

חברת מבני תעשייה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2010

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות רווח והפסד מאוחדים
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-86	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת מבני תעשיה בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברת מבני תעשיה בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2010. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת 104). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על מכירות; (3) בקרות על נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 והדוח שלנו, מיום 22 במרס 2011, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של חברת מבני תעשיה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת מבני תעשיה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו-2008. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-28.4% וכ-32% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-43.9%, כ-47.5% וכ-45.4% מכלל הכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו-2008, בהתאמה. כמו כן לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 367,585 אלפי ש"ח ו-140,944 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של 30,511 אלפי ש"ח, (448) אלפי ש"ח ו-(2,366) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו-2008, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו-2008 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2010, והדוח שלנו מיום 22 במרס 2011 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
81,338	275,956	3	מזומנים ושווי מזומנים
393,112	489,065	4	השקעות לזמן קצר
138,669	46,867	5	לקוחות
125,958	162,535	6	חייבים ויתרות חובה
27,611	6,492		מסים לקבל
38,850	37,660	'א7	מלאי דירות למכירה
31,013	12,270	(5)'ד7	מלאי קרקעות למכירה
186,942	257,693	'ב7	מלאי קרקעות לבניה למגורים ודירות בהקמה למגורים
<u>1,023,493</u>	<u>1,288,538</u>		
			נכסים לא שוטפים
1,536,786	1,428,634	8	פקדונות ויתרות חובה
714,247	913,804	9	השקעות בחברות מוחזקות
7,404,208	7,388,032	10	נדל"ן להשקעה
122,167	55,306	11	נדל"ן להשקעה בהקמה
178,341	167,049	'ג7	מלאי קרקעות לבניה למגורים
15,035	22,282	12	רכוש קבוע
19,380	13,590	13	נכסים בלתי מוחשיים
54,698	65,882	'ד26	מסים נדחים
<u>10,044,862</u>	<u>10,054,579</u>		
<u>11,068,355</u>	<u>11,343,117</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
537,377	597,452	'א14	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
687,681	812,191	'ב14	חליות שוטפות של הלוואות והתחייבויות אחרות
64,641	62,767	15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
135,352	207,569	16	זכאים ויתרות זכות
22,853	13,883		מסים לשלם
8,368	16,504	30	הפרשות
<u>1,456,272</u>	<u>1,710,366</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
3,219,025	2,818,535	17	הלוואות מתאגידים בנקאיים
308,515	361,231	18	התחייבויות אחרות
24,558	25,524	19	פקדונות משוכרים
2,939,647	3,265,786	20	אגרות חוב
22,282	-	21	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
1,931	2,076		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
596,918	637,140	'ד26	מסים נדחים
<u>7,112,876</u>	<u>7,110,292</u>		
		28	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
1,038,392	1,038,392		הון מניות
265,646	265,646		פרמיה על מניות
(114,194)	(227,601)		מניות אוצר
1,256,621	1,443,352		יתרת רווח
126,991	126,991		קרנות אחרות
(84,768)	(134,446)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>2,488,688</u>	<u>2,512,334</u>		
<u>10,519</u>	<u>10,125</u>		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>2,499,207</u>	<u>2,522,459</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>11,068,355</u>	<u>11,343,117</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אורן חלוצי סמנכ"ל כספים	משה מורג מנכ"ל	אליעזר פישמן יו"ר הדירקטוריון	22 במרס, 2011 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2008	2009	2010		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			באור	
הכנסות:				
575,595	590,870	594,056		מדמי שכירות
80,138	86,702	87,063		מדמי ניהול
28,196	2,188	-		ממכירת דירות
9,384	8,014	9,629		ממכירת דלק
-	-	1,136		ממתקנים סולריים
8,646	3,731	6,274		מניהול מבנים ותשתיות
701,959	691,505	698,158		סה"כ הכנסות
168,149	175,286	185,539	'א25	עלויות אחזקה וניהול
22,117	2,123	-		עלויות דירות שנמכרו
8,060	6,729	8,434		עלויות מכירת דלק
-	-	532		עלויות מתקנים סולריים
4,786	2,348	5,043		עלויות ניהול מבנים ותשתיות
498,847	505,019	498,610		רווח גולמי
(178,856)	(113,555)	72,846		עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,016	7,834	9,720		הוצאות מכירה ושיווק
68,422	72,177	65,949	'ב25	הוצאות הנהלה וכלליות
-	61,441	68,433	'ד7(5)	רווח ממימוש קרקע לבניה
(14,026)	(11,015)	(4,072)	'ד72	הפסד מירידת ערך מלאי קרקעות לבניה
-	-	5,790	13	הוצאות אחרות, נטו
232,527	361,879	554,358		רווח מפעולות רגילות
675,670	479,431	404,529	'ג25	הוצאות מימון
214,971	228,960	113,120	'ג25	הכנסות מימון
(228,172)	111,408	262,949		הכנסות (הוצאות) אחרות
(5,585)	7,303	2,102		רווח מעלייה בשיעור החזקה בחברות כלולות
36,861	41,590	64,081	9	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות
(205,070)	(112,063)	29,138		
(401,966)	48,238	358,270		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(37,619)	(132,300)	50,445	'ג26	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(364,347)	180,538	307,825		רווח נקי (הפסד)
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:				
(357,486)	177,713	305,620		בעלי מניות החברה
(6,861)	2,825	2,205		זכויות שאינן מקנות שליטה
(364,347)	180,538	307,825		
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה (בש"ח)				
(1.12)	0.52	0.99	29	רווח נקי (הפסד) בסיסי
(1.12)	0.50	0.99		רווח נקי (הפסד) מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
(364,347)	180,538	307,825
(1,427)	-	-
(4,833)	-	-
(70,227)	30,553	(24,792)
(31,072)	(8,782)	(25,674)
(107,559)	21,771	(50,466)
(471,906)	202,309	257,359
(461,330)	199,205	257,753
(10,576)	3,104	(394)
(471,906)	202,309	257,359

רווח נקי (הפסד)

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

הפסד בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
העברה לדוח רווח והפסד בגין נכסים זמינים למכירה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	קרנות בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות אחרות	יתרת רווח	מניות אוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
3,006,030	40,644	2,965,386	6,109	(8,676)	126,991	1,639,310	-	179,286	1,022,366	יתרה ליום 1 בינואר, 2008
(364,347)	(6,861)	(357,486)	-	-	-	(357,486)	-	-	-	הפסד
(107,559)	(3,715)	(103,844)	(6,260)	(97,584)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
(471,906)	(10,576)	(461,330)	(6,260)	(97,584)	-	(357,486)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
1,566	-	1,566	-	-	-	-	-	1,420	146	המרת אגרות חוב להמרה במניות
(102,765)	-	(102,765)	-	-	-	(102,765)	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(22,653)	(22,653)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(101,039)	-	(101,039)	-	-	-	-	(101,039)	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
2,309,233	7,415	2,301,818	(151)	(106,260)	126,991	1,179,059	(101,039)	180,706	1,022,512	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008
180,538	2,825	177,713	-	-	-	177,713	-	-	-	רווח נקי
21,771	279	21,492	-	21,492	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
202,309	3,104	199,205	-	21,492	-	177,713	-	-	-	סה"כ רווח כולל
-	-	-	151	-	-	(151)	-	-	-	השפעת יישום מוקדם של IFRS 9
100,820	-	100,820	-	-	-	-	-	84,940	15,880	הנפקת מניות (ראה באור 9(ג))
(100,000)	-	(100,000)	-	-	-	(100,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(13,155)	-	(13,155)	-	-	-	-	(13,155)	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
2,499,207	10,519	2,488,688	-	(84,768)	126,991	1,256,621	(114,194)	265,646	1,038,392	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009
307,825	2,205	305,620	-	-	-	305,620	-	-	-	רווח נקי
(50,466)	(788)	(49,678)	-	(49,678)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
257,359	1,417	255,942	-	(49,678)	-	305,620	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(700)	(1,811)	1,111	-	-	-	1,111	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(120,000)	-	(120,000)	-	-	-	(120,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(113,407)	-	(113,407)	-	-	-	-	(113,407)	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
2,522,459	10,125	2,512,334	-	(134,446)	126,991	1,443,352	(227,601)	265,646	1,038,392	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(364,347)	180,538	307,825
-----------	---------	---------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

14,026	11,015	4,072
205,070	112,063	(29,138)
3,682	-	-
-	(61,441)	(68,433)
(54,984)	(141,032)	20,134
100,470	(61,872)	(26,511)
(74)	50	145
178,856	113,555	(72,846)
1,931	1,882	8,673
496,212	425,691	404,762
(166,096)	(154,527)	(80,265)
(54,149)	(11,970)	(6,577)
(19,377)	(41,590)	(64,081)
(17,484)	-	-
<u>688,083</u>	<u>191,824</u>	<u>89,935</u>

הפחתת מלאי קרקעות לבניה
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות
הפחתת עודף עלות בחברה כלולה
רווח מממוש קרקע לבניית דירות
מסים נדחים, נטו
הפסד (רווח) מהשקעות לזמן קצר, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
ריבית ושערך הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך
ריבית ושערך פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב והלוואות
רווח ממניטין שלילי
רווח ממניטין שלילי מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:

(21,407)	25,765	95,059
13,483	20,101	19,077
(2,514)	(1,740)	(953)
(23,477)	5,919	84,623
(8,101)	83	1,133
<u>(42,016)</u>	<u>50,128</u>	<u>198,939</u>

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה בחייבים ויתרות חובה ובמסים לקבל
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות במסים לשלם ובהפרשות
עלייה (ירידה) בפקדונות משוכרים

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(350,527)	(304,120)	(341,684)
66,694	87,722	84,499
(26,898)	(23,192)	(11,131)
6,991	2,639	3,344
-	-	19,973
<u>(303,740)</u>	<u>(236,951)</u>	<u>(244,999)</u>

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
דיבינד שהתקבל

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני עלייה במלאי דירות למכירה במלאי קרקעות לבניה למגורים ודירות בהקמה למגורים

(22,020)	185,539	351,700
----------	---------	---------

ירידה (עלייה) במלאי דירות למכירה במלאי קרקעות לבניה למגורים ודירות בהקמה למגורים

(41,792)	(34,628)	37,456
----------	----------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

(63,812)	150,911	389,156
----------	---------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(149,093)	(105,453)	(79,919)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(113,720)	(80,660)	(37,641)	השקעה בנדל"ן בפיתוח
(1,440)	(7,475)	(10,141)	השקעה ברכוש קבוע
(260,000)	-	-	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
70,532	73,011	74,688	פרעון פקדונות לזמן ארוך
(247,785)	(201,428)	(215,389)	רכישת השקעות לזמן קצר
126,421	81,516	250,271	תמורה ממימוש השקעות לזמן קצר
353,679	127,876	98,132	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(181,307)	(99,064)	(97,628)	מתן הלוואות לזמן ארוך
4,780	131,755	19,553	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(77,649)	(671)	(190,400)	השקעה בחברות כלולות
-	22,102	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
(18,761)	-	-	השקעה בחברה שאוחדה לראשונה באיחוד יחסי (א)
<u>(494,343)</u>	<u>(58,491)</u>	<u>(188,474)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
244,348	(125,601)	83,214	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(102,765)	(100,000)	(120,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
702,548	312,714	519,852	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(113,074)	(196,396)	(815,347)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,625	18,760	87,443	קבלת התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(59,234)	(101,901)	(48,794)	פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
234,237	515,979	919,623	הנפקת אגרות חוב, נטו
(460,639)	(472,271)	(513,237)	פרעון אגרות חוב
(101,039)	(13,155)	(113,407)	רכישה עצמית של מניות החברה
(4,098)	-	(700)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
<u>343,909</u>	<u>(161,871)</u>	<u>(1,353)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
<u>(4,813)</u>	<u>2,392</u>	<u>(4,711)</u>	<u>הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים</u>
(219,059)	(67,059)	194,618	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>367,456</u>	<u>148,397</u>	<u>81,338</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>148,397</u>	<u>81,338</u>	<u>275,956</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		

(א) השקעה בחברה שאוחדה לראשונה באיחוד יחסי

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות באיחוד יחסי:

60,678	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(66,162)	-	-	מלאי קרקעות
(45,750)	-	-	נדל"ן להשקעה
32,473	-	-	התחייבויות לא שוטפות
<u>(18,761)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

(ב) פעולות מהותיות שלא במזומן

50,200	89,000	-	מכירת נכסים קבועים באשראי [ראה באור ד'5(א)]
1,566	-	-	המרת אגרות חוב (סדרה ד') במניות
-	100,820	-	הנפקת מניות בתמורה להשקעה בחברה כלולה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. תאור החברה

החברה עוסקת בעיקר בייזום, הקמת ורכישת מבנים בארץ ובח"ל המיועדים להשכרה ולמכירה בתחומי התעשיה (כולל מלאכה, אחסנה ולוגיסטיקה), המסחר והמשרדים כמו גם למגורים, וכן במתן שירותי ניהול, תכנון ופיקוח לביצוע עבודות פיתוח ותשתיות לאזורי מגורים ותעשיה. בנוסף, עוסקת החברה בייזום ובמכירת דירות וכן בניהול ובאחזקת מבנים המשמשים שוכרים מתחומי המסחר, התעשיה, המשרדים והמגורים.

ב. החברה הינה חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב החל מחודש מאי 1993.

כמו כן לחברה אגרות חוב רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ג. ליום 31 בדצמבר, 2010 לחברה במאוחד (להלן - הקבוצה), גרעון בהון החוזר בסך של כ-408 מליוני ש"ח. תזרים המזומנים השוטף של הקבוצה אינו מכסה את האשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר הכולל את החלויות השוטפות של ההתחייבויות לזמן ארוך שלה.

לדעת דירקטוריון החברה אין באמור לעיל בכדי להצביע על בעיית נזילות וזאת בהתבסס על יתרות המזומנים של החברה למועד הדוח ובהתחשב בצעדים אותם יכולה החברה לנקוט, כמפורט להלן. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים יתרות המזומנים של החברה ומסגרות האשראי הלא מנוצלות עומדות על כ-550 מליון ש"ח.

לדעת דירקטוריון החברה באפשרות החברה להגדיל את הנזילות באמצעים הבאים: (1) שעבוד נכסים לא משועבדים בישראל, אשר שווים ההוגן למועד החתימה על הדוחות עמד על כ-1.85 מיליארד ש"ח; (2) מימוש תיק ניירות ערך סחירים; (3) קבלת מימון מבנקים זרים, כנגד נכסים שנרכשו בחו"ל ללא שימוש במימון ספציפי לרכישתם; (4) מחזור חלק מהאשראים לזמן קצר.

יש לציין כי אין כל וודאות כי דרכי הפעולה הנ"ל יתממשו באופן חלקי או מלא, הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות החברה כאמור לא יתממשו במלואן, או בחלקן, עשוי לחול שינוי מהותי לרעה בנזילות החברה.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - חברת מבני תעשיה בע"מ.
- החברה האם - כלכלית ירושלים בע"מ (להלן - כלכלית ירושלים).
- הקבוצה - חברת מבני תעשיה בע"מ והחברות המוחזקות שלה.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב-IAS 27 (2008)) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- חברות בשליטה משותפת - חברות המוחזקות על-ידי מספר גורמים, ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה בדרך של איחוד יחסי.
- חברות כלולות - חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן אשר אינן חברות מאוחדות ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות על בסיס השווי המאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, חברות מאוחדות באיחוד יחסי וחברות כלולות.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24.
- בעלי עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה (כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה), נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נגזרים ומכשירים פיננסיים מסויימים, אשר נמדדים בהתאם לשווי ההוגן.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS). תקנים אלו כוללים:

1. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
2. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
3. הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות.

שינויים במדיניות החשבונאית לאור יישום תקנים חדשים

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

על פי התקנים החדשים:

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, בין אם מכירה ובין אם רכישה, מטופלת כעסקה במישור ההוני. לפיכך, רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה מוכרת כגידול או קיטון בהון (ישירות בעודפים) 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 (ישירות בעודפים) בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת שהתווספו להון החברה.
- 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 שנזקפו כרווח כולל אחר. במועד אובדן שליטה בחברה הבת יתרת האחזקה, אם קיימת, משוערכת לשווי הוגן כנגד רווח או הפסד מהמימוש ושווי הוגן זה מהווה בסיס לעלותה לצורך טיפול עוקב.
- תזרימי מזומנים בגין עסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה מסווגים בדוח על תזרימי המזומנים רק במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

התקנים מיושמים באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010.

IFRS 5 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

1. 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.
2. 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.

התיקונים מיושמים באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010.

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

התיקון ל-IAS 1 דן בסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בהתייחס למכשירים פיננסיים המיירים. בהתאם לתיקון, תנאי התחייבות אשר מאפשרים בכל זמן לצד שכנגד להביא לסילוק ההתחייבות של הישות על ידי הנפקת מכשיריה ההוניים, אינם משפיעים כשלעצמם על סיווג ההתחייבות בדוח על המצב הכספי כשוטפת או לא שוטפת.

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2010 תוך יישומו למפרע במספרי השוואה.

IAS 7 - דוח על תזרימי מזומנים

התיקון ל-IAS 7 קובע כי רק תזרימים שהביאו להכרה בנכס יכולים להיות מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה. התיקון מיושם למפרע החל מיום 1 בינואר, 2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 (להלן - המינהל) תוך התחשבות בכך, שלקרקע, בדרך כלל, אורך חיים כלכליים אין סופי.

לחברה זכויות חכירה מהוונות מהמינהל לגבי קרקעות מסוימות במסגרת נדל"ן להשקעה עם אופציות להארכת תקופת החכירה בחלק מהקרקעות. התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2010 תוך יישומו למפרע במספרי השוואה. ליישום לראשונה של התיקון אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, מאחר שהחברה סיווגה זכויות בקרקע בחכירה תפעולית מהמינהל כנדל"ן להשקעה.

IAS 36 - ירידת ערך נכסים

התיקון ל-IAS 36 מבהיר מהי היחידה החשבונאית הנדרשת אליה יוקצה מוניטין, לצורך בחינה לירידת ערך מוניטין. בהתאם לתיקון, הרמה הגבוהה ביותר האפשרית להקצאת מוניטין שהוכר בצירוף עסקים הינה מגזר פעילות כהגדרתו ב-IFRS 8 - מגזרי פעילות, לפני קיבוץ לצורכי דיווח.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010. לא צפויה השפעה על הדוחות הכספיים.

תיקון ל- IAS 1

הקבוצה אימצה מוקדם את התיקון ל-IAS 1 החל מדוחות כספיים אלה. 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 מיושם למפרע במספרי השוואה.

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

השיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה מהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

- חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה

הקבוצה מסווגת את תיק נכסי הנדל"ן להשקעה שלה המוכרים כחכירה תפעולית מאחר שהסיכונים וההטבות הכרוכים בבעלות על נכסים אלה נותרו באופן ממשי בידיה.

- מדידה מהימנה של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באיזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים בעלי מצב ומיקום דומים.
3. חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. השגת היתרי הבניה.
5. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
6. אומדן מהימן של עלויות ההקמה.
7. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שוויו ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן מוצג לפי שוויו ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים. ראה גם סעיף טו'.

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח הבאה:

- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה אשר שוויו ההוגן ניתן למדידה מהימנה מוצגים לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

השווי ההוגן נקבע, בדרך כלל, על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה, כמו גם על הערכות הנהלה המבוססות על מודלים כלכליים. התחשיב כאמור כרוך בקביעת הנחות, בין השאר, לגבי שיעורי היוון, המשך השכרת הנכסים על ידי השוכרים הקיימים, לרבות בתקופת האופציה, ושיעורי התפוסה בנכסים השונים. קיימת אי וודאות מהותית בגין אומדנים אלו, מידע נוסף מוצג בסעיף טו'.

- אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין

התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן של הקרקע כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהוונים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה.

בחישוב ההתחייבות האמורה, על החברה לאמוד הן את גובה התקבולים הצפוי והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים. אומדנים אלו מבוססים על מחירוים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.

- מלאי דירות / קרקעות לבניה למגורים

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרוייקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה. ראה מידע נוסף בסעיף ח'.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים ואף לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. ראה מידע נוסף בסעיף ט'.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש שיקול דעת של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בסעיף כא'.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש את היכולת, במישרין או בעקיפין, להתוות את המדיניות הכספית והתפעולית של החברה הנשלטת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות שניתנות למימוש בתאריך הדיווח. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח (הפסד) כולל של החברות הבנות בשווי הוגן של הנכסים המזוהים נטו או נכסים נטו (לרבות מוניטין) במועד רכישת החברות הבנות. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון החברה.

