
43,374	3,077	14,286	38,265	37,698	סה"כ הכנסות
3,399	650	1,556	1,163	2,400	עלות אחזקת נכסים להשכרה
54	412	10,102	550	28,175	עלות מקרקעין שנמכרו
3,453	1,062	11,658	1,713	30,575	סה"כ עלויות
39,921	2,015	2,628	36,552	7,123	הכנסות בניכוי עלויות
9,838	-	3,500	(1,909)	4,325	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(38,353)	(8,410)	(7,230)	(16,067)	(13,243)	הוצאות הנהלה וכלליות
8,974	3,251	-	3,264	901	הכנסות אחרות
21	21	-	21	-	רווח מממוש רכוש קבוע, נטו
(24,300)	(19,075)	(1,608)	(23,250)	(1,432)	הוצאות אחרות
(3,899)	(22,198)	(2,710)	(1,389)	(2,326)	הפסד תפעולי
117,552	3,871	6,820	19,900	25,477	הכנסות מימון
(105,286)	(49,091)	(47,115)	(52,091)	(59,184)	הוצאות מימון
70,538	24,538	(1,763)	62,454	6,622	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
78,905	(42,880)	(44,768)	28,874	(29,411)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
5,500	(5,017)	(8,353)	(1,002)	(7,006)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
73,405	(37,863)	(36,415)	29,876	(22,405)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2009	2010	2009	2010	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
מבוקר					
73,405	(37,863)	(36,415)	29,876	(22,405)	רווח (הפסד) נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(2,070)	-	(3,720)	-	(8,052)	חלק החברה בקרנות הון של חברות מוחזקות: הפסד מעסקאות גידור תזרימי מזומנים התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
19,695	11,435	(28,505)	(4,366)	(29,037)	
17,625	11,435	(32,225)	(4,366)	(37,089)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות המוחזקות (לאחר השפעת המס)
91,030	(26,428)	(68,640)	25,510	(59,494)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) 73,405 (37,863) (36,415) 29,876 (22,405)

התאמות:

(70,538)	(24,537)	1,264	(62,454)	(9,536)	הפסד (רווח) מחברות מוחזקות
(9,838)	-	(3,500)	1,909	(4,325)	ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(21)	-	-	-	-	רווח הון, נטו
5,500	(5,017)	(8,353)	(1,002)	(7,006)	מסים על הכנסה
6,049	1,083	583	2,158	2,650	פחת והפחותות
454	97	42	114	53	עלייה בהתחייבות בגין הטבות לעובדים
85,993	30,516	37,455	35,800	42,256	הוצאות מימון, נטו
(923)	(7,113)	1,489	(709)	(2,114)	ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים, נטו
(8,971)	(3,266)	-	(3,266)	(1,077)	ביטול הפחתת מקרקעין
(517)	10,513	272	10,340	(6,971)	ירידה (עלייה) בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
17,982	15,170	(3,792)	13,821	(4,463)	עלייה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
25,170	17,446	25,460	(3,289)	9,467	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה:

(50,633)	(13,917)	(24,381)	(26,634)	(40,371)	ריבית ששולמה
803	-	-	529	770	ריבית שהתקבלה
(766)	(691)	(20)	(706)	(30)	מסים ששולמו
194	-	35	-	35	דיבידנד שהתקבל
(50,402)	(14,608)	(24,366)	(26,811)	(39,596)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת 48,173 (35,025) (35,321) (224) (52,534)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר	
	2009	2010	2009	2010		
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
מבוקר	48,173	(35,025)	(35,321)	(224)	(52,534)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
						<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
	(2,929)	-	4,965	-	1,372	מימוש (השקעה) במקרקעין, נטו
	(3,438)	-	-	(3,438)	-	השקעה בחברות מוחזקות
	225,000	-	1,500	225,000	1,500	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
	(15)	-	-	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה
	(526)	(35)	29	(365)	(26)	רכישת נכסים קבועים
	21	-	-	-	-	תמורה ממימוש נכסים קבועים
	45,210	22,333	391	22,333	1,931	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
	(3,162)	9,439	5,982	11,088	(2,749)	תמורה (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן
	4,876	-	-	-	-	דרך רווח והפסד
	(416,382)	14,078	(13,134)	(253,319)	(46,672)	הלוואות לזמן קצר, נטו
						הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
	(151,345)	45,815	(267)	1,299	(44,644)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
						<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
	(25,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
	(3,506)	-	-	-	-	רכישת מניות החברה על ידי החברה
	-	-	-	-	146,352	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
	(42,786)	-	(80,856)	(42,786)	(125,256)	פרעון אגרות חוב
	283,663	20,307	-	54,638	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
	(19,951)	(6,185)	(5,441)	(12,287)	(9,533)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
	(1,485)	(22,771)	(4,339)	(2,284)	(2,880)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
	190,935	(8,649)	(90,636)	(2,719)	8,683	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	87,763	2,141	(126,224)	(1,644)	(88,495)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	27,422	23,637	152,914	27,422	115,185	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	115,185	25,778	26,690	25,778	26,690	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
						<u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>
	1,540	9,164	-	9,164	-	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
	21,880	4,012	36,705	4,012	36,705	קרנות הון כנגד השקעה בחברות מוחזקות
	-	-	26,211	-	26,211	חייבים בגין מכירת מקרקעין
	-	25,000	-	25,000	-	דיבידנד שהוכרזו 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 31 באוגוסט, 2010 הסכימו הצדדים על תוספת להסכם המאשרת כי התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע ההסכם. כמו כן, הוסכם כי המשקיע יזרים למעריב ביום 6 בספטמבר, 2010 סך של 5 מיליון דולר ארה"ב ועד ליום 16 בספטמבר, 2010 את יתרת ההשקעה וההלוואה בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב. להערכת מעריב והחברה הסבירות להשלמת הסכם ההשקעה גבוהה.

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 שישה ושלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני, 2010 ו-2009 כמפורט בטבלה להלן:

תקופה	הפסד לתקופה	הפסד תפעולי אלפי ש"ח	תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת	
			שוטפת	ש"ח
ינואר-יוני 2010 (בלתי מבוקר)	33,000	24,379	26,961	
ינואר-יוני 2009 (בלתי מבוקר)	37,766	29,553	30,370	
ינואר-מרס 2010 (בלתי מבוקר)	22,333	16,304	12,131	
ינואר-מרס 2009 (בלתי מבוקר)	26,436	23,490	14,106	
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 ביוני, 2010 הונה החוזר השלילי של מעריב עומד על 163,496 אלפי ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של 163,304 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-146,322 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2009. הונה של מעריב ליום 30 ביוני, 2010 הינו 8,367 אלפי ש"ח לעומת 36,405 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-69,639 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2009.

במצב הנוכחי, המשך פעילותה של מעריב במתכונתה הנוכחית והיכולת לעמוד בהתחייבויותיה מותנה בהשלמת הסכם ההשקעה, אשר הסבירות להשלמתו גבוהה, בעמידה בתוכנית העסקית ובתחזית תזרים המזומנים הנגזר ממנה, 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 6ה' לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2010.

ה. בקשר עם עסקה לרכישת זכויות השתתפות ברישיונות לחיפושי נפט וגז ראה באור 6א' לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2010.

ו. ארועים לאחר תאריך המאזן ראה באור 7 לדוחות הכספיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2010.