החל מיום 1 בינואר, 2010 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה נרשמת כנגד קיטון בהון המחושב כהפרש בין התמורה ששולמה על ידי הקבוצה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נגרע במועד הרכישה. כאשר הפרש זה שלילי, מוכר גידול בהון בגובה הפרש זה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת שהתווספו להון החברה, בהתחשב גם במימוש המוניטין בגין החברה הבת, אם קיים, וכן בסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר, אם קיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת. עד ליום 31 בדצמבר, 2009, בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה הוכר מוניטין נוסף וההשפעה בגין מכירת זכויות שאינן מקנות שליטה נזקפה לדוח רווח והפסד.

החל מיום 1 בינואר, 2010 הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית. עד ליום 31 בדצמבר, 2009 הפסדים יוחסו כולם לבעלי המניות של החברה, אלא אם לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה היתה מחויבות וביכולתם היה לבצע השקעות נוספות. הפסדים שנצברו עד ליום 31 בדצמבר, 2009 לא הוקצו מחדש בין בעלי המניות של החברה לבין בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של חברה בשליטה משותפת, לגביה קיים בין בעלי מניותיה הסכם חוזי לשליטה משותפת, ואשר מאוחדת עם דוחות החברה בדרך של איחוד יחסי. החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים המאוחדים את חלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של החברה בשליטה משותפת עם פריטי הדוחות הכספיים המתאימים. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה בשליטה משותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה בחברה בשליטה משותפת.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

כאשר מטבע הפעילות של חברה בקבוצה שונה ממטבע הפעילות של החברה, חברה זו מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים המאוחדים כדלקמן:

(א) נכסים והתחייבויות בכל תאריך דיווח (כולל מספרי השוואה) מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך מאזן. מוניטין וכל התאמות שווי הוגן ליתרה בדוחות הכספיים של הנכסים וההתחייבויות במועד רכישת פעילות חוץ מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילות החוץ ומתורגמים לפי שער הסגירה, בכל תאריך דיווח.

(ב) הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח רווח והפסד (כולל מספרי השוואה) מתורגמות לפי שער חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, הכנסות והוצאות מתורגמות לפי שער החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן.

(ג) הון מניות, קרנות הון ותנועות הוניות אחרות מתורגמים לפי שער החליפין במועד התהוותם.

(ד) יתרת הרווח מתורגמת בהתבסס על יתרת הפתיחה שתורגמה לפי שער החליפין לאותו מועד ותנועות רלוונטיות נוספות (כגון: דיבידנד) במשך התקופה שתורגמו כאמור (בסעיפים ב) ו-ג) לעיל.

(ה) כל הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים כרווח (הפסד) כולל אחר לסעיף נפרד בהון, בקרן הון "התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים".

עד ליום 31 בדצמבר, 2009 בעת מימוש פעילות חוץ, בחלקה או במלואה, הרווח (הפסד) כולל אחר מועבר לדוח רווח והפסד.

החל מיום 1 בינואר, 2010, בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מועבר לדוח רווח והפסד, ואילו בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת, תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הלוואות בינחברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, ולפיכך מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, מטופלות כחלק מההשקעה, והפרשי שער הנובעים מהלוואות אלו נזקפים לרווח כולל אחר (כאמור בסעיף ה' לעיל).

הפרשי שער בגין מכשיר פיננסי במטבע חוץ המהווה גידור של השקעה נטו בפעילות חוץ נזקפים, בניכוי השפעת המס, כרווח (הפסד) כולל אחר להון לקרן הון בגין עסקאות גידור. במועד מימוש ההשקעה נטו, הפרשי תרגום אלו נזקפים לדוח רווח והפסד (ראה גם סעיף יא' להלן).

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים לרווח כולל אחר בעסקאות גידור, נזקפים לדוח רווח והפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים לרווח כולל אחר בעסקאות גידור, נזקפים לדוח רווח והפסד.

להלן נתונים על שערי החליפין של מטבעות עיקריים במדינות בהן פועלת הקבוצה ומדד המחירים לצרכן:

שער החליפין היציג (בש"ח)				המדד (בנקודות)		ליום
3.788	3.555	4.738	3.549	210.9	211.7	31.12.2010
3.667	3.603	5.442	3.775	206.2	206.2	31.12.2009
3.565	3.113	5.297	3.802	198.6	198.4	31.12.2008
3.42	3.9231	5.659	3.846	190	191.1	31.12.2007

פרנק שווייצרי	דולר קנדי	אירו	דולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן (ישראל*)		שיעור השינוי במשך השנה שהסתיימה ביום
				ידוע	בגין	
%	%	%	%	%	%	
3.3	(1.3)	(12.9)	(6.0)	2.3	2.6	31.12.2010
2.9	15.7	2.7	(0.7)	3.8	3.9	31.12.2009
4.2	(20.7)	(6.4)	(1.1)	4.5	3.8	31.12.2008

* מדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

2. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק ובנוסף מבוצעת הפרשה כללית. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

3. מלאי דירות וקרקעות למכירה ומלאי קרקעות לבניה למגורים

עלות המלאי כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. כמו כן החברה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה החברה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע. העלויות המהוונות נזקפות כהוצאה, יחד עם העלויות האחרות של הפרוייקט בעת ההכרה בהכנסה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבניציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע ושל המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מידי תקופה. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהוונים נזקפים לסעיף עלות המלאי.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

4. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה עולה על שנה, במיוחד בהתייחס לעבודות קבלניות בהן יכול המחזור התפעולי להימשך שנתיים עד שלוש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה. כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

5. מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

החל מיום 1 באוקטובר, 2009 אימצה הקבוצה באימוץ מוקדם את הוראות IFRS 9.

מדיניות חשבונאית אשר יושמה בדוחות הכספיים טרם האימוץ לראשונה של IFRS 9

נכסים פיננסיים בתחולת IAS 39 מוכרים במועד ההכרה הראשונית בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה המיוחסות ישירות, למעט לגבי השקעות המוצגות בשווי הוגן עם שינויים בו לדוח רווח והפסד, אשר לגביהן עלויות עסקה נזקפות לרווח והפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, הטיפול החשבונאי בהשקעות בנכסים פיננסיים מבוסס על סיווגם לאחת מארבע הקבוצות שלהלן:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- השקעות המוחזקות לפדיון.
- הלוואות וחייבים.
- נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

לקבוצה נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הכוללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים המיועדים עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן עם שינויים בו הנזקים לדוח רווח והפסד.

נכסים פיננסיים מסווגים כמוחזקים למסחר אם הם נרכשו בעיקר למטרת מכירה או רכישה חוזרת בתקופה הקרובה, מהווים חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים המנוהלים יחד להשגת רווחים בזמן הקצר, או שהם נגזר שאינו מיועד כמכשיר הגנה. רווחים או הפסדים מהשקעות המוחזקות למסחר נזקפים במועד התהוותם לדוח רווח והפסד.

2. הלוואות וחייבים

לקבוצה הלוואות וחייבים אשר הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחדות ישירות, במידה שקיימות. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד כשהלוואות והחייבים נגרעים או אם מוכרת בגינם ירידת ערך, כמו גם כתוצאה מההפחתה השיטתית. באשר להכרה בהכנסות ריבית, ראה סעיף כג'.

3. נכסים פיננסיים זמינים למכירה

לקבוצה נכסים פיננסיים זמינים למכירה אשר הינם נכסים פיננסיים (שאינם נגזרים) שיועדו כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאחת מהקבוצות האחרות. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט בגין הפרשי שער המתייחסים למכשירי חוב כספיים אשר נזקפים לרווח והפסד לסעיף המימון, נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר. במועד גריעת ההשקעה או במקרה של ירידת ערך, הרווח (הפסד) כולל אחר מועבר לדוח רווח והפסד. באשר להכרה בהכנסות ריבית בגין השקעות במכשירי חוב ובדיבדנדים בגין השקעות במכשירי הוניים, ראה סעיף כג'.

ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה

לגבי נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהם מכשירים הוניים, הראיה האובייקטיבית כוללת ירידה משמעותית או מתמשכת בשווי ההוגן של הנכס מתחת לעלותו וכן בחינת שינויים בסביבה הטכנולוגית, הכלכלית או המשפטית או בסביבת השוק בה פועלת החברה שהנפיקה את המכשיר. הבחינה של ירידה משמעותית או מתמשכת, תלויה בנסיבות בכל תאריך מאזן, כאשר, במסגרת הבחינה, מובאות בחשבון התנודתיות ההיסטורית בשווי ההוגן וכן קיומה של מגמה מתמשכת של ירידה בשווי ההוגן בשיעור כולל של 20% ויותר או משך זמן של ירידה בשווי ההוגן של 9 חודשים ויותר. כאשר קיימת ראיה לירידת ערך, ההפסד המצטבר שנזקף להון, הנמדד כהפרש בין עלות הרכישה (בניכוי הפסדים קודמים מירידת ערך) לבין השווי ההוגן, מועבר מההון ומוכר כהפסד מירידת ערך בדוח רווח והפסד. בתקופות עוקבות, ביטול הפסד מירידת ערך אינו נזקף לרווח והפסד אלא נזקף להון כרווח (הפסד) כולל אחר.

לגבי נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהם מכשירי חוב, הראיה האובייקטיבית קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההשקעה. ראיות לירידת ערך כוללות סימנים לכך שלחייב קשיים פיננסיים, לרבות קשיי נזילות ואי יכולת לעמוד בתשלומי קרן או ריבית. כאשר קיימת ראיה לירידת ערך, ההפסד המצטבר שנזקף להון, הנמדד כהפרש בין עלות הרכישה (בניכוי תשלומי קרן, הפחתות לפי שיטת הריבית האפקטיבית והפסדים קודמים מירידת ערך) לבין השווי ההוגן, מועבר מההון ומוכר כהפסד מירידת ערך בדוח רווח והפסד. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את העלייה בשווי ההוגן לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך. ביטול כאמור נזקף לרווח והפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מדיניות חשבונאית אשר יושמה החל ממועד האימוץ לראשונה של IFRS 9 לגבי מדידת נכסים פיננסיים

IFRS 9 קובע הוראות חדשות להכרה ומדידה של נכסים פיננסיים.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים יזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת המדיניות החשבונאית לגבי כל מכשיר ומכשיר. הבחירה הינה סופית ואין לשנותה. עם זאת, כאשר חברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסיה הפיננסיים, עליה לסווג מחדש את כל המכשירים הפיננסיים המושפעים משינוי המודל העסקי על מנת לשקף שינוי זה. בכל יתר הנסיבות, אין לבצע סיווג מחדש של המכשירים הפיננסיים.

התקן קובע כי בעת ההכרה לראשונה, כל הנכסים הפיננסיים (כולל מכשירים משולבים שבהם החוזה המראה הוא נכס פיננסי) ימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.
- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, זכאית החברה, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת הקרן, במידה וקיימים.

המדידה לפי עלות מופחתת נעשית תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסת ישירות, במידה שקיימות. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. הרווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד כשהלוואות והחייבים נגרעים או אם מוכרת בגינם ירידת ערך, כמו גם כתוצאה מההפחתה השיטתית. באשר להכרה בהכנסות ריבית, ראה סעיף כג'.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן.

מדיניות חשבונאית אשר יושמה בכל תקופת הדיווח המוצגת בדוחות הכספיים

1. שווי הוגן

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח.

2. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

התחייבויות פיננסיות

החברה מיישמת את הוראות IAS 39 לגבי התחייבויות פיננסיות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

הלוואות ואשראי מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות, במידה שקיימות. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות, לרבות אגרות חוב, ורכיב החוב של אגרות חוב להמרה מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבות הפיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

2. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות נגזרים פיננסיים המסווגים כמוחזקים למסחר.

מכשירים פיננסיים משולבים

אגרות חוב להמרה הצמודות למדד המחירים לצרכן כוללות שני רכיבים: רכיב המרה ורכיב חוב, כאשר גם רכיב ההמרה מסווג כהתחייבות פיננסית. אגרת החוב מפוצלת לשני רכיבים התחייבותיים, כאשר רכיב ההמרה מחושב תחילה במועד ההכרה כנגזר פיננסי לפי השווי ההוגן והפער בין התמורה שהתקבלה בגין אגרות החוב להמרה לבין השווי ההוגן של רכיב ההמרה מיוחס לרכיב החוב. עלויות עסקה ישירות מוקצות בין רכיב ההמרה ההתחייבותי לבין רכיב החוב ההתחייבותי, על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לכל רכיב, כאמור לעיל, כאשר הסכום שהוקצה לרכיב ההמרה ההתחייבותי נזקף מיידית לרווח והפסד.

רכיב ההמרה מטופל לאחר ההכרה הראשונית כנגזר פיננסי ומוצג לפי שווי הוגן בכל תאריך דיווח. שינויים בשווי הוגן נזקפים באופן שוטף לדוח רווח והפסד, לסעיף המימון. רכיב החוב מטופל לאחר ההכרה הראשונית כאמור לעיל לעניין התחייבויות פיננסיות, ומוצג בדוח על המצב הכספי כהתחייבות לא שוטפת, בהתאם למועד הסילוק המבוסס על מועד הפרעון במזומן.

הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) למרכיבי ניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: שווי הוגן נקבע תחילה עבור נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה, לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות שנמדדים בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוניים נקבעת כערך שייר יחוס התמורה לגבי מכשירים. באותה רמת מדרג נקבע לפי שווי הוגן יחסי. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב כאמור לעיל, בניכוי השפעת המס אם קיימת לגבי מכשירים הוניים. לאחר ההקצאה כאמור לעיל, כל רכיב מטופל בהתאם למהותו החוזית (התחייבות פיננסית או מכשיר הוני).

מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות מוצגות לפי העלות המקוזזת מהון החברה. כל רכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקפת ישירות להון.

גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב (הקבוצה):

- פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או
- משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לדוח רווח והפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר רווח או הפסד מההחלפה.

ירידת ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך בגין נכס פיננסי או קבוצה של נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת. הראייה האובייקטיבית לגבי מכשירי חוב, המוצגים בעלותם המופחתת קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. ראיות לירידת ערך כוללות סימנים לכך שלחייב קשיים פיננסיים, לרבות קשיי נזילות ואי יכולת לעמוד בתשלומי קרן או ריבית. סכום ההפסד הנזקף לדוח רווח והפסד נמדד כהפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של הנכס לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. היתרה בדוחות הכספיים של הנכס מוקטנת באמצעות רישום הפרשה בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח והפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה) יא.

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ. נגזרים פיננסיים אלה מוכרים לראשונה לפי השווי ההוגן. לאחר ההכרה הראשונית הנגזרים הפיננסיים נמדדים לפי שווי הוגן.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח והפסד.

למטרת דיווח חשבונאי, עסקאות גידור (הגנה) מסווגות כדלקמן:

- גידור שווי הוגן - כנגד החשיפה לשינויים בשווי ההוגן של נכס או התחייבות שהוכרו או התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) שטרם הוכרה (למעט במקרה של סיכון שער חליפין של מטבע חוץ); או
- גידור תזרימי מזומנים - כנגד החשיפה לשינויים בתזרימי המזומנים שאינם ניתנים לייחוס לסיכון מסוים בקשר עם נכס או התחייבות שהוכרו או בשל עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או בשל סיכון שער החליפין של מטבע חוץ בגין התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) שטרם הוכרה; או
- גידור השקעה נטו בפעילות חוץ.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בתחילת ההתקשרות הקבוצה ייעדה ותייעדה את סוג הגידור שהיא בחרה ליישם לצורכי דיווח חשבונאי ואת יעדי ואסטרטגיית ניהול הסיכונים לגבי גידור זה. התיעוד כולל זיהוי של המכשיר המגדר, הפריט או העסקה המגודרים, מהות הסיכון המגודר וכיצד החברה מעריכה את אפקטיביות מכשיר הגידור בפועל, מול הציפיות מהמכשיר המגדר להגן באופן אפקטיבי על הסיכון המגודר באמצעות קיזוז ההשפעות של השינויים בשווי ההוגן או בתזרימי המזומנים. בחינת אפקטיביות הגידור נעשית על בסיס שוטף בכל תקופת דיווח.

עסקאות גידור העונות על הקריטריונים של עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילויות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל כגידור תזרימי מזומנים. רווחים או הפסדים המתייחסים לחלק האפקטיבי של הגידור (הפרשי שער) נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר, בעוד שרווחים או הפסדים המתייחסים לחלק הלא אפקטיבי של הגידור נזקפים לדוח רווח והפסד. עם מימוש פעילויות החוץ מועבר הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר בהון לדוח רווח והפסד.

יב. חכירות

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

הקבוצה כמחכיר

חכירה תפעולית

הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי הקבוצה באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה בדוח רווח והפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

יג. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים באמצעות יישום שיטת הרכישה. בשיטה זו מזוהים הנכסים וההתחייבויות של החברה הנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה. עלות הרכישה הינה השווי ההוגן המצרפי במועד הרכישה של הנכסים שניתנו, ההתחייבויות שניטלו והזכויות ההוניות שהונפקו על ידי הרוכש. לגבי צירופי עסקים אשר התרחשו החל מיום 1 בינואר, 2010 זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדות לפי שוויין ההוגן במועד הרכישה או לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו הניתנים לזיהוי של הנרכשת. בגין צירופי עסקים אשר התרחשו עד ליום 31 בדצמבר, 2009 הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו, במועד הרכישה, לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים נטו הניתנים לזיהוי של הנרכשת. לגבי צירופי עסקים אשר התרחשו החל מיום 1 בינואר, 2010 עלויות ישירות הקשורות לרכישה נזקפות מיידית כהוצאה בדוח רווח והפסד. בגין צירופי עסקים אשר התרחשו עד ליום 31 בדצמבר, 2009, עלויות כאמור הוכרו כחלק מעלות הרכישה.

במועד הרכישה מבוצע סיווג וייעוד מחדש של הנכסים וההתחייבויות בהתאם לתנאים החוזיים, התנאים הכלכליים ותנאים רלוונטיים אחרים שקיימים במועד הרכישה, למעט בגין חוזי חכירה שלא שונו במועד הרכישה ולפיכך סיווגם כחכירה מימונית או תפעולית אינו נבחן מחדש.

החל מיום 1 בינואר, 2010, 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 כאמור. בגין צירופי עסקים אשר התרחשו עד ליום 31 בדצמבר, 2009 החברה מדדה את המוניטין ביחס לכל רכישה בנפרד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מוניטין נמדד לראשונה לפי עלות, שהינה עודף תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה על הסכום נטו של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו כפי שנמדדו במועד הרכישה. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי אזי מדובר ברכישה במחיר הזדמנותי, ועל הרוכש להכיר ברווח שנוצר כתוצאה מכך ברווח או הפסד במועד הרכישה.

לאחר ההכרה הראשונית, נמדד המוניטין לפי העלות בניכוי הפסד מירידת ערך שנצבר, במידה שקיים. המוניטין אינו מופחת באופן שיטתי. באשר לבחינת ירידת ערך של מוניטין, ראה סעיף יט'.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- לגבי אובדן שליטה החל מיום 1 בינואר, 2010, מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה. לגבי אובדן שליטה אשר התרחש עד ליום 31 בדצמבר, 2009, נגרע חלק יחסי מההשקעה שנמכרה, תוך הכרה ברווח או הפסד, כאשר ההשקעה שנותרה טופלה בשיטת השווי המאזני (בהתאם ל- IAS 28) או כנכס פיננסי (בהתאם ל- IAS 39), לפי העניין.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.
- לגבי אובדן שליטה החל מיום 1 בינואר, 2010, זוקפת את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים. לגבי אובדן שליטה עד ליום 31 בדצמבר, 2009, סיווגה מחדש כאמור את החלק שמומש.

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

במועד רכישת חברות מאוחדות ופעילויות אשר אינן מהוות עסק תמורת הרכישה מוקצית בין הנכסים וההתחייבויות המזוהים בלבד של החברה הנרכשת בהתאם ליחס שווים ההוגן במועד הרכישה ומבלי לייחס סכום כלשהו למוניטין או למסים נדחים, תוך שיתוף הזכויות שאינן מקנות שליטה, אם קיימות, לפי חלקן בשווי ההוגן בנכסים המזוהים נטו הנ"ל במועד הרכישה.

י. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה.

ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת במאזן לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח (הפסד) כולל אחר של החברה הכלולה. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית או סיווגה כהשקעה המוחזקת למכירה.

מוניטין בגין רכישת החברה הכלולה נמדד לראשונה כהפרש שבין עלות הרכישה לבין חלק הקבוצה בשווי ההוגן, נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות המזוהות וההתחייבויות התלויות של החברה הכלולה. לאחר ההכרה הראשונית נמדד המוניטין לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה בכללותה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

במקרה של רכישת מניות נוספות בחברה כלולה החברה מבצעת הקצאת עלות רכישה רק בגין השכבה הנוספת שנרכשה.

הדוח על הרווח הכולל משקף את חלק הקבוצה בתוצאות הפעולות של החברה הכלולה במסגרת חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות וכן את חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר נטו המתייחס לחברה הכלולה אשר נזקף כרווח (הפסד) כולל אחר להון החברה לסעיף המתאים. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה בחברה הכלולה.

בחברות כלולות בהן נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלהן, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברות הכלולות עד גובה השקעתה בחברות הכלולות בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברות כלולות אלה עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

הקבוצה מיישמת את שיטת השווי המאזני עד למועד בו איבדה את ההשפעה המהותית בגין החברה המוחזקת או בעת סיווגה כהשקעה מיועדת למימוש, כמוקדם. כאשר השקעה בחברה מוחזקת, שסווגה קודם לכן כמוחזקת למכירה אינה קיימת עוד אם הקריטריונים לסיווג כאמור, יש לטפל בה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני למפרע.

טו. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי חוכר (הקבוצה) בחכירה תפעולית ממינהל מקרקעי ישראל מסווגות כנדל"ן להשקעה וזאת כאשר זכויות אלה מוחזקות לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ולא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הקבוצה יישמה לגביהן את מודל השווי ההוגן.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד המאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח רווח והפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. עם זאת, כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרוייקט, נמדד הנדל"ן על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם שבהם.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת, בדרך כלל, על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והנסיון הנדרשים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר שניתן להשתמש בהם רק בהקשר למכונות וציוד.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

		%	
	2		משרדים
	15		כלי רכב
(בעיקר 33%)	6-33		מחשבים, ריהוט וציוד משרדי
(בעיקר 2%)	2-10		תחנת דלק
(בעיקר 6.67%)	6.67-20		מתקנים פוטו-וולטאים

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך של רכוש קבוע, ראה סעיף יט' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס.

ז. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימושו המיועד או מכירתו והוא כולל נכסים קבועים ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, מתחילות הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל מלבד עלויות אשראי ישירות גם עלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

החברה כוללת הפרשי שער כחלק מעלויות אשראי במידה ומהוות תיאום לעליית הריבית.

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות ברכישה או הקמה של נכסים כשירים, ראה גם באור 27(2). היוון כאמור מתייחס לנכסים כשירים אשר מועד תחילת ההיוון לגביהם הינו 1 בינואר, 2009 ואילך, כאשר עלויות אשראי בגין נכסים כשירים אשר מועד תחילת ההיוון לגביהם חל לפני מועד זה ממשיכות להיזקק לדוח רווח והפסד עם התהוותן, בהתאם למדיניותה הקודמת של הקבוצה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נכללים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים מוצגים על-פי עלותם בניכוי בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, במידה וקיימים. על-פי הערכת ההנהלה, לנכסים הבלתי מוחשיים אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך ראה סעיף יט'. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי מכאן ולהבא, ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך ומופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

רווחים או הפסדים מגריעת נכס בלתי מוחשי נמדדים לפי ההפרש בין התמורה ממימוש, נטו ועלות הנכס ונזקפים לדוח רווח והפסד.

יט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינת ירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת ערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. הפסד כאמור נזקף לרווח והפסד.

הקריטריונים היחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

1. מוניטין בגין חברות מאוחדות

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה במועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויות להפיק תועלת מצירוף העסקים.

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, עבור 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת סכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה מתייחס המוניטין. כאשר סכום בר-השבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. חברות כלולות

החברה קובעת, לאחר יישום שיטת השווי המאזני, באם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות. החברה קובעת בכל תאריך דיווח אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה. במידה שקיימת ראייה אובייקטיבית כאמור, מוכר הפסד מירידת ערך, בסכום ההפרש בין סכום בר-ההשבה של ההשקעה בחברה הכלולה לבין ערכה בדוחות הכספיים. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן ושווי שימוש המחושב בהתבסס על הערכת שווי של תזרימי המזומנים נטו שמפיקה החברה הכלולה. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול עד למלוא סכומו במידה שסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה. ההפסד, או ביטולו, נזקף לדוח רווח והפסד.

3. נכס לא שוטף ו/או נכסים המוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה ביותר (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד בדוח על המצב הכספי, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה. כאשר היתרה בדוחות הכספיים גבוהה מהשווי ההוגן בניכוי עלויות למכירה, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס לנכס (או לקבוצת הנכסים) בגובה ההפרש. במקביל, ההתחייבויות המתייחסות לנכסים אלה מוצגות בנפרד במאזן באופן דומה. כמו כן, יתרות בגין רווח (הפסד) כולל אחר מוצגות בנפרד בדוח על השינויים בהון.

נדל"ן להשקעה המוצג על פי מודל השווי ההוגן המסווג כנכס לא שוטף המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג בהתאם למודל זה ומוצג בדוח על המצב הכספי בנפרד, במסגרת נכסים המוחזקים למכירה.

4. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ב"תרות הנ"ל בתקופת הדיווח, למעט בגין שינויים המיוחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים, מועברים לצורכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי, מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור, נזקפת לסעיף מסים על ההכנסה.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

כל נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

כמו כן, הקבוצה מפעילה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מוצגת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות, אשר מועד פרעונן קרוב לתקופת ההתחייבות המתייחסות לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית, בניכוי עלות שירותי עבר ורווחים או הפסדים אקטואריים שטרם הוכרו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הרווחים או ההפסדים האקטואריים מוכרים בהתאם ל"שיטת הרצועה". הקבוצה מכירה רק בסכום הרווחים או ההפסדים האקטואריים נטו שנדחו בתקופות קודמות, העולה על 10% מהגובה מבין:

- הערך הנוכחי של המחוייבות בגין הטבות מוגדרות לעובדים לתחילת התקופה; או
- הערך הנוכחי של נכסי התוכנית לתחילת התקופה.

הסכום המוכר בדוח רווח והפסד בתקופה הינו הסכום האמור לגבי כל תוכנית בנפרד מחולק בממוצע של יתרת שנות העבודה הצפויות של העובדים.

3. הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה, ללא אפשרות ממשית לביטול, לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל על פי תוכנית פורמלית מפורטת. הטבות הניתנות לעובדים בפרישה מרצון נזקפות כאשר הקבוצה הציעה לעובדים תוכנית המעודדת פרישה מרצון, צפוי שההצעה תתקבל וניתן לאמוד באופן מהימן את מספר הנענים להצעה.

ג. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות.

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

הכנסות ממתן שירותים (לרבות דמי ניהול)

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך המאזן. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

הכנסות ממכירת מקרקעין / הכנסות ממכירת דירות מגורים

הכנסות ממכירת מקרקעין/ממכירת דירות מגורים מוכרות ביחס ליחידת המקרקעין/דירת המגורים כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות מוכרות רק במועד שבו לא קיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, כאשר העלויות הקשורות ידועות, וכאשר לא קיימת מעורבות ניהולית נמשכת ביחס לקרקע/לדירת המגורים שנמסרה. בדרך כלל, האמור מתקיים עם סיום החלק המשמעותי מהבניה, מסירת דירת המגורים לרוכש ותשלום מלוא מחיר הדירה על ידי הרוכש.

הכנסות ממכירת דלקים

הכנסות ממכירת דלקים נזקפות לדוח רווח והפסד עם מתן השירות / על פני תקופת השירות בהתאמה.

הכנסות ממכירת חשמל

ההכנסות מוכרות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתם מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

הכנסות ממכירת חשמל נזקפות לרווח והפסד עם הצטברותן על פני תקופת ההפקה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות ריבית

הכנסות ריבית בגין נכסים פיננסיים מוכרות על בסיס צבירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

הכנסות מדיבידנד

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במניות שאינן מטופלות לפי שיטת השווי המאזני (השקעות המסווגות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה), מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד.

כד. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו, הכנסות מדיבידנדים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ורווחים מהפרשי שער.

שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מוצגים בנטו.

כה. מגזרי פעילות

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;
2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן
3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

לגבי מגזרי הפעילות של הקבוצה, ראה באור 27'ב' להלן.

כו. רווח (הפסד) למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילות נמשכת. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

כז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. במידה שהשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסויימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

הפרשה לאחריות

לקבוצה קיימת התחייבות כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר דירות, התשל"ג-1973. עלויות הבניה כוללות זקיפה תקופתית של סכומים לכיסוי התחייבויות כאמור. הזקיפה נעשית לאורך תקופת הבניה וזאת בהתחשב בשיעור ההשלמה ומועד צפוי לסיום הפרוייקט.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית בהווה או מחוייבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כח. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 7 - מכשירים פיננסיים: גילוי

התיקונים ל- IFRS 7 עוסקים במספר נושאים:

1. הבהרת דרישות הגילוי המובאות בתקן. במסגרת זו מודגש הקשר בין הגילויים הכמותיים והגילויים האיכותיים וכן האופי והיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים. כמו כן במסגרת התיקון צומצמו דרישות הגילוי בדבר בטוחות שהחברה מחזיקה ותוקנו דרישות הגילוי אודות סיכון האשראי. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

2. דרישות גילוי חדשות ונרחבות לגבי גריעת נכסים פיננסיים ודרישת גילוי במקרים בהם מתבצעות העברות חריגות סביב בסמוך למועד הדיווח. מטרת התיקון לסייע למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את החשיפות לסיכונים בגין העברות של נכסים פיננסיים והשפעת סיכונים אלה על המצב הכספי של החברה. התיקון יגביר את שקיפות הדיווח של עסקאות העברה, ובפרט של עסקאות איגוח נכסים פיננסיים. התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2012. יישום מוקדם אפשרי.

הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה.

IAS 12 - מסים על ההכנסה

התיקון ל- IAS 12 חל על נדל"ן להשקעה שנמדד לפי מודל השווי הווגן. התיקון קובע שיש למדוד את נכס/התחייבות המס הנדחה בגין נכסים כאמור בהתבסס על ההנחה שהערך בספרים של נכס הבסיס ייושב במלואו באמצעות מימוש (ולא באמצעות שימוש). עם זאת, אם הנדל"ן להשקעה הוא בר הפחתה ומוחזק, בהתאם למודל העסקי של החברה, במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של שימוש ולא בדרך של מכירה, אזי עליה ליישם את ההוראות "הרגילות" של IAS 12 (כלומר, המסים הנדחים יימדדו לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, כפי שנקבע על ידי הנהלת החברה - מימוש או שימוש). התיקון מבטל את הוראות SIC 21 הדורשות, במקרה של נדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הווגן, לפצל בין רכיב הקרקע לבין רכיב המבנה על מנת למדוד את המס הנדחה. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2012. יישום מוקדם אפשרי.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IAS 24 - גילויים בהקשר לצד קשור

התיקון ל- IAS 24 מבהיר את הגדרת צד קשור על מנת לפשט את זיהוי היחסים עם צד קשור ולמנוע חוסר עקביות ביישום הגדרה זו. בנוסף, לחברות הקשורות לממשלה ניתנת, במסגרת התיקון, הקלה חלקית במתן גילוי בדבר עסקאות עם הממשלה ועם חברות אחרות כאמור. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
76,776	111,496
4,562	164,460
<u>81,338</u>	<u>275,956</u>

מזומנים למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר *

(* הפקדונות נושאים ריבית בשיעור ממוצע של 2.17% ליום 31 בדצמבר, 2010.

באור 4: - השקעות לזמן קצר

ההרכב:

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
90,165	204,783
64,853	50,436
73,502	176,403
118,961	-
22,756	22,809
2,211	308
20,664	34,326
<u>393,112</u>	<u>489,065</u>

מניות סחירות (1)
אגרות חוב סחירות (2)
חלויות שוטפות של פקדונות לזמן ארוך בבנקים
פקדון להבטחת הלוואה שניתנה בקנדה
פקדונות להבטחת תשלומים עתידיים (3)
פקדונות לזמן קצר
פקדון מוגבל (4)

- (1) השקעות בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- (2) ליום 31 בדצמבר, 2010 כוללת היתרה אגרות חוב של מירלנד בסך של כ-29 מיליוני ש"ח (בשנת 2009 - 30 מיליון ש"ח), ראה גם באור 9ג'(1).
- (3) כולל סך של כ-14 מיליון ש"ח בפקדון בנאמנות בדולר קנדי, המיועד להבטחת תשלום הוצאות שוטפות עתידיות בהתאם להסכם הלוואות Non Recourse, (בשנת 2009 - 13.7 מיליון ש"ח), ראה באור 22ב'(4).
- (4) כ-3.6 מיליון ש"ח פקדון מוגבל בדולר ארה"ב להבטחת תשלומים עתידיים בהתאם להסכמי הלוואות Non Recourse (בשנת 2009 - כ-3.4 מיליון ש"ח) ראה באור 22ב'(4).
- (4) בשנת 2010 כולל פקדון מוגבל בגין ליווי בנקאי לפרוייקט יובלי השומרון, בסך של 33.9 מיליון ש"ח הנושא ריבית בשיעור ממוצע של 1.58% ליום 31 בדצמבר, 2010 (בשנת 2009 - 20.5 מיליון ש"ח), ראה גם באור 17ד'(1).

באור 5: - לקוחות

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
40,871	36,707	שוכרים (1):
21,478	26,981	חובות פתוחים
		המחאות לגבייה
62,349	63,688	
29,460	32,615	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
32,889	31,073	לקוחות, נטו
14,036	7,370	מזמיני עבודות
91,744	8,424	רוכשים (*)
138,669	46,867	

(* בשנת 2009 כולל סך של כ-87 מליון ש"ח בגין מכירת קרקע, ראה גם באור 7ד(5)(א').

ירידת ערך מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים.

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

2009	2010	
אלפי ש"ח		
20,033	29,460	יתרה ליום 1 בינואר
13,274	9,053	הפרשה במשך השנה
(2,417)	(1,591)	הכרה בחובות אבודים שנמחקו
(2,540)	(3,463)	ביטול בגין חובות מסופקים שנגבו
1,110	(844)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
29,460	32,615	יתרה ליום 31 בדצמבר

להלן ניתוח יתרת הלקוחות שלא הוכרה בגינם ירידת ערך (הפרשה לחובות מסופקים), לקוחות נטו, לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

סה"כ	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	31 בדצמבר 2010
	מעל 120 יום	90-120 יום	60-90 יום	30-60 יום	עד 30 יום		
אלפי ש"ח							
31,073	9,946	2,320	4,694	5,167	6,248	2,699	31 בדצמבר 2010
32,889	7,436	6,010	5,719	7,249	6,475	-	31 בדצמבר 2009

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
4,373	-	חלויים שוטפות של חובות מדינת ישראל באמצעות משרד הבטחון ורפא"ל
1,466	1,564	חלויים שוטפות של רוכשים אחרים לזמן ארוך
16,837	54,722	חלויים שוטפות של הלוואה לחברה כלולה (1)
22,533	15,125	חובות שותף בחברה מאוחדת באיחוד יחסי (2)
23,367	20,169	חייבים בגין קרקע (3)
19,878	26,333	ריבית לקבל
8,946	12,341	הכנסות לקבל
11,357	14,960	הוצאות מראש
5,770	3,765	מוסדות מע"מ
11,431	13,556	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>125,958</u>	<u>162,535</u>	

- (1) ראה באור ג'(1)(1).
 (2) במהלך שנת 2010 ביצעה החברה הפחתה של גובה החוב לאור שנוי בגובה הבטוחות שנתנו, ראה באור 31(א).
 (3) חברה בת זרה בבעלות החברה (95%) ובבעלות חברה פרטית בבעלותו המלאה של בעל השליטה בחברה (5%), חתמה על הסכם עם ממשלת מקדוניה לרכישת קרקע, הנמצאת בסמוך לסקופיה, בירת מקדוניה, בתמורה לסך של כ- 3.7 מליון אירו (כ- 20 מיליוני ש"ח). עקב הפרת ההסכם על ידי ממשלת מקדוניה, לרבות קיומן של אי התאמות בין מצגי ממשלת מקדוניה ביחס למדידות הקרקע ותיאורה בהסכם לבין אופן רישומה ברשם המקרקעין הגישה החברה הבת הזרה תביעה בבית משפט מקומי לביטול ההסכם ולהשבת התמורה ששילמה החברה הבת הזרה עבור הקרקע והערבות הבנקאית שהועמדה על ידה במועד חתימת ההסכם. החברה מעריכה, בהתאם לחוות הדעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, כי לחברה הבת הזרה זכות משפטית מוצקה לביטול ההסכם וקבלת הסכום ששילמה בצירוף ריבית.

באור 7: - מלאי דירות למכירה, מלאי קרקעות לבניה למגורים ודירות בהקמה למגורים

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
		<u>א. מלאי דירות למכירה</u>
21,168	21,296	מגדלי תל-אביב
17,682	16,364	פרוייקט במנהטן
<u>38,850</u>	<u>37,660</u>	
		<u>ב. מלאי קרקעות לבניה למגורים ודירות בהקמה למגורים</u>
38,085	95,079	קרקע ודירות בהקמה במושב צור יצחק (ראה סעיף ד'1)
55,282	43,581	קרקע בגרמניה (ראה סעיף ד'2)
93,575	119,033	קרקע בתאילנד (ראה סעיף ד'3)
<u>186,942</u>	<u>257,693</u>	
		<u>ג. מלאי קרקעות לבניה לזמן ארוך</u>
81,868	77,365	קרקע בפלורידה (ראה סעיף ד'4)
76,875	82,294	קרקע במושב צור יצחק (ראה סעיף ד'1)
12,208	-	קרקעות בתל-אביב (ראה סעיף ד'5)
7,390	7,390	קרקעות אחרות בישראל
<u>178,341</u>	<u>167,049</u>	

באור 7: - מלאי דירות למכירה, מלאי קרקעות לבניה למגורים ודירות בהקמה למגורים (בהמשך)

ד. מידע נוסף

1. קרקע ודירות להקמה במושב צור יצחק

ביום 25 בפברואר, 2007 הקימה החברה שותפות מוגבלת (להלן - השותפות), אשר כ-90% מהזכויות בה מוחזקות על ידי החברה, כשותף מוגבל. השותף הכללי בשותפות הינו חברה אשר 90% ממניותיה מוחזקות על ידי החברה. ביום 25 בפברואר, 2007 התקשרה השותפות בהסכם עם מושב צור יצחק (להלן - המושב), לפיו תרכוש השותפות מהמושב את זכויותיו בקרקע אשר נמצאת מערבית למושב וצפונית לכוכב יאיר המיועדת לבניית כ-890 יחידות דיור וכן שטחי מסחר בכפוף לאישור תב"ע.

בתמורה לרכישת הזכויות התחייבה השותפות להקים את הפרוייקט ולשלם למושב, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בהסכם בין הצדדים, 7.5% מהתמורות שינבעו ממכירת הדירות ו/או השכרת שטחי מסחר.

בחודש אוקטובר 2009 החלה השותפות בבניית שלב א' של הפרוייקט, המבוצע בליווי בנקאי סגור, במסגרתו נבנים 132 יחידות צמודות קרקע ויחידות דיור נוספות בבניה נמוכה ובשלבם הבאים תבנינה יתר היחידות, בעיקר בבניה נמוכה ובבניה רוויה. ההשקעה בשלב א' של הפרוייקט מוערכת בכ- 130 מליון ש"ח וההשקעה בפרוייקט במלואו, לרבות הסכום אותו יהיה על השותפות לשלם למושב, בהתאם לאמור לעיל מוערכת בכ- 920 מליון ש"ח. מתוך סכום ההשקעה המוערך לצורך הקמת שלב א' של הפרוייקט השקיעה השותפות עד ליום 31 בדצמבר, 2010 סך של כ-115 מליון ש"ח.

בתקופת הדוח הווננו עלויות מימון בסך של כ-3 מליוני ש"ח.

עד ליום 31 בדצמבר, 2010 התקשרה השותפות בהסכמים למכירת 117 יחידות דיור בתמורה לסך כולל של כ-120 מליוני ש"ח, ואשר בגינן התקבלו מקדמות בסך של כ-83 מליוני ש"ח. לגבי התחייבות בגין עסקת קומבינציה, ראה באור 18'א'.

2. קרקע בגרמניה

במהלך חודש ינואר 2008 חתמה חברה בת זרה בבעלותה המלאה של החברה על הסכם לרכישת מניות של חברה הרשומה בגרמניה, שבבעלותה קרקע בשטח של כ- 7 דונם עליה קיים מבנה בשטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר, אשר נמצאת בשכונת מגורים יוקרתית בעיר ברלין. מחיר הרכישה הכולל (עבור 100% ממניותיה של החברה הנרכשת) עמד על כ- 7.1 מליון אירו (כ- 39 מליון ש"ח). בנוסף שילמה החברה הבת עד למועד הדוח סך של כ- 0.4 מליון אירו (כ- 2.3 מליון ש"ח) עבור עמלות והוצאות אחרות בקשר עם תכנון הפרוייקט. במהלך תקופת הדוח התקבלו היתרי בניה, זכויות בניה נוספות בקרקע והאישורים הדרושים להסבת הבניין הקיים ולהקמת שני מבנים נוספים במתחם במסגרת קומפלקס מגורים יוקרתי בשטח בנוי של כ- 3,500 מ"ר. לאור אי הוודאות השוררת בשווקים, למועד הדוח טרם החלה החברה הבת בביצוען של עבודות ההסבה וההקמה והיא בוחנת אפשרויות למכירת הקרקע.

במהלך שנת 2010 נרשמה הפרשה לירידת ערך בסך של כ-4 מליוני ש"ח.

3. קרקע בתאילנד

באוגוסט 2008 התקשרה חברה שהתאגדה בישראל, שהינה בבעלותה המלאה של החברה, במערכת הסכמים, עם 3 חברות המאוגדות בתאילנד, שהינן בעלות הזכויות בקרקע המצויה בבנגקוק, תאילנד. במסגרת ההסכם שילמה הרוכשת לבעלי המניות הקיימים של חברות המיזם, סך של כ- 665.5 מליוני באהט תאילנדי (כ- 70 מליוני ש"ח) בתמורה להעברת 50% מהזכויות בהצבעה ובהון של חברות המיזם (באופן ישיר או עקיף) וכנגד המחאה לרוכשת של 50% מהלוואות בעלים ומקדמות שהעמיד השותף לחברות המיזם. בנוסף העמידה הרוכשת לחברות המיזם, סך כולל נוסף של כ- 452 מליוני באהט תאילנדי (כ- 50 מליוני ש"ח), במקביל להעברת של סכום זהה על ידי השותף.

באור 7: - מלאי דירות למכירה, מלאי קרקעות לבניה למגורים ודירות בהקמה למגורים (המשך)

על הקרקע בשטח של כ- 13,800 מ"ר, המצויה בלב המרכז העסקי והפיננסי של בנגקוק, מתוכנן להיבנות פרויקט בשטח בנוי כולל של כ- 138,000 מ"ר. במרכזו של הפרוייקט יבנה גורד שחקים בן 77 קומות, בו יהיו מלון בן כ- 154 חדרים וכ-194 דירות יוקרה חד ודו קומתיות. בנוסף יכלול הפרוייקט כ- 10,000 מ"ר שטחי מסחר, שטחי חניות ושטחים ציבוריים.

עלות הקרקע המיועדת לבניית ומכירת דירות מייצגת כ-60% מסך עלות הקרקע.

חברות המיזם החלו בשיווק הפרוייקט במהלך הרבעון הראשון של שנת 2010. עד סמוך למועד פרסום הדוח התקשרו חברות המיזם בהסכמים למכירת 26 דירות בתמורה כוללת של כ-1,171 מליון באהט (כ-124 מליוני ש"ח).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2010 חלה החרפה משמעותית במאבק מתנגדי הממשלה הנוכחית כנגד הממשלה והצבא, אשר הביאה לסגירת משרד המכירות בפרוייקט באתר. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2010, לאחר רגיעה בה פוזרו בכח מתנגדי הממשלה, שב משרד המכירות בפרוייקט לפעול. להערכת החברה עקב אי היציבות במצב הפוליטי קצב מכירת הדירות נפגע וייתכן ויביא לדחייה של מועד הקמת הפרוייקט. השלמת הפרוייקט מתוכננת לסוף שנת 2015, בהנחה שהבניה הישירה תחל בשנת 2011. חלקה של החברה בהשקעה הכוללת בפרוייקט, לרבות בקרקע מוערכת נכון למועד פרסום הדוח בכ- 750 מליון ש"ח.

4. קרקע בפלורידה

במהלך חודש ינואר 2006 חתמה שותפות הנמצאת בבעלות מלאה של החברה עם חברה פרטית, על הסכם לרכישת 49.9% מהזכויות בחברה, אשר מחזיקה את מלוא הזכויות בחברה אחרת אשר בבעלותה קרקע בשטח של כ-9 דונם בפורט לודרדייל, פלורידה, המיועדת לבניית מלון, מגורים ושטחים מסחריים וזאת בנוסף לשטחי שירות וחניונים.

במהלך שנת 2007 מכרו החברה הפרטית והחברה 10% מהשותפות שבבעלותן (5% כל אחת). כתוצאה מכך מחזיקה החברה ב-44.9% מהשותפות.

במהלך השנים 2010 ו-2009 נרשמה הפרשה לירידת ערך בסך של כ-54 אלפי ש"ח וכ-11,015 אלפי ש"ח, בהתאמה, אשר נזקפה לדוח רווח והפסד.

5. קרקעות בתל-אביב

(א) ביום 26 אוקטובר, 2009 התקשרה החברה בהסכם אופציה על פיו העניקה החברה לשתי חברות העוסקות בארגון קבוצות רכישה, אופציה לרכישת המקרקעין.

בחודש אפריל 2010 מומשה האופציה והתמורה שולמה לחברה בתקופת הדוח (כאשר חלקה הועבר לבנק לאומי לישראל בע"מ לסילוק מלא וסופי של חוב החברה כלפי הבנק בגין המקרקעין) כנגד מסירת החזקה במקרקעין לרוכשים.

כתוצאה ממכירת המקרקעין רשמה החברה רווח לפני מס בסך של כ-68 מליון ש"ח בתקופת הדוח.

במהלך שנת 2009 מימשה החברה חלק מהמקרקעין בתמורה לסך של 95 מליוני ש"ח והכירה ברווח לפני מס בסך של כ-61 מליוני ש"ח.

(ב) ביום 27 במאי, 2010 נחתם הסכם למכירת קרקע בכפר שלם. במועד השלמת העסקה צפויה החברה לרשום רווח לפני מס בסך של כ-7 מליון ש"ח.

באור 8 - פקדונות ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר 2009		31 בדצמבר 2010		שיעור ריבית נקוב ואפקטיבי %	בסיס הצמדה	
יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה אלפי ש"ח	יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה אלפי ש"ח			
1,387,647	1,461,149	1,242,904	1,419,307	3.87	מדד	פקדונות בבנקים מדינת ישראל - באמצעות
-	4,373	-	-	3.50	מדד	משרד הבטחון ורפא"ל
13,305	14,771	11,855	13,419	4.75	מדד	רוכשים אחרים
8,618	8,618	-	-	-	בהאט	עסקת אקדמה
-	-	37,286	37,286	21.00	דולר ארה"ב	הלוואה שניתנה (א)
122,311	122,311	130,984	130,984	2.46	דולר ארה"ב מדד/באהט	חובות השותפים בחברות מאוחדות באיחוד יחסי
4,905	4,905	5,605	5,605	2.50	אירו/פרנק שוויצרי	חייבים אחרים
<u>1,536,786</u>	<u>1,616,127</u>	<u>1,428,634</u>	<u>1,606,601</u>			

(א) במהלך חודש דצמבר 2010 רכשה החברה ביחד עם דרבן (להלן - הרוכשות) בחלקים שווים ביניהן, באמצעות תאגידיים בשליטתן, את מלוא הזכויות בהלוואה מובטחת במשכנתא על נכס בבניה המיועד למגורים, במנהטן ניו יורק (להלן - הנכס) אשר יתרתה, נכון למועד הרכישה היתה כ- 41.2 מליון דולר ארה"ב (כ-146 מליוני ש"ח), בתמורה לסך כולל של כ-21 מליון דולר ארה"ב (כ-73 מליוני ש"ח) חלק החברה הינו כ-37 מליוני ש"ח.

הנכס הינו בניין בבניה המיועד לבנית 84 דירות למגורים, בשטח כולל של כ-10.5 אלפי מ"ר. להערכת הרוכשות ובהתאם למידע שנמסר להן, בנוסף על התמורה הן תידרשנה להשקיע סך של כ-50 מליון דולר ארה"ב בתכנון והשלמת בנייתו של הבניין.

במקביל, לחתימת הסכם הרכישה כאמור לעיל, חתמו הרוכשות עם צד שלישי (להלן - השותף) על הסכם לקיומו של מיזם משותף בקשר עם הנכס. על פי ההסכם, בין היתר, העניקו הרוכשות לשותף:

- (1) זכות לקבל עד 10% מרווחי המיזם המשותף וזאת לאחר החזר השקעה בתוספת ריבית מועדפת לרוכשות, בתנאים שנקבעו במזכר ההבנות.
- (2) אופציה לתקופה של שלושה חודשים ממועד השלמת העסקה, לרכוש עד 15% מהזכויות בהלוואה בתמורה לחלקו היחסי בעלות בתוספת ריבית ממועד השלמת העסקה ועד מועד מימוש האופציה.

על פי ההסכם, כל זכויות הניהול של המיזם המשותף יהיו בידי הרוכשות.

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

א. ההשקעה בחברות כלולות מוצגת לפי שיטת השווי המאזני וההשקעה בחברות בשליטה משותפת מוצגת בשיטת האיחוד היחסי.

1. ההרכב

חברות כלולות	
31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	

פירוט ההשקעות:

385,179	623,151
329,068	290,653
<u>714,247</u>	<u>913,804</u>

מניות
הלוואות (כולל ריבית)

התנועה בהשקעות בשנת 2010

חברות כלולות
אלפי ש"ח

714,247

יתרה לתחילת השנה

תנועה במשך השנה:

השקעות:

190,400
12,977
(19,973)
29,138
64,081
(25,674)
(44,809)
(6,583)

במניות
הלוואות בעלים, נטו
דיבידנד שהתקבל
חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו
רווח משינוי בשיעורי החזקה בחברה כלולה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
מיון חלויות שוטפות לסעיף חייבים ויתרות חובה
שערך הלוואות וריבית

913,804

יתרה לסוף השנה

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

2. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של החברות הכלולות

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
		חלק החברה במאזן החברות הכלולות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן לתאריך הדיווח:
280,356	390,547	נכסים שוטפים
1,229,182	2,060,609	נכסים לא שוטפים
(282,261)	(406,400)	התחייבויות שוטפות
(842,098)	(1,421,605)	התחייבויות לא שוטפות
<u>385,179</u>	<u>623,151</u>	נכסים נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
			חלק החברה בתוצאות הפעולות של החברות הכלולות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן בשנה:
42,321	64,108	151,088	הכנסות
(205,070)	(112,063)	29,138	רווח נקי (הפסד)

ב. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברות שאוחדו בשיטת האיחוד היחסי

חלק הקבוצה במאזן החברות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן לתאריך הדיווח:

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
3,066	9,560	נכסים שוטפים
101,583	94,175	נכסים לא שוטפים
(13,674)	(12,070)	התחייבויות שוטפות
(66,307)	(56,686)	התחייבויות לא שוטפות
<u>24,668</u>	<u>34,979</u>	נכסים נטו

חלק הקבוצה בתוצאות הפעולות של החברות בהתאם לשיעור ההחזקה בהן בשנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
12,659	13,995	15,425	הכנסות משכירות ומניהול עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,076)	7,459	10	הוצאות תפעוליות
2,001	4,411	2,282	הוצאות מימון, נטו
10,395	8,710	5,004	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
169	(362)	1,672	רווח נקי (הפסד)
<u>(2,982)</u>	<u>8,695</u>	<u>6,477</u>	

באור 9: - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. מידע נוסף בגין חברות כלולות

1. השקעה במירלנד דיולופמנט בע"מ

(א) ביום 9 באוגוסט, 2006 אישרה האסיפה הכללית של החברה התקשרות עם כלכלית ירושלים (בעלת השליטה בחברה) ודרבן השקעות בע"מ (להלן - דרבן) (חברה ציבורית בשליטתו של מר פישמן, י"ר דירקטוריון החברה) בהסכם לשיתוף פעולה בתחום הנדל"ן ברוסיה, במסגרתו תנוהל כל פעילות הנדל"ן ברוסיה של כלכלית ירושלים, של דרבן ושל החברה, אשר היתה קיימת נכון לאותו מועד, ופעילות עתידית שתבוצע בתחום הנדל"ן ברוסיה, במשותף על ידי הצדדים ובאמצעות חברה משותפת מירלנד, אשר החברה וכלכלית ירושלים תחזקנה, כל אחת, ב-40% מהונה המונפק ודרבן ב-20% מהונה המונפק. ההסכם לשיתוף הפעולה כולל הוראות בנוגע לאופן איחוד הפעילות הקיימת של החברה ושל כלכלית ירושלים ורוסיה ותשלומי האיזון בין כל הצדדים להסכם המתחייבים מכך, וכן הוראות לגבי אופן ביצוע השקעות עתידיות באמצעות מירלנד. במסגרת ההסכם התחייבו הצדדים שלא להשקיע בנדל"ן ברוסיה וזאת עד למועד המאוחר מבין: 1. 7 שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של אותו בעל מניות את ההתקשרות המשותפת בענין מירלנד, קרי אוגוסט 2013 או 2. המועד בו החזקותיו בחברה המשותפת ירדו אל מתחת ל-5% מהון מניותיה של החברה המשותפת.

ההסכם הנ"ל יפקע ביחס לחברה במידה שמר פישמן יפסיק להיות בעל השליטה.

במהלך חודש דצמבר 2006 הונפקה מירלנד בבורסה בלונדון וכתוצאה מכך ירד שיעור ההחזקה של החברה מ-40% ל-28%.

(ב) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2008 מומשו 3,558 אלפי אופציות של צד ג' במירלנד וכתוצאה מכך ירד שיעור ההחזקה של החברה במירלנד מ-28% ל-27.04% ולחברה נבע רווח בסך של כ-16.2 מליון ש"ח.

(ג) ביום 10 בדצמבר, 2007 הנפיקה מירלנד אגרות חוב סחירות בבורסה בתל אביב. סך הגיוס הסתכם ב-63 מליוני דולר ארה"ב.

החברה רכשה במסגרת ההנפקה סך של כ-39 מליון אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של מירלנד. אגרות החוב צמודות לשער הדולר, נושאות ריבית שנתית בשיעור של ריבית לפקדונות דולריים לתקופה של שישה חודשים (Libor 6 m) בתוספת מירווח של 2.75%. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2008-2015. הקרן תשולם בשישה תשלומים שנתיים, החל מיום 31 בדצמבר, 2010.

(ד) במהלך השנים 2008-2010 רכשה החברה סך של כ-9,968 אלפי מניות מירלנד בתמורה לסך של כ-109 מליוני ש"ח וכתוצאה מכך עלה שיעור ההחזקה של החברה בה לכ-36.77%.

(ה) ביום 15 בפברואר, 2009 נתנה החברה ערבות בסך של 28 מליוני דולר ארה"ב למירלנד.

(ו) במהלך השנים 2008-2010 העבירה החברה למירלנד הלוואות בסך כולל של כ-22.3 מליוני דולר ארה"ב (כ-86 מליוני ש"ח). חלק מההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של 12%, וחלקן נושאות ריבית שנתית בשיעור של 15%. סך של כ-4.8 מליוני דולר (כ-18 מליוני ש"ח) נפרע במהלך חודש אוגוסט 2010. סך של כ-13.8 מליוני דולר (כ-49 מליוני ש"ח) עומד לפרעון במהלך חודש מרס 2011.

השווי ההוגן של השקעה בחברה כלולה לגביה קיים מחיר שוק בבורסה

חברת מירלנד:

31 בדצמבר 2009		31 בדצמבר 2010		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
אלפי ש"ח				
383,158	398,048	585,667	420,403	מניות

באור 9: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

2. השקעה במניות מונדון אינווסטמנטס בע"מ (להלן - מונדון)

ביום 31 בינואר, 2007 אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה בעסקה משותפת עם כלכלית ירושלים, דרבן וחברה פרטית בבעלות מר אליעזר פישמן, במסגרתה יקימו הצדדים חברה משותפת אשר תעסוק בתחום הנדל"ן בהודו למסחר, אחסון, לוגיסטיקה, משרדים ומגורים. בהתאם, החברה מחזיקה ב-36% ממניות חברת מונדון, חברה המאוגדת בקפריסין אשר יתר מניותיה מוחזקות כדלקמן: כלכלית ירושלים - 36%, דרבן - 18% ונכסי משפחת פישמן בע"מ - 10%.

ביום 17 באוקטובר, 2007 התקשרה נכסי משפחת פישמן בע"מ (להלן - פישמן), בהסכם עם גופים מקבוצת מגדל, לפיו פישמן מכרה לגופים מקבוצת מגדל את כל המניות שהיא מחזיקה.

עד ליום 31 בדצמבר, 2010 העבירה החברה למונדון הלוואות בסך של כ-46.5 מיליוני דולר ארה"ב. ההלוואות נושאות ריבית ליבור ל-3 חודשים בתוספת ריבית בשיעור של 1.2%.

טרם נקבע מועד פרעון להלוואות הנ"ל.

במהלך חודש אוגוסט 2008 התקשרה מונדון במערכת הסכמים לגבי הצטרפות למיזם מקרקעין משותף. על פי ההסכם תרכוש מונדון 50% מהזכויות הכלכליות ו-49% מזכויות ההצבעה בחברה הודית, המחזיקה ב-70% מקניון הנמצא בשלבי בניה באזור העיר Ludhiana.

למועד הדוח שילמה מונדון מתוך הסכום הכולל, בסך של 2,522 מיליוני רופי (כ-193 מיליוני ש"ח), סכום של כ-2,139 מיליוני רופי (כ-164 מיליוני ש"ח), מתוכו סך של כ-662 מיליוני רופי (כ-51 מיליוני ש"ח) שולמו לשותף ההודי כנגד העברת חלק ממניותיו במיזם המשותף, המהווה 49% ממניות המיזם המשותף, למונדון והיתרה בסך של כ-1,477 מיליוני רופי (כ-113 מיליוני ש"ח) כהשקעה במיזם המשותף, בתמורה לאגרות חוב המירות למניות של המיזם המשותף.

יתרת ההשקעה שעל פי ההסכם מחוייבת מונדון לבצע במיזם המשותף בסך של כ-383 מיליוני רופי (כ-29 מיליוני ש"ח), שהייתה אמורה מונדון להעביר ביום 2 בינואר, 2009 טרם הועברה, שכן המיזם המשותף לא קיים התחייבותו המוקדמת לצורך כך וכמו כן טרם העביר למונדון סכום של כ-227 מיליוני רופי (כ-18.3 מיליוני ש"ח) כריבית על השקעותיה של מונדון עד כה (ונוכח מגבלות הדין ההודי לא ניתן לקזז סכום זה מיתרת ההשקעה). לאור זאת, טרם הועברו לידי מונדון מניות המיזם המשותף המהוות כ-7% ממניות המיזם המשותף (וכ-14% מכלל החזקותיה של מונדון במיזם המשותף) שהופקדו במועד חתימת ההסכם בידי נאמן.

בנוסף לסכום התמורה הכולל השקיעה מונדון עד למועד הדוח כ-34 מיליוני רופי (כ-2.8 מיליוני ש"ח) במיזם המשותף לצורך תשלום מחצית מתשלומי המיזם המשותף לבנקים, על חשבון קרן וריבית הלוואת הבנקים.

החל מחודש יולי 2009 הפסיק השותף לשלם את חלקו (50%) בפרעון הריבית על ההלוואות לבנקים, וכן לא העמיד את חלקו בתשלום הקרן שהיה אמור להתבצע ביום 31 בדצמבר, 2009. לאור זאת, החל מאותו מועד הפסיקה מונדון להעמיד את חלקה במימון תשלומי הריבית והקרן. על פי מידע שנמסר למונדון על ידי השותף ההודי, חובות המיזם המשותף לבנקים עומדים למועד הד"ח על כ-760 מיליון רופי (כ-59.21 מיליון ש"ח). נוסף על כך, למיזם המשותף חובות לספקים, לקוחות ולרשויות המס בסכומים שהיקפם הנוכחי אינו ידוע למונדון.

נוסף על כך לא עמד השותף ההודי בהתחייבות ביחס למועד השלמת הקניון והפעלתו עד לתום הרבעון השני של שנת 2009. למועד הדוח, לא מתקיימות עבודות בקניון.

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

נוכח העובדה שהמיזם המשותף לא פרע את מלוא ההלוואה שנלקחה על ידו מבנקים בהודו עד למועד שנקבע על ידי הבנקים, פתחו הבנקים בהליכי מימוש השעבוד שנוצר לטובתם על הפרוייקט ותפסו בו חזקה רעיונית (Symbolic Possession). ככל הידוע למונדון הבנקים טרם מימשו את הפרוייקט ו/או את זכויותיהם בו. בנוסף, כנגד המיזם המשותף הוגשו שלוש בקשות פירוק, בגין תביעות חוב של צדדים שלישיים שרכשו שטחים בפרוייקט מן המיזם המשותף, דיון בבקשות הפירוק נקבע לחודש מרס 2011. יצוין כי על פי ההסכם שבין מונדון לשותפים ההודיים, השותפים ההודיים הם האחראים הבלעדיים לתביעות חוב אלו. במועד הדוח תלויים ועומדים בעניין המיזם המשותף והפרוייקט הליכים בערכאות שונות בהם מעורבים, הבנקים, קבלנים ורוכשי שטחים בפרוייקט.

משא ומתן שקיימה מונדון עם השותף ההודי על מנת להגיע להסכמות חדשות בעניין המשך מימון פרעון ההלוואה לבנקים והסדרת יתר הנושאים שבמחלוקת, נכשל. עקב זאת ועקב העובדה שלמעשה נמנעה ממונדון המעורבות בניהול השוטף של המיזם המשותף, חדלה מונדון, החל מיום 1 באפריל, 2010, לכלול את דוחותיו הכספיים של המיזם המשותף במסגרת דוחותיה.

בהתאם לאמור, החליטה מונדון לבצע בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2010 הפחתה מלאה של השקעתה במיזם המשותף.

כמו כן, ביצעה מונדון הפחתה של מקדמות על חשבון השקעה בקרקעות חקלאיות בהודו בסך של 220.5 מיליוני רופי (כ-17 מיליוני ש"ח - מתוך זה כ-6.1 מיליוני ש"ח חלקה של החברה) וזאת בנוסף להפחתה של כ-94.5 מיליוני רופי (כ-7.35 מיליוני ש"ח - מתוך זה כ-2.65 מיליוני ש"ח חלקה של החברה), אשר נעשתה בדוחותיה הכספיים של מונדון ליום 31 בדצמבר, 2008. לאחר ביצוע ההפחתה, נמחק שווי מקדמות על חשבון השקעות, למעט מקדמה על השקעה בקרקע חקלאית בעיר JAIPUR, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר, 2010 עומדת על סך של כ-75.6 מיליוני רופי (כ-6.1 מיליוני ש"ח).

מונדון, באמצעות חברה הודית בבעלותה המלאה, בוחנת עתה את חידוש העיסוק בפרוייקט זה במטרה להביא להשלמתו.

העמדת מימון לרכישת קרקעות ב-New Delhi

בחודש מרס 2007 התקשרה מונדון בהסכם עם חברה פרטית המאוגדת על פי דיני קפריסין ("החברה הקפריסאית") להעמדת מימון, אשר יועבר על ידה לחברות המאוגדות בהודו (בסעיף זה להלן: "הרוכשות"), לצורך רכישת 4 יחידות קרקע חקלאיות (אשר עד למועד הדוח שונה ייעודן למגורים ולשימושים מסחריים), בשטח כולל של כ-93 דונם בניו-דלהי.

ביום 25 במרס, 2009 בוצע תיקון להסכם, על פיו תשיב החברה הקפריסאית למונדון את מלוא סכום המימון שהועמד על ידה בסך של כ-11.7 מיליון דולר ארה"ב, בתוספת ריבית שנצברה עד לאותו מועד ובצירוף ריבית שנתית של 10%. בעקבות עדכון זה נערכו עדכונים נוספים ובחודש ספטמבר 2010, עודכנו מועדי ההחזר בהסכמה והתשלום הראשון מכח הסכמות אלו (בסך מליון דולר ארה"ב) היה אמור להתבצע ביום 31 בינואר, 2011, כאשר יתרת התשלומים אמורה להתבצע ב-16 תשלומים חודשיים רצופים ושווים (של מליון דולר ארה"ב כל אחד). ההתחייבות להחזר סכום המימון נתמכת בערבות אישית של בעל השליטה ברוכשות.

למועד הדוח מצויה החברה הקפריסאית בהפרה של התחייבויותיה להעברת שני תשלומים, בני מליון דולר כל אחד, הפרה הגורמת להאצה של מלוא החוב. החברה מתעתדת לפתוח עתה בהליכים משפטיים לגביית חוב זה ולהערכתה (בין היתר בהתחשב בקיום ערבות אישית כאמור) טובים סיכוייה לגבות חוב זה.

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

3. השקעות במניות סויטלנד

ביום 16 בדצמבר, 2007 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה התקשרות עם חברת דרבן, כלכלית ירושלים ופישמן לשיתוף פעולה בתחום הנדל"ן למסחר, אחסון, לוגיסטיקה, משרדים ומגורים במדינות ברית המועצות לשעבר, למעט רוסיה, שהיו או הינן חברות בחבר העמים, לרבות אוקראינה, ליטא, לטביה, מולדובה ואסטוניה (להלן - הסכם השת"פ ותחום שיתוף הפעולה, בהתאמה). במסגרת הסכם השת"פ, תנוהל פעילות הצדדים בתחום שיתוף הפעולה באמצעות חברה זרה (להלן - החברה המשותפת), אשר מניותיה תוחזקנה על ידי הצדדים (במישרין או בעקיפין) כדלקמן: החברה - 32%; כלכלית ירושלים - 32%; דרבן - 16%; נכסי משפחת פישמן - 20%. החברה המשותפת תעסוק בפעילות נדל"ן, הכוללת, בין היתר, רכישה, פיתוח, בניה, השכרה ומכירה בתחום שיתוף הפעולה, וכן בקבלת מימון ובהעמדתו לצורך רכישת הנדל"ן וייזום וביצוע פרויקטים בנכסים שיירכשו. החברה השקיעה כ-2.1 מליון דולר ארה"ב בהון סויטלנד והעבירה עד ליום 31 בדצמבר, 2010 הלוואות בעלים בסך של כ-32 מליוני דולר ארה"ב. ההלוואות נושאות ריבית ליבור ל-3 חודשים בתוספת ריבית בשיעור של 1.2%. טרם נקבע מועד פרעון.

הקמת פארק היי-טק במינסק, בלרוס

ביום 29 באפריל, 2008 רכשה סויטלנד את מלוא הון המניות של חברה זרה שהינה בעלת זכויות מכוח הסכם השקעה עם הרפובליקה של בלרוס בנוגע להקמת פארק היי-טק בעיר מינסק שבבלרוס. הפרוייקט מתוכנן לכלול מבנים המיועדים בעיקר למשרדים, מחקר, תעשיית היי-טק, מלון ומגורים וכן מתקני ספורט ובידור, לרבות תשתיות הנדסיות ותשתיות תחבורה. השלמת הפרוייקט צפויה להסתיים בשנת 2014. השלב הראשון של בניית הפרוייקט הינו הקמת בניין משרדים בשטח של כ-16,000 מ"ר (בשלב זה תכנון הבניין הינו כ-14,000 מ"ר ומתוכננת קומה נוספת של כ-2,000 מ"ר). נכון למועד הדוח החלה בניית שלד הבניין.

הסכם להקמת פרויקט Silver Breeze בקייב, אוקראינה

ביום 20 בנובמבר, 2008 התקשרה סויטלנד באמצעות חברה זרה בבעלותה המלאה (להלן - החברה המקומית), בהסכם עם צד שלישי, בנוגע להקמת קומפלקס של משרדים (כ-36%), שטחי מסחר (כ-32%) וחניות תת קרקעיות (כ-32%) בשטח בנוי כולל של כ-70,000 מ"ר, המיועד להיבנות בקרקע בשטח של כ-350 דונם בעיר קייב שבאוקראינה. במהלך שנת 2010 שינו סויטלנד והשותף בפרוייקט את מבנה האחזקות בפרוייקט וכן את שיעור האחזקות כך שנכון למועד הדוח מחזיקה סויטלנד ב-55% מהזכויות בחברה המקומית והשותף מחזיק ביתר ה-45%. נכון למועד פרסום הדוח העמידה סויטלנד מימון לפרוייקט ממקורות עצמיים בסך של כ-28.5 מליון דולר ארה"ב. במסגרת הבנות עם השותף סוכם כי במידה ועד ליום 31 במרס, 2011 לא ימצא השותף מימון בנקאי לפרוייקט ישתנו האחזקות בחברה המקומית כך שסויטלנד תחזיק ב-62% והשותף ב-38%.

נכון למועד הדוח מתבצעת בניית קומות החניון של הפרוייקט והחלה בניית המרכז המסחרי.

4. השקעה במניות דרבן השקעות בע"מ

(א) ביום 27 באוקטובר, 2009 התקשרה החברה בהסכם עם חברת טאו תשואות בע"מ (להלן - טאו), על פיו תרכוש החברה מטאו, בעסקה מחוץ לבורסה, מניות של חברת דרבן השקעות בע"מ (להלן - דרבן), אשר בעל השליטה בחברה הינו בעל השליטה וי"ר הדירקטוריון בדרבן בתמורה להקצאת מניות של החברה לטאו.

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

על פי ההסכם תרכוש החברה מטאו בעסקה מחוץ לבורסה 5,471,478 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של דרבן המהוות 10.51% מהון המניות של דרבן (להלן - מניות דרבן הנרכשות) בתמורה ל- 15,879,556 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, אותן תקצה החברה לטאו בדרך של הקצאה פרטית, שתהווה לאחר הקצאתן 4.9% מהון המניות של החברה (להלן - מניות החברה הנמכרות). ביום 14 בדצמבר, 2009 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההתקשרות הנ"ל. העסקה הושלמה ביום 31 בדצמבר, 2009.

טאו התחייבה בהסכם, כי במשך תקופה של 24 חודשים ממועד הביצוע לא תרכוש מניות נוספות של החברה באופן שיביא לכך שתחשב כבעלת עניין בחברה, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

התמורה בגין מניות דרבן הנרכשות, דהיינו היחס בין מספר מניות החברה הנמכרות למספר מניות דרבן הנרכשות, נקבע בהתאם להערכת שווי של החברה ושל דרבן ליום 30 ביוני, 2009 שבוצעו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בחברה או בבעל השליטה בה.

מניות החברה הנמכרות תהיינה "מניות חסומות" ועל מכירתן על ידי טאו תוך כדי המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, תחולנה המגבלות הקבועות בחוק ובתקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15 עד 15 לחוק), התש"ס-2000.

במהלך חודש פברואר 2010 רכשה החברה כ-496 אלפי מניות דרבן בתמורה לסך של 8.9 מליוני ש"ח.

ההשקעה בדרבן מטופלת כהשקעה בחברה כלולה המוצגת לפי שיטת השווי המאזני, החל ממועד השלמת העסקה. עלות ההשקעה במועד זה נקבעה בהתאם לשווי ההוגן של מניות החברה שהונפקו כאמור. שווי הוגן זה נקבע על סמך מחיר השוק של מניות החברה בבורסה, במועד השלמת העסקה. החברה ביצעה ייחוס של עלות הרכישה בהתייחס לשווי הוגן של הנכסים וההתחייבויות של דרבן. במסגרת ייחוס זה, נזקף רווח למוניטין שלילי בסכום של כ-41 מליוני ש"ח שנזקף לדוח רווח והפסד בשנת 2009.

ביום 25 במאי, 2010 אישר דירקטוריון החברה מסגרת לרכישת מניות דרבן נוספות בהיקף כספי כולל של 70 מליון ש"ח, לאחר שבחן, בין היתר, את התזרים החזוי של החברה. ביום 27 ביולי, 2010 אישר דירקטוריון החברה הרחבת היקף הרכישה ב-75 מליון ש"ח נוספים, כך שסה"כ תכנית הרכישה של מניות דרבן תעמוד על היקף כולל של 145 מליון ש"ח אשר מתוכם כ-101.5 מליון ש"ח ישמשו לרכישה בהתאם להסכם עם טאו תשואות מיום 21 ביולי, 2010 כמפורט להלן.

במהלך החודשים ינואר-יוני 2010 רכשה החברה 5.7% מניות דרבן בתמורה לסך כולל של כ-53 מליון ש"ח. כתוצאה מכך נוצר רווח בסך של כ-23 מליון ש"ח, אשר נזקף לסעיף רווח מעלייה בשיעור החזקה בחברה כלולה. כמו כן דרבן רכשה את מניותיה, והחברה עלתה בשיעור החזקה בדרבן בכ-0.5% ולחברה נבע רווח נוסף בסך של כ-3.7 מליון ש"ח.

ביום 21 ביולי, 2010 התקשרה החברה ביחד עם דרבן, בהסכם עם טאו תשואות בע"מ (להלן - טאו) לפיו ירכשו החברה ודרבן מטאו 6,787,212 מניות של דרבן, המהוות כ-13.42% מהונה המונפק של דרבן ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה ל-19.95 ש"ח למניה. חלקה של החברה ברכישה יעמוד על כ-101.5 מליון ש"ח בעבור 5,090,409 מניות דרבן והיתרה תירכש על ידי דרבן, כך שלאחר השלמת העסקה תחזיק החברה כ-27.7% מהונה המונפק של דרבן ומזכויות ההצבעה בה.

באור 9: - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

במסגרת העסקה האמורה, תמכורנה החברה ודרבן לטאו, בעסקה מחוץ לבורסה, 38,671,810 ש"ח ע.ג. ו-4,974,682 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של טאו המוחזקות בידיהן, בהתאמה, בתמורה ל-83 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'). ביום 12 בספטמבר, 2010 הושלמה העסקה. כתוצאה מהשלמת העסקה, הוכר רווח (לפני מס) בסך של כ-36 מליון ש"ח בדוחותיה הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2010.

(ב) ביום 24 באוקטובר, 2010 התקשרה דרבן בהסכם עם חברה כלכלית ירושלים (להלן - כלכלית ירושלים) וכלכלית ייעודית, חברה פרטית בבעלותה המלאה של כלכלית ירושלים, שהוקמה לצורך עסקת המיזוג ולא מתקיימת בה כל פעילות עסקית, לפיו תתמזג כלכלית ייעודית עם ולתוך דרבן, בהתאם להוראות סעיף 320 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 באופן שעם השלמת העסקה, כל פעילותה, נכסיה והתחייבויותיה של כלכלית ייעודית יועברו לתוך דרבן וכתוצאה מכך תתחסל כלכלית ייעודית ותימחק מרישומי רשם החברות, ודרבן תהפוך לחברה פרטית המוחזקת במלואה על ידי כלכלית ירושלים.

בתמורה להחזקותיהם בדרבן, קיבלו בעלי המניות של דרבן, ביניהם החברה, מניות של כלכלית ירושלים, שהוקצו על פי דוח הצעת מדף שפרסמה כלכלית ירושלים. כנגד כל מניה אחת של דרבן, הנפיקה כלכלית ירושלים 0.594433 מניות של כלכלית ירושלים, בהתאם ליחס השווי בין החברות שנקבע על ידי מעריך חיצוני ובלתי תלוי. ביום 7 בפברואר, 2011 הושלמה העסקה והחברה מחזיקה בכ-10.17% ממניותיה של כלכלית ירושלים במקום החזקותיה של החברה במניות דרבן. מאחר ולתאריך הדיווח לא עמדה ההשקעה במניות דרבן בהוראות IFRS 5 להצגתה כנכס המיועד למימוש, המשיכה החברה ליישם לגבי ההשקעה במניות דרבן את שיטת השווי המאזני.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים נוצר לחברה רווח כתוצאה מהחלפת המניות בסך של כ-6 מליוני ש"ח (בקיזוז דיבידנד שהתקבל) הנובע מההפרש שבין שווי מניות כלכלית ירושלים שנתקבלו, לבין הערך הפנקסני של השקעה במניות דרבן שנגרע. לאחר העסקה תטפל החברה בהשקעתה במניות כלכלית ירושלים כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ביום 17 בפברואר, 2011 הכריזה כלכלית ירושלים על חלוקת דיבידנד בסך של 300 מליוני ש"ח. המועד הקובע נקבע ליום 2 במרס, 2011. ביום 14 במרס, 2011, התקבל דיבידנד בסך של 30.5 מליוני ש"ח.

בהתאם לסיכום שהושג עם רשויות המס, החברה תהא פטורה ממס בגין החלפת המניות בעסקת המיזוג, אך היא איננה רשאית למכור לפני 1 בינואר, 2013 את מניות כלכלית ירושלים אשר הוקצו לה במסגרת עסקת המיזוג.

שווי השוק של השקעה בחברה כלולה לגביה קיים מחיר שוק

חברת דרבן

31 בדצמבר 2009		31 בדצמבר 2010		
שווי שוק	יתרה	שווי שוק	יתרה	
				אלפי ש"ח
85,355	(* 140,729)	337,857	367,336	מניות

(* המחיר נקבע על פי הערכת שווי.)

באור 9: - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ד. מידע בדבר החברות המאוחדות, מאוחדות באיחוד יחסי וכלולות המוחזקות במישרין על ידי החברה

שיעורי בעלות ושליטה ליום 31 בדצמבר 2009	שיעורי בעלות ושליטה ליום 31 בדצמבר 2010	היקף ההשקעה ליום 31 בדצמבר		הלוואות		מדינת התאגדות	
		2009	2010	2009	2010		
%		אלפי ש"ח					
חברות שאוחדו							
100	100	43,685	28,153	16,305	12,211	ישראל	החברה לפיתוח המלאכה בע"מ חברת חבמת ניהול נכסים ואחזקת מבנים בע"מ
100	100	4,233	109	-	-	ישראל	חברת מגדלי תל-אביב בע"מ
100	100	44	(45)	-	-	ישראל	Houdstermaatschappij Vossius B.V.
100	100	134,479	109,218	(* 623,969	(* 562,740	הולנד	חברת מבני תעשייה אשדוד (1994) בע"מ
100	100	241	785	-	-	ישראל	Frey Group AG
100	100	203,583	238,487	(147,788)	(150,609)	שוויץ	The Fishman Holdings Canada Property Investment Trust IX, X, XI, XX and XXI
100	100	480,124	436,373	-	-	קנדה	Mivnei Taasiya (Luxembourg) S.A.
100	100	41,602	36,862	66,470	56,322	לוקסמבורג	Fishman Holdings North America Inc.
100	100	(111)	(126)	-	-	קנדה	IBC Holding North America JNC
100	100	-	-	-	-	קנדה	IBC Fifth Avenue Partner ship
100	100	119,728	109,663	(61,918)	(42,472)	ארה"ב	IBC FL Beach Partnership
100	100	(8,773)	(7,632)	59,434	58,714	ארה"ב	Lake Placid Enterprises Inc.
100	100	-	-	-	-	איי הבתולה	חברת קניון לב העיר נצרת (ניהול) בע"מ
100	100	(1,757)	(3,579)	-	-	ישראל	חברת מרכז תעשיית כנות בע"מ
100	100	202	242	-	-	ישראל	F.H.I.B.C. Sun city Ltd.
95	95	(4,741)	(5,018)	21,274	21,274	מקדוניה	חברת כותרת רמלה בע"מ
75	75	(793)	(865)	-	-	ישראל	חברת מימדים השקעות בע"מ
70	70	(53,095)	(57,055)	55,692	61,207	ישראל	חברת אוניב החזקות בע"מ
74	74	59,363	63,366	(** 36,812	(** 37,426	ישראל	יובלי שומרון שותפות מוגבלת
89.1	89.1	(5,426)	(5,649)	15,676	28,457	ישראל	טרייבקה 5 ניו יורק, שותפות מוגבלת
-	100	-	(95)	-	37,797	ישראל	חברת וואן פלאזה ניהול ואחזקה בע"מ
90	90	(80)	(89)	-	-	ישראל	חברת התיישבות שומרון בע"מ
100	100	(11,752)	(22,930)	113,320	132,104	ישראל	איי. בי. סי תאילנד בע"מ
חברות מאוחדות באיחוד יחסי							
50	50	291	366	-	-	ישראל	חברת מגדלי אקרשטיין בע"מ
50	50	2,565	2,133	-	-	ישראל	שותפות מבני תעשייה אוניל פרוייקט מח"ל
50	50	7,726	8,851	6,552	4,986	ישראל	חברת א.מ. הייטק בנגב בע"מ
50	50	45,319	52,092	24,154	23,287	ישראל	חברת משהר מרכזי קניות בילוי ופנאי בע"מ
50	50	(532)	(271)	-	-	ישראל	חברת וואן פלאזה ניהול ואחזקה בע"מ
50	50	(9,309)	(9,159)	30,774	26,911	סרביה	Optimization TechnologyResearch BV
חברות כלולות							
33.33	33.33	215	249	-	-	גרמניה	Fishman Holdings Germany, GMBH
34.04	36.77	398,048	420,403	68,113	62,406	קפריסין	Mirland Development Corporation plc
36	36	(103,223)	(117,332)	151,870	164,897	קפריסין	Mondon Investments Ltd
32	32	(50,591)	(47,507)	114,370	113,044	קפריסין	Svitland Limited
10.51	28.17	140,729	367,336	-	-	ישראל	דרבן השקעות בע"מ

(* כולל שטר הון שקלי בסך של כ-91.6 מיליוני ש"ח.
(** כולל שטר הון שקלי בסך של כ-28.8 מיליוני ש"ח (בשנת 2009 בסך של כ-24.5 מיליוני ש"ח).

באור 9: - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ה. במהלך שנת 2010 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ-10.6 מיליוני ש"ח מחברה מאוחדת. במהלך שנת 2010 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ-20 מיליוני ש"ח מחברה כלולה.

במהלך שנת 2009 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ-6.1 מיליוני ש"ח מחברה מאוחדת. במהלך שנת 2009 הכריזה חברה מאוחדת באיחוד יחסי על חלוקת דיבידנד בסך של 0.5 מיליוני ש"ח.

באור 10: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה:

2009	2010	
אלפי ש"ח		
7,158,849	7,404,208	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות במשך השנה</u>
163,686	(176,023)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים רכישות
105,453	79,919	מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה עלייה (ירידה) בשווי ההוגן (לא כולל עדכון התחייבות בגין היטל השבחה ודמי חכירה, ראה באור 18א')
212,484	103,893	מיון מול הלוואה וריבית לקבל
(107,224)	74,176	
-	5,238	
374,399	87,203	סה"כ תוספות
		<u>גריעות במשך השנה</u>
103,483	103,379	מימושים
25,557	-	מיון לנדל"ן בפיתוח
129,040	103,379	סה"כ גריעות
7,404,208	7,388,032	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע בעיקר על-פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהוונים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. כמו כן השתמשה החברה במודלים כלכליים להערכת חלק מהנדל"ן להשקעה. מודלים אלו נבחנו ואושרו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות שווי בינלאומיים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה במידה שקיימות עסקאות אלו, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעור היוון שבין 5%-11% בהתאם לסוג ומיקום הנכסים.

באור 10: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. להלן שיעורי התשואה הממוצעים הגלומים בהערכות השווי, בגין הנכסים המניבים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

אירופה	קנדה	ארה"ב	ישראל	
%				
8.13	6.50	8.11	7.15	31 בדצמבר, 2010
8.23	5.39	8.98	7.16	31 בדצמבר, 2009

ד. זכויות בעלות המקרקעין

לתאריך הדיווח, הבעלות בזכויות מקרקעין רשומה על שם החברות המוחזקות, בהתאם לתקנות הרישום במקום מושבן, למעט נכס אחד בחכירה בקנדה בשווי של כ-196 מליון ש"ח (שנת 2009 - נכס אחד בחכירה בשווי של כ-198 מליון ש"ח), 3 נכסים בחכירה באירופה בשווי של כ-259 מליון ש"ח (שנת 2009 - 3 נכסים בחכירה בשווי של כ-266 מליון ש"ח) ונכס אחד בחכירה בתאילנד בשווי של כ-79 מליון ש"ח (שנת 2009 - נכס אחד בחכירה בשווי של כ-62 מליון ש"ח).

לחברה ולחברות מאוחדות בישראל 611 נכסים מניבים בחכירה מהוונת בשווי של כ-3,380 מליון ש"ח (שנת 2009 - 607 נכסים בחכירה מהוונת בשווי של כ-3,144 מליון ש"ח).

באשר להתחייבויות בגין חכירה של נדל"ן להשקעה והיטלי השבחה, ראה באור א'18.

ה. מענקי השקעות

מענק השקעה, שסכומו נוכח מעלות הנכסים, התקבל על ידי החברה בתוקף החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (ראה באור א'26). אישור סופי לקבלת המענק מותנה בביצוע התוכנית המאושרת וקיום תנאי האישור.

לדעת הנהלת החברה והחברות המאוחדות, נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה בדרישות החוק של תוכניות אלה.

ו. באשר לשעבודים, ראה באור א'22.

באור 11: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה:

2009	2010	
אלפי ש"ח		
233,236	122,167	יתרה ליום 1 בינואר
תוספות במשך השנה		
80,660	37,641	תוספות
25,557	-	מיון מנדל"ן להשקעה
(4,802)	(609)	ירידה בשווי הוגן
101,415	37,032	סה"כ תוספות
גריעות במשך השנה		
212,484	103,893	מיון לנדל"ן להשקעה
212,484	103,893	סה"כ גריעות
122,167	55,306	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת החילוף או בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרוייקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכוני הבניה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 22א'.

באור 12: - רכוש קבוע

א. ההרכב והתנועה:

שנת 2010

סה"כ	מתקנים פוטו- וולטאים	תחנת דלק	מחשבים, ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	משרדים (1)
אלפי ש"ח					
24,658	4,237	2,524	11,665	314	5,918
10,141	7,196	202	2,034	559	150
(11)	-	-	(11)	-	-
<u>34,788</u>	<u>11,433</u>	<u>2,726</u>	<u>13,688</u>	<u>873</u>	<u>6,068</u>
9,623	62	201	6,286	305	2,769
2,883	484	29	1,965	47	358
<u>12,506</u>	<u>546</u>	<u>230</u>	<u>8,251</u>	<u>352</u>	<u>3,127</u>
<u>22,282</u>	<u>10,887</u>	<u>2,496</u>	<u>5,437</u>	<u>521</u>	<u>2,941</u>

עלות

יתרה ליום 1 בינואר,
2010

תוספות במשך השנה
קרן הפרשי תרגום

יתרה ליום 31 בדצמבר,
2010

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר,
2010

תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר,
2010

עלות מופחתת ליום
31 בדצמבר, 2010

(1) המשרדים בבעלות החברה.

באור 12: - רכוש קבוע (המשך)

שנת 2009

סה"כ	מתקנים פוטו-וולטאים	תחנת דלק אלפי ש"ח	מחשבים ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	משרדים (1)
17,183	-	1,804	9,249	314	5,816
7,475	4,237	720	2,416	-	102
24,658	4,237	2,524	11,665	314	5,918
7,741	-	168	4,904	260	2,409
1,882	62	33	1,382	45	360
9,623	62	201	6,286	305	2,769
15,035	4,175	2,323	5,379	9	3,149

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2009

תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2009

תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2009

(1) המשרדים בבעלות החברה.

ב. באשר לשעבודים, ראה באור 22א'.

באור 13: - נכסים בלתי מוחשיים

ההרכב והתנועה:

סה"כ	מוניטין	פעילות ניהול אלפי ש"ח	פעילות דלק
21,951	14,333	3,018	4,600
-	-	-	-
21,951	14,333	3,018	4,600
2,571	2,571	-	-
5,790	5,790	-	-
8,361	8,361	-	-
13,590	5,972	3,018	4,600
19,380	11,762	3,018	4,600

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2010

תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

הפחתה שנצברה

יתרה ליום 1 בינואר, 2010

הפחתות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

עלות מופחתת

ליום 31 בדצמבר, 2010

ליום 31 בדצמבר, 2009

באור 13: - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

בתקופת הדוח בחנה החברה את סכום בר ההשבה של פעילות הדלק, פעילות הניהול והמוניטין המיוחס להשקעה בחברת אוניב החזקות בע"מ. כתוצאה מכך הוכרה בתקופת הדוח ירידת ערך מוניטין בסך של כ- 5.8 מיליוני ש"ח.

באור 14: - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית משוקלל
2009	2010	31 בדצמבר 2010
אלפי ש"ח		%
143,175	106,530	4.24
79,327	104,665	2.31
132,728	176,991	1.51
10,039	15,446	1.15
127,654	147,514	1.78
44,454	46,306	5.63
<u>537,377</u>	<u>597,452</u>	

אשראי מתאגידים בנקאיים:

הלוואות לא צמודות
הלוואות צמודות לדולר קנדי
הלוואות צמודות לדולר ארה"ב
הלוואות צמודות לפרנק השוויצרי
הלוואות צמודות לאירו
הלוואות צמודות לבאהט

ב. חלויות שוטפות של הלוואות והתחייבויות אחרות

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
198,250	128,489
44,731	67,889
444,700	615,813
<u>687,681</u>	<u>812,191</u>

חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים (1)
חלויות שוטפות של התחייבויות אחרות (2)
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה (3)

(1) ראה באור 17.
(2) ראה באור 18.
(3) ראה באור 20 ו-21.

ג. לגבי בטחונות, ראה באור 22'א.

באור 15: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
50,451	56,603
14,190	6,164
<u>64,641</u>	<u>62,767</u>

חובות פתוחים שטרות לפרעון

באור 16: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
18,323	95,396	מקדמות מרוכשים (ראה באור 17'ד(1) ו-17'ד(3))
62,764	56,500	ריבית לשלם
19,274	18,008	הוצאות לשלם
5,780	10,065	דמי שכירות מראש
7,322	6,810	מוסדות מע"מ
8,214	8,652	שוכרים
3,276	-	חברות מאוחדות באיחוד יחסי
1,055	3,760	קרן פחת
9,344	8,378	זכאים אחרים
<u>135,352</u>	<u>207,569</u>	

באור 17: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2009		31 בדצמבר 2010			
יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות אלפי ש"ח	יתרה	%	
717,508	846,092	694,732	707,074	3.47	הלוואות בדולר קנדי (1)
715,845	721,523	569,290	617,311	1.00	הלוואות בדולר ארה"ב (2)
1,098,067	1,107,372	869,129	877,829	2.90	הלוואות באירו (3)
355,776	358,005	345,984	353,934	2.59	הלוואות בפרנק שוויצרי (4)
226,829	279,283	144,571	185,076	5.28	הלוואות צמודות למדד
105,000	105,000	194,829	205,800	4.43	הלוואות לא צמודות
<u>3,219,025</u>	<u>3,417,275</u>	<u>2,818,535</u>	<u>2,947,024</u>		

- (1) כולל הלוואות Non Recourse בסך של כ-354 מליוני ש"ח וכ-489 מליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009, בהתאמה, ראה באור 23ב(4).
- (2) כולל הלוואות Non Recourse בסך של כ-63 מליוני ש"ח וכ-68 מליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009, בהתאמה.
- (3) כולל הלוואות Non Recourse בסך של כ-447 מליוני ש"ח וכ-534 מליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009, בהתאמה.
- (4) כולל הלוואות Non Recourse בסך של כ-302 מליוני ש"ח וכ-311 מליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009, בהתאמה.

באור 17: - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. בקשר להלוואות מבנקים, אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר, 2010 מסתכמת לסך של כ-646 מיליוני ש"ח, התחייבו חברות בנות זרות כלפי הבנקים, בין היתר, כי ההון שלהן לא יפחת מדרישות הבנקים, יחס הלוואה לשווי הנכס (LTV) לא יעלה על השיעור שנקבע ועוד.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2010 עמדו החברות באמות המידה הפיננסיות להן נדרשו.

ג. לגבי בטחונות, ראה באור 22'א.

באור 18: - התחייבויות אחרות

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2009		31 בדצמבר 2010		שיעור ריבית אפקטיבית %	
יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה אלפי ש"ח	יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה אלפי ש"ח		
33,765	33,765	27,779	27,779	0.64	הלוואות השותפים בחברות מוחזקות, צמודות למדד
26,745	26,745	45,351	45,351	2.75	הלוואות השותף בחברה מאוחדת באיחוד יחסי, בדולר ארה"ב
15,387	15,387	13,456	13,456	2.22	הלוואות השותף בחברה מאוחדת באיחוד יחסי, באירו
64,500	64,500	83,635	83,635	15.00	הלוואות השותף בחברה מאוחדת באיחוד יחסי, בבאהט תאילנדי
-	-	9,546	9,546	5.63	הלוואות השותף בחברה מאוחדת באיחוד יחסי, בש"ח
40,531	43,357	43,792	53,047	6.00	התחייבות בגין עסקת קומבינציה (1) התחייבות בגין היטל השבחה ודמי חכירה
31,369	31,369	32,090	32,090	-	אגרות חוב לא סחירות צמודות למדד
83,485	125,390	86,877	130,655	5.27	הלוואות צמיתות (2)
10,724	10,724	10,724	10,724	6.00	עסקת אקדמה ואחרים
2,009	2,009	7,981	22,837	3.35	
<u>308,515</u>	<u>353,246</u>	<u>361,231</u>	<u>429,120</u>		

(1) ראה גם באור 17'ד (קרקע במושב צור יצחק).

(2) החברה קיבלה ממדינת ישראל הלוואות צמיתות. קרן ההלוואות אינה צמודה, אך נושאת ריבית שנתית בשיעור של 0.5%, הצמודה במלואה למדד המחירים לצרכן ומשולמת מדי שלושה חודשים.

ב. לגבי בטחונות, ראה באור 22'א.

באור 19: - פקדונות משוכרים

להבטחת תשלום דמי שכירות, התקבלו משוכרים פקדונות צמודים למדד המחירים לצרכן ופקדונות במטבע חוץ, שאינם נושאים ריבית. הפקדונות, בצרוף הפרשי ההצמדה, מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות ולאחר שהשוכרים קיימו את כל התחייבויותיהם.

באור 20: - אגרות חוב

א. ההרכב:

31 בדצמבר 2009		31 בדצמבר 2010		שיעור ריבית אפקטיבית %	
יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה		
אלפי ש"ח					
16,543	32,855	-	14,398	6.17	אגרות חוב (סדרה ה')
73,066	145,997	-	74,732	5.40	אגרות חוב (סדרה ו')
506,534	757,407	253,527	505,614	5.39	אגרות חוב (סדרה ז')
905,911	905,911	865,125	988,503	5.05	אגרות חוב (סדרה ח')
566,319	566,319	931,213	931,213	5.00	אגרות חוב (סדרה ט')
129,876	129,876	86,633	129,924	6.55	אגרות חוב (סדרה י')
517,241	517,241	844,893	844,893	5.50	אגרות חוב (סדרה יא')
166,524	249,403	85,336	170,472	4.10	אגרות חוב (סדרה יב')
57,633	57,633	199,059	199,059	6.35	אגרות חוב (סדרה יג')
<u>2,939,647</u>	<u>3,362,642</u>	<u>3,265,786</u>	<u>3,858,808</u>		

באור 20: - אגרות חוב (המשך)

ב. מידע נוסף

מועדי פרעון הקרן	תקופות פרעון הקרן	יתרת ע.ג. המוחזקת על ידי חברה בת 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית נקוב %	בסיס הצמדה	יתרת ע.ג. העומדת לפרעון 31 בדצמבר		אגרות חוב סדרה	ע.ג. שהונפק אלפי ש"ח
		2009	2010			2009	2010		
		אלפי ש"ח				באלפים			
28 בפברואר	2006-2011	-	-	4.7	אירו	24,887	12,444	108,000	ה'
28 בפברואר	2006-2011	-	-	5.2	מדד המחירים לצרכן	122,476	61,238	376,710	ו'
31 באוגוסט	2007-2012	40,316	-	5.5	מדד המחירים לצרכן	671,586	463,547	1,272,110	ז'
31 באוגוסט	2011-2018	52,054	-	4.65	מדד המחירים לצרכן	826,139	878,193	878,193	ח'
31 בדצמבר	2015-2017	291	62,733	5.05	מדד המחירים לצרכן	511,352	818,573	881,306	ט'
31 בדצמבר	2011-2013	-	-	6.5	לא צמודות	130,030	130,030	130,030	י'
31 בדצמבר	2012-2015	6,900	28,225	5.3	מדד המחירים לצרכן	479,646	752,620	780,845	יא'
10 בדצמבר	2010-2012	-	-	3.8	מדד המחירים לצרכן	235,923	157,282	157,282	יב'
31 בדצמבר	2013-2015	-	113,073	משתנה*)	לא צמודות	57,633	198,477	311,550	יג'

(* אגרות החוב (סדרה יג') נושאות ריבית תשואת המק"מ (כמפורט בדוח הצעת מדף מיום 21 בדצמבר, 2009) בתוספת מרווח בשיעור של 4.5%.

ביום 15 במאי, 2007 פרסמה החברה תשקיף מדף של עד 12 סדרות אגרות חוב (סדרות יא' עד כב'), אשר כל אחת מסדרות אגרות החוב תהיה בערך נקוב של עד 600 מליון ש"ח ותנאיהן של אגרות חוב מסדרה מסוימת ייקבעו על ידי החברה ערב הצעתן לראשונה של אגרות חוב מאותה סדרה, כפי שיפורט בדוח הצעת המדף שתפרסם החברה לגבי אותה סדרה. על פי תשקיף המדף פרסמה החברה בימים 17 בספטמבר, 2007 ו-5 ביוני, 2008 דוחות הצעת מדף על פיה הונפקו אגרות חוב (סדרה יא') ואגרות חוב (סדרה יב') של החברה, בהתאמה.

ביום 27 במאי, 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר תוקן בימים 8 ביוני, 2009 ו-24 בפברואר, 2010 ו-25 במרס, 2010, על פיו יהיה באפשרות החברה להנפיק מניות רגילות, כתבי אופציה למניה, כתב אופציה לאגרות חוב, אגרות חוב ואגרות חוב להמרה למניות וכן להרחיב סדרות אגרות חוב קיימות מסדרות ז-ט ו-יא'-יב' כמפורט להלן:

באור 20: - אגרות חוב (המשך)

- עד 1,000 מליון ש"ח ע.ג. מכל אחת מסדרות אגרות החוב הקיימות (סדרות ז', ח', ט', יא' ו- יב').
- עד 60 מליון ש"ח מניות רגילות.
- עד 200 מליון כתבי אופציה למניות (סדרות 9 עד 13).
- עד 2,000 מליון ש"ח ע.ג. מכל אחת מסדרות אגרות החוב (סדרות יג' עד כב').
- עד 500 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב להמרה מכל אחת מסדרות אגרות החוב (סדרות כג' עד כז').
- עד 200 מליון כתבי אופציה לאגרות חוב מכל אחת מסדרות כתבי האופציה (סדרות 14 עד 33).

ביום 14 ביוני, 2009 הנפיקה החברה על פי תשקיף המדף במסגרת הרחבה של אגרות חוב (סדרה ז') 100 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה נטו לסך של כ-109.5 מליוני ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ-441 אלפי ש"ח).

במסגרת ההנפקה, הנפיקה החברה כתבי אופציה סחירים ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בכל יום מסחר החל ממועד רישום למסחר בבורסה, בתמורה למחיר מימוש של 109.95 ש"ח כמפורט כדלקמן:

מועדי פקיעת כתבי אופציה	כמות	
30 ביולי, 2009	500,000	כתבי אופציה (סדרה 14)
16 באוגוסט, 2009	500,000	כתבי אופציה (סדרה 15)
30 באוגוסט, 2009	500,000	כתבי אופציה (סדרה 16)
13 בספטמבר, 2009	500,000	כתבי אופציה (סדרה 17)

אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות לפרעון (בכל 31 באוגוסט) בין השנים 2009-2012 ונושאות ריבית בשיעור של 5.5% לשנה.

בסך הכל הומרו 1,918,488 כתבי אופציה (סדרות 17-14) בכ-191.8 מליוני ש"ח ע.ג., אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה לכ-211 מליוני ש"ח. 81,512 כתבי אופציה (סדרות 17-14) פקעו.

ביום 31 בדצמבר, 2009 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף, על פיו הנפיקה החברה 57,633 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') בתמורה לסך של כ-57 מליוני ש"ח.

בחודש ינואר 2010 הנפיקה החברה 327,150 כתבי אופציה מכל אחת מסדרות כתבי האופציה (סדרות 18 ו-19) ו-545,250 כתבי אופציה מכל אחת מסדרות כתבי האופציה (סדרות 20 ו-21). התמורה המיידית בגין ההנפקה האמורה עמדה על סך של כ-763 אלפי ש"ח. כתבי אופציה (סדרות 18 עד 21), אינם צמודים למדד המחירים לצרכן או למדד אחר כלשהו, ניתנים למימוש, באופן שכל כתב אופציה מכל אחת מסדרות כתבי האופציה (סדרות 18 ו-19) ניתן למימוש החל ממועד רישום למסחר ועד למועד פקיעתם ל-100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג'), בתמורה למחיר מימוש בסך של 105 ש"ח ו-106 ש"ח, בהתאמה, וכל כתב אופציה מסדרות כתבי אופציה (סדרות 20 ו-21) ניתן למימוש החל ממועד רישום למסחר עד למועד פקיעתם ל-100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בתמורה למחיר מימוש בסך של 110 ש"ח. כתבי אופציה (סדרות 18 ו-19) פקעו בימים 15 בפברואר, 2010 ו-15 במרס, 2010, בהתאמה. מועדי פקיעתם של כתבי אופציה (סדרות 20 ו-21) הינם 15 ביוני, 2010 ו-15 ביולי, 2010, בהתאמה. עד למועדי פקיעתם מומשו 553,064 כתבי אופציה (סדרות 18 ו-19) ל-55,306 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') בתמורה לסך כולל של כ-58,307 אלפי ש"ח.

ממועד הנפקתם ועד פקיעתם מומשו 1,071,941 כתבי אופציה (סדרות 20 ו-21) ל-107,194 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בתמורה לסך כולל של 117,914 אלפי ש"ח.

במהלך חודש אפריל 2010 הציעה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה לרכוש מהם עד 200,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה להקצאה של 222,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'), לפי יחס החלפה של 1.11, דהיינו בגין כל 100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') שתירכשנה על ידי החברה, תנפיק החברה 111 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'). להצעת רכש החליפין הנ"ל נענו מחזיקים ב-57,084 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז'). לפי תנאי הצעת רכש החליפין רכשה החברה את כל אגרות החוב הנ"ל, ובתמורה הקצתה למחזיקים שנענו להצעה כאמור כ-63,363 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'). מאחר ומדובר בהחלפה של מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי, גרעה החברה מהדוחות הכספיים את היתרה האמורה של אגרות חוב (סדרה ז') והכירה במקביל באגרות חוב (סדרה ט') כהתחייבות פיננסית בהתאם לשווייה ההוגן במועד ההחלפה. כתוצאה מההחלפה הנ"ל הכירה החברה בדוחותיה הכספיים ברבעון השני של שנת 2010 בהפסד בסך של כ-3.4 מליוני ש"ח (בסעיף הוצאות מימון).

באור 20: - אגרות חוב (המשך)

ביום 10 במאי, 2010 הנפיקה החברה 1,000,000 כתבי אופציה מכל אחת מהסדרות (סדרות 22 ו-23). כתבי האופציה אינם צמודים למדד המחירים לצרכן או לכל מדד אחר, הם ניתנים למימוש החל ממועד רישומם למסחר ועד לימים 27 במאי, 2010 ו-16 ביוני, 2010, בהתאמה, ל-100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג'), בתמורה למחיר מימוש בסך של 110.5 ש"ח ו-111.5 ש"ח, בהתאמה. התמורה המיידית בגין ההנפקה האמורה עמדה על סך של כ-420 אלפי ש"ח. כתבי אופציה (סדרות 22 ו-23) פקעו בימים 27 במאי, 2010 ו-16 ביוני, 2010, בהתאמה. עד למועד פקיעתם מומשו 1,986,102 כתבי אופציה (סדרות 22 ו-23) ל-198,610 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') בתמורה לסך כולל של כ-220,456 אלפי ש"ח.

בחודש ספטמבר 2010 הנפיקה החברה 100,000 אלפי ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') בתמורה ל-115,700 אלפי ש"ח ביחד עם 2,000,000 כתבי אופציות (סדרה 24), הניתנים למימוש ל-100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') בתמורה ל-117 ש"ח, ו-2,000,000 כתבי אופציה (סדרה 25), הניתנים למימוש ל-100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'), בתמורה ל-121 ש"ח. כתבי האופציה (סדרות 24 ו-25) פקעו בימים 10 באוקטובר, 2010 ו-25 באוקטובר, 2010, בהתאמה. עד למועד מימושם מומשו 1,943,000 כתבי אופציה (סדרה 24) ל-194,300 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') בתמורה לסך של כ-227,331 אלפי ש"ח ו-1,991,056 כתבי אופציה (סדרה 24) לכ-199,106 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בתמורה לסך של 240,918 אלפי ש"ח. כל מימושי האופציות בוצעו בחודש אוקטובר 2010.

ג. במהלך תקופת הדיווח מימשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה אופציות לאגרות חוב בסך כולל של כ-617 מליוני ש"ח כדלקמן:

199,263 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בסך של כ-232,200 אלפי ש"ח.
139,788 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') בסך של 163,677 אלפי ש"ח.
198,610 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') בסך של 220,795 אלפי ש"ח.

במהלך תקופת הדיווח, הנפיקה החברה באמצעות מכירת אגרות חוב, על ידי חברה בת בסך כולל של כ-502 מליוני ש"ח כדלקמן:

40,316 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה לסך של כ-47,448 אלפי ש"ח.
52,054 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ-57,494 אלפי ש"ח.
136,822 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') בתמורה לסך של כ-164,242 אלפי ש"ח.
118,463 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') בתמורה לסך של כ-139,925 אלפי ש"ח.
85,537 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') בתמורה לסך של כ-92,961 אלפי ש"ח.

ד. במהלך חודש ספטמבר 2008 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה, על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, של כל סדרות אגרות החוב של החברה למעט אגרות חוב (סדרה ד') עד לסכום כולל של 100 מליון ש"ח (להלן - רכישה עצמית). התוכנית מומשה במלואה.

ביום 20 באוגוסט, 2009 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של כל סדרות אגרות החוב של החברה, למעט אגרות חוב (סדרה ד'), על ידי החברה או על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה, במסגרת המסחר בבורסה ו/או מחוצה לה, בהיקף כספי של עד 40 מליון ש"ח, בניכוי אגרות חוב שתמכרנה על ידי החברה הבת בתקופת התוכנית. התוכנית תהיה תקפה למשך שנתיים עד ליום 31 באוגוסט, 2011.

כמו כן, במהלך התקופה שבין מיצוי תוכנית הרכישה הקודמת ועד לאישור תוכנית הרכישה הנוכחית, ביצעה הנהלת החברה, מעת לעת, רכישה עצמית של אגרות חוב, וזאת במסגרת עסקאות מזדמנות ולא כחלק ממדיניות עקבית ומתמשכת בהתאם לתנאי שוק נקודתיים והזדמנויות עסקיות.

רכישת אגרות החוב באמצעות החברה הבת בוצעה בהתאם להסכם נאמנות שנחתם בין חברות ובמימון וערבות של החברה כך שכלל הסיכונים והתועלות יוחסו לחברה. ביצוע הרכישה באמצעות החברה הבת נבע בעיקרו מטעמים כלכליים.

באור 20: - אגרות חוב (המשך)

ה. בחודש ינואר 2011 הנפיקה החברה באמצעות דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף 53,500 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') על דרך של הרחבת סדרה סחירה, 856 אלפי כתבי אופציה (סדרה 26) וכן 321 אלפי כתבי אופציה (סדרה 27) הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה ח') ואגרות חוב (סדרה יא') של החברה, בהתאמה.
התמורה המיידית מההנפקה האמורה עמדה על סך של כ- 65,484 אלפי ש"ח.

במהלך חודש פברואר 2011 הומרו 1,165,732 כתבי אופציה לכ-85 מליוני ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה בסך של כ-104 מליוני ש"ח ולכ-32 מליוני ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') בתמורה בסך של כ-39 מליוני ש"ח, מתוכם באמצעות חברה בת:
41,976 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ-51 מליוני ש"ח.
20,607 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') בתמורה לסך של כ-25 מליוני ש"ח.

במהלך חודשים ינואר-מרס הנפיקה החברה באמצעות חברה בת אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ-51 מליוני ש"ח, אגרות חוב (סדרה ט'). בתמורה לסך של כ-20 מליוני ש"ח, אגרות חוב (סדרה יא') בתמורה לסך של כ-59 מליוני ש"ח ואגרות חוב סדרה יג' בתמורה לסך של כ-97 מליוני ש"ח.

באור 21: - אגרות חוב הניתנות להמרה במניות

א. אגרות חוב להמרה (סדרה ד')

סדרה של 296,637 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.75% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2002 וניתנות להמרה במניות רגילות של החברה לפי שער המרה של 9.5 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') ל-1.085 מניות. אגרות החוב עומדות לפרעון בשיעורים שווים בין השנים 2006-2011.

במהלך השנים 2006-2010 נפרעו 133,089 אלפי ש"ח ערך נקוב.
במהלך השנים 2006-2008 הומרו כ-144.8 מליון ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ד') בכ-16.5 מליון מניות רגילות.

נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים נפרעו כל יתרות אגרות החוב (סדרה ד').

שיעור הריבית האפקטיבית ליום 31 בדצמבר, 2010 הינו 6.53%.

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך הדיווח

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
43,987	22,791
21,705	22,791
<u>22,282</u>	<u>-</u>

יתרה
בניכוי - חלויות שוטפות

ג. לגבי בטחונות, ראה באור 22'א.

באור 22: - שעבודים, ערבויות התקשרויות ותביעות

א. שעבודים

1. להבטחת עמידת החברה בתנאי האישורים של מפעל מאושר, על-פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, שיעבדה החברה לטובת המדינה ללא הגבלה בסכום שעבוד שוטף אחרון בדרגה את הרכוש הקבוע שלה.
2. להבטחת רוב התחייבויות החברה וחברות מוחזקות, מושכנו זכויות במקרקעין שונים שבבעלותן, מלאי בניינים למכירה, נטו וכן חלק מניירות ערך שבבעלות החברה. כמו כן, שועבדו חלק מהכספים המגיעים ושיגיעו לחברה מאת שוכרים בחלק ממקרקעין אלה.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
621,377	551,147
3,292,954	3,101,790
261,424	329,725
<u>4,175,755</u>	<u>3,982,662</u>

הלוואות ואשראי לזמן קצר
התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
ערבויות בנקאיות מובטחות בשעבוד

ההתחייבויות הנ"ל אינן כוללות התחייבויות בגין אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) סדרות ג', ד', ה', ו' ז', ח', ט', י', יא', יב' ו-יג' בסך של כ-3,882 מיליוני ש"ח המובטחות בשעבוד סמלי של 1 ש"ח.

3. להבטחת אכיפתו של הסכם שנחתם בין החברה לבין חברת אקרשטיין צבי בע"מ וחברה קשורה שלה, רשמה החברה שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיה לקבלת דמי שכירות ממספר שוכרים על-פי חוזה השכירות שנחתמו עימם.
4. השווי ההוגן של הנכסים המשועבדים בישראל הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2010 בסך של כ-4.5 מיליארד ש"ח ובחול"ל 2.3 מיליארד ש"ח.

ב. ערבויות

1. לתאריך הדיווח ניתנו על ידי החברה ערבויות בנקאיות בסך של כ-21 מיליוני ש"ח להבטחת השלמת מבנים בשטחי רשויות מקומיות שונות, להשתתפות במכרזים ולהבטחת אשראי.
2. שותפות בשליטתה של החברה ערבה כלפי רוכשי דירות בפרוייקט מרום השרון בסך של כ-96 מליון ש"ח.
3. החברה ערבה לסך של כ-50 מליון ש"ח בגין הלוואות שניתנו לחברה המאוחדת מימדים השקעות.
4. במסגרת הסכם לקבלת הלוואות Non Recourse, אשר נחתם בין בנקים בקנדה לבין חברות מאוחדות של החברה למימון רכישת נכסים בקנדה, התחייבה החברה לשפות את הבנקים בגין כל נזק, הוצאה והפסד שייגרמו להם, במישרין או בעקיפין, במידה שיתקיימו תנאים מסויימים אשר פורטו בהסכם ההלוואה.
לתאריך פרסום הדוחות הכספיים לא התקיימו תנאים אלו.
5. החברה ערבה כלפי בנק זר בחול"ל בגין נאמנויות שונות בקנדה וחברות בנות אחרות באירופה שנטלו הלוואות בסך של כ-51 מליון ש"ח.
6. החברה ערבה כלפי בנק דיסקונט בע"מ בסך של כ-99 מליון ש"ח בגין הלוואה שניתנה לחברה כלולה.
7. חברה המאוחדת באיחוד יחסי ערבה כלפי בנק הפועלים בסך של כ-0.9 מליון ש"ח בגין היטלי השבחה ובסך של כ-0.8 מליון ש"ח בגין דמי היתר.

באור 22: - שעבודים, ערבויות התקשרויות ותביעות (המשך)

8. חברה בת של החברה ערבה כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ בסך של כ-1 מליון ש"ח בגין מכרז לחוזה ניהול.

9. חברה נכדה של החברה ערבה כלפי בנק לאומי בסך של כ-28 מליון ש"ח בגין הבטחת תשלום למינהל מקרקעי ישראל. הערבות בוטלה לאחר תאריך הדיווח.

ג. התקשרויות

1. ביום 2 באוגוסט, 2004 אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלטת ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה בנוגע להתקשרות של החברה יחד עם כלכלית ירושלים ודרבן להקמת חברה משותפת למתן שירותי ניהול-על ופיקוח בקשר לנכסי נדל"ן בצפון אמריקה של החברה, כלכלית ירושלים ושל דרבן. בחודש אוגוסט, 2010 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את עדכון תנאי ההתקשרות וקבלת שירותים נוספים.

2. ביום 21 באפריל, 2005 אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלטת ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה מחודש מרס 2005 בנוגע להתקשרות של החברה יחד עם כלכלית ירושלים ודרבן להקמת חברה משותפת למתן שירותי ניהול-על ופיקוח בקשר לנכסי נדל"ן באירופה של החברה, כלכלית ירושלים ודרבן. תוקף ההתקשרות יהיה לחמש שנים, עד ליום 30 באפריל, 2010. ביום 17 במרס, 2010 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להאריך את ההתקשרות לתקופה נוספת של 5 שנים עד ליום 30 באפריל, 2015.

3. לחברה התקשרויות לשיתופי פעולה נוספים עם חברות הקבוצה בתחום הנדל"ן ברוסיה, אוקראינה, בלרוס, הודו וסרביה.

4. ביום 8 במרס, 2007 התקשרה יובלי שומרון, שותפות מוגבלת (להלן - השותפות) בהסכם עם חברת ע"י השרון ייזום והשקעות בע"מ (להלן - היזום), המחזיקה ב-10% מהזכויות בשותפות על פי תשלום השותפות ליזום 10% מרווחי השותפות לפני מס מהפרוייקט בנטרול פחת, הפחתות והוצאות אחרות שאינן במזומן (להלן - הרווח התזרימי) בהתבסס על הדוחות הכספיים של השותפות (להלן - עמלת הייזום).

עמלת הייזום תשולם ליזום בעת חלוקת רווחי השותפות לשותפים, אולם רק לאחר החזר הלוואות שהלוו השותפים לשותפות בתוספת ריבית בשיעור שלא יעלה על שיעור הריבית הבנקאית על פי הסכם הליווי.

בגין שטחי הנדל"ן המניב, הכלולים בפרוייקט, תשולם עמלת ייזום בתום שנה מתחילת אכלוס שטחים אלו, על פי אחת משתי האפשרויות הבאות, לפי בחירת השותפות: (1) 10% מההפרש בין שווי השוק של הנדל"ן המניב, כפי שייקבע על ידי שמאי, לבין עלויות ההקמה של הנדל"ן המניב, על פי דוחות השותפות; או (2) 10% מהרווח התזרימי לאחר החזר ההון העצמי של השותפות בגין הקמת הנדל"ן המניב, לרבות הריבית בשיעור המימון הבנקאי הנהוג בפרוייקט.

במקרה שתחליט השותפות למכור את הנדל"ן המניב לאחר שהתחיל להניב, יקבל היזום 10% מהרווח לפני מס לאחר החזר ההון העצמי בתוספת ריבית בשיעור המימון הבנקאי לשותפות והחזר הלוואות לצדדים שלישיים.

5. ביום 1 בנובמבר, 2010 הודיעה מנכ"לית החברה, הגב' דלית בראון, כי היא מעוניינת לסיים את העסקתה בחברה.

בהמשך להודעת מנכ"ל החברה על סיום תפקידה ביום 1 בדצמבר, 2010 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה תשלום בסך של 690 אלפי ש"ח לחברה פרטית בבעלותה המלאה של גב' בראון עם סיום העסקתה בחברה. זאת בנוסף להתחייבויותיה של החברה בהסכם העסקה של הגב' בראון, הכוללות תקופת הודעה מוקדמת של 90 ימים, המסתיימת בסוף חודש ינואר 2011, והתחייבויות החלות על החברה על פי דין בגין סיום העסקתה של גב' בראון.

ביום 8 בנובמבר, 2010 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר משה מורג כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בדצמבר, 2010 ואת התקשרות החברה בהסכם עם חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר מורג.

באור 22: - שעבודים, ערבויות התקשרויות ותביעות (המשך)

ד. תביעות נגד החברה

נגד החברה קיימות תביעות משפטיות ותביעות אחרות כדלקמן:

1. תביעה על סך של כ-14.8 מליון ש"ח שהוגשה במהלך שנת 2005 נגד החברה ונגד נתבעים נוספים. התביעה הומצאה לנתבעים רק במהלך חודש פברואר 2007 (כשנתיים לאחר הגשתה) בגין נזקים שאירעו עקב הצפה בשנת 2002. כתבי הגנה והודעות לצדדים שלישיים הוגשו מטעם חברת הביטוח של החברה. לדעת הנהלת החברה ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים מספקת.
2. ביום 20 במאי, 2010 הוגשה על ידי אקרשטיין צבי בע"מ ולובה בע"מ, שהינם שותפי החברה בפרוייקט מגדלי אקרשטיין מכוח הסכם קומבינציה, תובענה נגד החברה בסך של כ-53 מליון ש"ח. עילת התובענה הינה טענת התובעים לנזקים שנגרמו להם לכאורה בגין איחור בבניית מגדלים D ו-C בפרוייקט מגדלי אקרשטיין.
3. ביום 3 באוקטובר, 2010 הגישה החברה כתב הגנה בגין התביעה הנ"ל, בו דחתה את טענות אקרשטיין. לדעת יועציה המשפטיים של החברה לחברה טענות הגנה טובות.
3. נגד החברה הוגשו תביעות נוספות במהלך העסקים הרגיל, אשר סכום כל אחת מהן ואף סכומן הכולל אינו מהותי לחברה.
4. נגד החברה הוגשו תביעות שונות במסגרת פעילותה כמנהלת פרויקטים עבור מינהל מקרקעי ישראל בסך כולל של כ-27 מליוני ש"ח. לדעת עורכי הדין של החברה, במקרה שהחברה תפסיד באילו מהתביעות הנ"ל, ישולמו הסכומים מקופת הפרוייקט ולפיכך אין לחברה חשיפות בגין תביעות אלה.
5. במהלך חודש נובמבר 2007 הוגשה נגד חברה בת של החברה תביעה בסך של כ-15.7 מליון ש"ח בטענה כי החברה הבת חייבת לתובעת סכומים בגין עבודות שביצעה. לטענת החברה לתובעת שולמו מלוא הסכומים המגיעים לה ואף שולמו לה תשלומי יתר. בנוסף התרשלה התובעת בביצוע העבודות, לא עמדה בלוחות הזמנים להשלמתן ואף לא ביצעה את מלוא העבודות להן התחייבה, וכתוצאה מכך נגרמו לחברה נזקים רבים. לפיכך הגישה החברה הבת תביעה שכנגד. הצדדים הגישו תצהיר עדות ראשית וכן חוות דעת מומחים מטעמם. התיק טרם נקבע לדיון. טרם הוגש כתב תשובה לתביעה שכנגד. לדעת הנהלת החברה ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים הינה מספקת.
6. במהלך השנים 2007 ו-2008 הוגשו 3 תביעות נגד חברה אמריקאית שהתאגדה לפי חוקי מדינת ניו-יורק אשר החברה מחזיקה בעקיפין ב-50% מהזכויות בה, במסגרת פעילותה למכירת דירות יוקרה ושטח מסחר בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק. סך התביעות עומד על כ-37.7 מליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים מספקת.
7. במהלך שנת הדיווח הוגשו שתי תביעות בסך כולל של כ-34.4 מליוני דולר קנדי (כ-122 מליון ש"ח) כנגד חברה בת זרה המאוגדת בקנדה. התביעות מתייחסות לתאונה, שהתרחשה בנכס במהלך חודש דצמבר, 2009. לדעת הנהלת החברה, לחברה קיים כיסוי ביטוחי בגין הנ"ל ולפיכך לא נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

31 בדצמבר 2009		31 בדצמבר 2010		
חברות מאוחדות באיחוד יחסי	חברות כלולות	חברות מאוחדות באיחוד יחסי	חברות כלולות	
אלפי ש"ח				
-	17,717	-	62,526	חייבים ויתרות חובה
-	30,000	-	28,805	אגרות חוב של מירלנד
-	346,785	-	290,653	השקעות בחברות מוחזקות (1) (2)
121,985	-	130,984	-	יתרות חובה לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
<u>121,985</u>	<u>394,502</u>	<u>130,984</u>	<u>381,984</u>	

- (1) החברה נתנה הלוואות לחברות כלולות בסך של כ-353 מליוני ש"ח וכ-365 מליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009, בהתאמה.
- (2) במהלך חודש פברואר 2009 נתנה החברה ערבות בסך של כ-28 מליוני דולר ארה"ב לחברה כלולה.

ב. עסקאות עם חברות קשורות ובעלי עניין

ביום 26 במרס, 2009 קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות הבאות תיחשבנה עסקאות זניחות עם בעל שליטה:

1. התקשרות של החברה לרכישת שירותים מבעל השליטה, מחברות נשלטות או שלבעל השליטה עניין אישי בה, שהינה לטובת החברה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, כאשר ההוצאות השנתיות בגין ההתקשרות כאמור אינן עולות על 1% מההוצאות התפעוליות (הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות) השנתיות של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, ובלבד שסך כל ההוצאות השנתיות מרכישת שירותים כאמור אינו עולה על 3% מההוצאות התפעוליות השנתיות בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.
2. התקשרות של החברה למכירת שירותים לבעל השליטה, לחברות נשלטות או שלבעל השליטה עניין אישי בה, שהינה לטובת החברה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, כאשר ההכנסות השנתיות בגין ההתקשרות כאמור אינן עולות על 1% מההכנסות השנתיות של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, ובלבד שסך ההכנסות השנתיות ממכירת שירותים כאמור אינו עולה על 3% מההכנסות השנתיות בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.
3. התקשרות של החברה להשכרת נכסים לבעל השליטה, לחברות נשלטות או שלבעל השליטה עניין אישי בה, שהינה לטובת החברה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, כאשר ההכנסות בגין השכירות השנתית של נכס בודד אינן עולות על 1% מההכנסות השנתיות בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, ובלבד שסך ההכנסות השנתיות מהשכרת נכסים כאמור אינו עולה על 3% מההכנסות השנתיות בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.
4. התקשרות של החברה לרכישת נכסים או קבלת שירותים הדרושים לצורך הקמת פרויקט, מבעל השליטה, חברות נשלטות או שלבעל השליטה עניין אישי בה, שהינה לטובת החברה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, כאשר עלות הנכסים או השירותים לחברה אינה עולה על 2% מסך ההשקעה הכוללת הצפויה באותו פרויקט (לא כולל ההשקעה בקרקע) ובלבד שסך עלות המוצרים או השירותים האמורים בפרוייקט מסויים אינה עולה על 5% מההשקעה הצפויה בפרוייקט.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

5. התקשרות של החברה לרכישה משותפת של שירותים או מוצרים מצד ג' ביחד עם בעל השליטה או עם חברות נשלטות, שהינה לטובת החברה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, ואשר ועדת הביקורת של החברה קבעה כי חלוקת העלויות וההוצאות בהתקשרות הינה הוגנת ושוויונית בהתחשב בנסיבות העניין, כאשר ההוצאות השנתיות בגין ההתקשרות כאמור אינן עולות על 1% מההוצאות התפעוליות (הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות) השנתיות, של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, ובלבד שסך כל ההוצאות השנתיות מרכישת שירותים כאמור אינו עולה על 3% מההוצאות התפעוליות השנתיות בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.

כמו כן, בגדר עסקה זניחה תהיה כל התקשרות של החברה עם בעל השליטה, חברות נשלטות או שלבעל השליטה עניין אישי בה, שהינה לטובת החברה ונעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, ואשר ההכנסות הצפויות ממנה לחברה לשנה אחת אינן עולות על 0.5% מסך הכנסות החברה בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בשנה שקדמה למועד ההתקשרות; או שההוצאות הצפויות ממנה לחברה אינן עולות על 1% מההוצאות התפעוליות (הוצאות מכירה ושיווק והוצאות הנהלה וכלליות) השנתיות של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות, לפי העניין.

תנאי השוק ביחס לעסקאות כאמור לעיל ייבחנו ביחס לעסקאות דומות ככל האפשר מאותו סוג שהחברה מתקשרת בהן וביחס לעסקאות מאותו סוג הנעשות במשק.

להלן ריכוז נתוני עסקאות עם חברות קשורות ובעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר								
2008			2009			2010		
חברות מאוחדות צדדים קשורים אחרים	מאוחדות באיחוד יחסי	חברות כלולות	חברות מאוחדות צדדים קשורים אחרים	מאוחדות באיחוד יחסי	חברות כלולות	חברות מאוחדות צדדים קשורים אחרים	מאוחדות באיחוד יחסי	חברות כלולות
אלפי ש"ח								
8,229	-	135	8,232	-	740	9,569	-	-
1,440	227	37	1,412	291	52	1,965	303	-
-	214	-	-	194	-	-	303	-
-	3,560	9,915	-	3,692	12,334	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	5,041	6,583

החברה (לרבות חברות מאוחדות) השכירה, במהלך העסקים הרגיל ובמחירי שוק, שטחים לחברות אשר יו"ר הדירקטוריון מר אליעזר פישמן (בעל השליטה בחברה באמצעות חברות בשליטתו ו/או בשליטת בני משפחתו), הינו בעל עניין בהן. השטחים המושכרים כאמור מסתכמים לכ-15,461 מ"ר, כ-12,891 מ"ר, לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009, בהתאמה. דמי השכירות ששולמו לחברה בשנים 2010 ו-2009 על-ידי חברות כאמור היוו כ-1.6% וכ-1.4%, בהתאמה, מסה"כ הכנסות החברה מדמי שכירות בכל אחת מהתקופות הנ"ל.

בחלק מהנכסים שהושכרו על ידי החברה לחברות אשר מר פישמן בעל עניין בהן כאמור לעיל, מספקת להן החברה (לרבות חברות מאוחדות) גם שירותי ניהול. בשנים 2010 ו-2009 סיפקה החברה שירותי ניהול כאמור בשטח של כ-11,225 מ"ר ושל כ-10,839 מ"ר, בהתאמה. דמי הניהול ששולמו לחברה במהלך השנים 2010 ו-2009 על-ידי החברות כאמור היוו כ-2.3% וכ-1.7%, בהתאמה, מסה"כ הכנסות החברה מדמי הניהול בכל אחת מהתקופות הנ"ל.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. דמי ניהול, שכר וטובות הנאה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
1,249	1,247	1,455
7,972	8,220	-
1,282	1,159	2,206
9	9	8

דמי ניהול לחברי הדירקטוריון

דמי ניהול ליו"ר הדירקטוריון (כולל מענק)

שכר וטובות הנאה למנהל הכללי

מספר דירקטורים

ד. ביום 19 בינואר, 2005 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות תשלום מענק שנתי קבוע ליו"ר הדירקטוריון בשיעור של 4% מהרווח התפעולי לפני הוצאות פחת (סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות התפעוליות ובנטרול פחת והפחתות - Net Operating Income) הנובע מהשקעותיה בחו"ל ובנוסף 4% מהרווח לפני מס, שינבע ממכירת נכסים בחו"ל.

בנוסף לאמור לעיל, אישרה האסיפה הכללית, כי החל משנת 2005 יעודכנו דמי הניהול השנתיים הקבועים המשולמים ליו"ר הדירקטוריון מ- 1.3 מליון ש"ח ל- 2.5 מליון ש"ח. דמי הניהול יעלו בכל שנה ב-500 אלפי ש"ח עד לתקרה של 4 מליון ש"ח (העומדת על סך של כ-4.4 מליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2009). החלטה זו תקפה ל- 5 שנים והסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009.

ביום 26 במרס, 2009 הודיע יו"ר הדירקטוריון לדירקטוריון החברה כי לאור המשבר הכלכלי והשפעתו על תוצאות פעילותה של החברה, החליט לוותר באופן בלתי חוזר על 40% מהמענק השנתי בגין שנת 2008 ובגין שנת 2009.

ה. ביום 28 באפריל, 2004 אישרה האסיפה הכללית התקשרות עם חברת מרחב מפ בע"מ (להלן - מרחב) בעסקאות לרכישת שירותי טיסות לחו"ל, לצורך השתתפות בהוצאות נסיעותיו לחו"ל של בעל השליטה במסגרת תפקידו כיו"ר הדירקטוריון. מרחב הינה צד שלישי שאינו קשור במר פישמן. ההתקשרות האמורה הינה בתוקף מיום 28 באפריל, 2004 למשך תקופה של 5 שנים, בהתאם לתנאים שנקבעו, ובלבד שמספר הטיסות לא יעלה על עשר טיסות בשנה קלנדרית אחת. במידה שיעלה מספר הטיסות על עשר בשנה קלנדרית אחת, יובא הנושא לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון (לעניין זה, טיסה הלוך ושוב לישראל (כולל מספר יעדים בחו"ל) תיחשב כטיסה אחת). במקרה של שינוי מהותי במחיר לשעת טיסה מעבר למחיר השוק (המחיר לצדדים שלישיים כפי שפורט לעיל), תובא ההתקשרות לאישורה של האסיפה הכללית.

ביום 8 בדצמבר, 2008 אישרה האסיפה הכללית לעדכן את ההתקשרות עם מרחב בכל הנוגע לגובה התשלומים למרחב, לאור עליה מהותית שחלה במחירי הטיסות, לעומת המחירים שנקבעו בהתקשרות המקורית. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית לחדש את ההתקשרות עם מרחב לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מתום ההתקשרות המקורית (קרי, החל מיום 28 באפריל, 2009).

ו. ביום 9 באוגוסט, 2006 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי מירלנד תשתתף בהוצאות נסיעות לרוסיה לצורך עסקי מירלנד, באמצעות מטוס פרטי שבבעלותו (בעקיפין) של יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת עד ל-10 טיסות בשנה. גובה ההשתתפות יהיה בהתאם למחירים שאושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 באפריל, 2004. השתתפות בהוצאות אלו על ידי מירלנד תבוא במקום ההשתתפות של החברה מכוח אותה החלטה, באותן טיסות שבהוצאותיהן תשתתף מירלנד. מעבר לכך, לא יחול שינוי בהתקשרות הקיימת של החברה בעניין זה.

ביום 31 בינואר, 2007 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי מונדון תשתתף בהוצאות נסיעות לצורכי פעילותה, באמצעות מטוס פרטי שבבעלותו (בעקיפין) של יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת כל עוד מספר שעות הטיסה לצורך עסקי מונדון לא יעלה על 120 שעות טיסה במצטבר בשנה קלנדרית אחת ומספר ימי השהייה לא יעלה על 50 בשנה קלנדרית. התקשרות כאמור מוגבלת לתקופה של חמש שנים ממועד אישורה על ידי האסיפה הכללית כאמור לעיל.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ביום 16 בדצמבר, 2007 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי סויטלנד בע"מ תשתתף בהוצאות נסיעות לצורכי פעילותה, באמצעות מטוס פרטי שבבעלותו (בעקיפין) של יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת כל עוד מספר שעות הטיסה לא יעלה על 150 שעות טיסה במצטבר בשנה קלנדרית אחת ומספר ימי השהייה לא יעלה על 40 בשנה קלנדרית. ההתקשרות כאמור מוגבלת לתקופה של חמש שנים ממועד אישורה על ידי האסיפה הכללית כאמור לעיל.

באור 24: - מכשירים פיננסיים

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים בדוח על המצב הכספי לקבוצת המכשירים הפיננסיים בהתאם להוראות IAS 39 וסווג כהתחייבות פיננסית לפי הוראות IAS 39.

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים

155,018	255,219	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,607,127	1,606,601	נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות

7,126,982	7,225,653	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
-----------	-----------	--

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון מחיר ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי יו"ר הדירקטוריון מר אליעזר פישמן.

1. סיכוני שוק

(א) סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית והיא חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים.

לקבוצה השקעה בפעילות חוץ, אשר נכסיה נטו חשופים לשינוי אפשרי בשער החליפין של הדולר, אירו, דולר קנדי, הפרנק השוויצרי, הרופי והרובל (סיכון תרגום שער חליפין). החשיפה המטבעית הנובעת מהנכסים נטו של פעילות החוץ מנוהלת בעיקר על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע.

(ב) סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה פקדונות בבנקים הצמודים לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ-2.2 מיליארד ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2010 בדומה ליום 31 בדצמבר, 2009.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג) סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מפקדונות לזמן קצר שניתנו ומהלוואות לזמן קצר וארוך שהתקבלו הנושאים ריבית משתנה. מדיניות הקבוצה היא לנהל את עלויות המימון המתייחסות לריבית תוך שימוש בתמהיל בין ריבית משתנה לבין ריבית קבועה בגין הלוואות לזמן ארוך של הקבוצה. הסכום נטו של פקדונות לזמן קצר והלוואות לזמן קצר וארוך הנושאים ריבית משתנה הינו כ-2.4 מיליארד ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2010.

ד) סיכון מחיר

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך, מניות ואגרות חוב, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר בגינם הקבוצה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2010 של השקעות אלה הינה 255 מיליוני ש"ח (2009 - 155 מיליוני ש"ח).

2. סיכון אשראי

לקבוצה מדיניות על מנת להבטיח שהשכרות נכסים מבוצעות ללקוחות שלהם היסטוריית אשראי נאותה וההשכרות מתבצעות במזומן או בהמחאות.

ההכנסות של החברות המאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. החברות המאוחדות עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת החברות המאוחדות, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לחברות המאוחדות אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל מדיניות החברות המאוחדות, המבטיחה כי המכירות מתבצעות לרוב במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי, ובתחום הנדל"ן מובטחות המכירות על ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן.

החברה מבצעת באופן שוטף הערכת האשראי הניתן ללקוחותיה, תוך בדיקת התנאים הפיננסיים הסביבתיים שלהם. החברה מבצעת הפרשה לחובות מסופקים, בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסויימים, נסיון עבר ומידע אחר.

החברה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ולזמן ארוך ומכשירים פיננסיים אחרים במוסדות פיננסיים שונים. מוסדות פיננסיים אלו ממוקמים באזורים גיאוגרפיים שונים ברחבי העולם, ומדיניות החברה הינה ביזור השקעותיה בין המוסדות השונים. בהתאם למדיניות החברה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים.

3. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב.

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2010

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
609,934	-	-	-	-	-	609,934	אשראי מתאגידים בנקאיים
62,767	-	-	-	-	-	62,767	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
112,173	-	-	-	-	-	112,173	זכאים ויתרות זכות הלוואות לזמן ארוך
3,480,078	765,525	802,426	406,953	460,429	806,521	238,224	מתאגידים בנקאיים התחייבויות אחרות לזמן ארוך
545,521	231,087	39,844	48,378	52,128	80,135	93,949	אגרות חוב
4,678,303	1,635,044	503,435	542,589	527,062	676,087	794,086	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
24,279	-	-	-	-	-	24,279	
<u>9,513,055</u>	<u>2,631,656</u>	<u>1,345,705</u>	<u>997,920</u>	<u>1,039,619</u>	<u>1,562,743</u>	<u>1,935,412</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2009

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
537,377	-	-	-	-	-	537,377	אשראי מתאגידים בנקאיים
64,641	-	-	-	-	-	64,641	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
117,029	-	-	-	-	-	117,029	זכאים ויתרות זכות הלוואות לזמן ארוך
3,959,871	1,423,837	539,444	595,631	658,129	416,807	326,023	מתאגידים בנקאיים התחייבויות אחרות לזמן ארוך
349,715	139,214	38,845	20,595	28,042	66,186	56,833	אגרות חוב
4,082,756	1,435,096	209,482	396,830	751,729	690,292	599,327	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
46,472	-	-	-	-	23,117	23,355	
<u>9,157,861</u>	<u>2,998,147</u>	<u>787,771</u>	<u>1,013,056</u>	<u>1,437,900</u>	<u>1,196,402</u>	<u>1,724,585</u>	

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2009	2010	2009	2010
אלפי ש"ח			

נכסים פיננסיים

1,687,228 1,678,197 1,607,127 1,606,601 פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך (2)

התחייבויות פיננסיות

3,612,660 3,159,886 3,417,275 2,947,024 התחייבויות לתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (3)
 353,246 417,162 353,246 429,120 התחייבויות אחרות לזמן ארוך (3)
3,418,233 4,055,619 3,406,629 3,881,599 אגרות חוב (1)

7,384,139 7,632,667 7,177,150 7,257,743

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

- (1) השווי ההוגן של ניירות ערך מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.
- (2) שווין ההוגן של הלוואות לזמן ארוך שניתנו מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים.
- (3) השווי ההוגן של הלוואה לזמן ארוך שהתקבלה הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים.

ד. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים במאזן לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

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

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

רמה 1	
2009	2010
אלפי ש"ח	
40,191	204,783
64,853	50,436
49,974	-
<u>155,018</u>	<u>255,219</u>

31 בדצמבר

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

מניות
אגרות חוב
קרן נאמנות שקלית

במהלך שנת 2010 לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2, וכן, לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו.

ה. מידע נוסף לגבי השקעות מהותיות בנכסים פיננסיים

מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

31 בדצמבר, 2010

עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 עד 3 שנים	מ-4 עד 4 שנים	מ-5 עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
204,083	-	-	-	-	-	204,783
50,436	-	-	-	-	-	50,436
<u>177,967</u>	<u>428,669</u>	<u>215,685</u>	<u>196,139</u>	<u>169,892</u>	<u>418,249</u>	<u>1,606,601</u>
<u>433,186</u>	<u>428,669</u>	<u>215,685</u>	<u>196,139</u>	<u>169,892</u>	<u>418,249</u>	<u>1,861,820</u>

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
מניות
אגרות חוב
נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר, 2009

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ- 3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	מ- 4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
40,191	-	-	-	-	-	40,191
64,853	-	-	-	-	-	64,853
49,974	-	-	-	-	-	49,974
<u>1,607,127</u>	<u>639,847</u>	<u>191,764</u>	<u>210,874</u>	<u>240,867</u>	<u>244,434</u>	<u>79,341</u>
<u>1,762,145</u>	<u>639,847</u>	<u>191,764</u>	<u>210,874</u>	<u>240,867</u>	<u>244,434</u>	<u>234,359</u>

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
 מניות
 אגרות חוב
 קרן נאמנות שקלית
 נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

1. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

סה"כ	ללא הצמדה	באהט	פרנק שווצרי אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן		במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				דולר	אירו		
255,219	255,219	-	-	-	-	-	-
<u>1,606,601</u>	<u>-</u>	<u>58,073</u>	<u>2,000</u>	<u>1,446,788</u>	<u>17,134</u>	<u>82,606</u>	<u>82,606</u>
<u>1,861,820</u>	<u>255,219</u>	<u>58,073</u>	<u>2,000</u>	<u>1,446,788</u>	<u>17,134</u>	<u>82,606</u>	<u>82,606</u>

31 בדצמבר, 2010

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

סה"כ	ללא הצמדה	בהט	פרנק שווצרי אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן		במטבע חוץ או בהצמדה לו	
				דולר	אירו		
155,018	155,018	-	-	-	-	-	-
<u>1,607,127</u>	<u>-</u>	<u>73,118</u>	<u>1,911</u>	<u>1,486,972</u>	<u>18,381</u>	<u>26,745</u>	<u>26,745</u>
<u>1,762,145</u>	<u>155,018</u>	<u>73,118</u>	<u>1,911</u>	<u>1,486,972</u>	<u>18,381</u>	<u>26,745</u>	<u>26,745</u>

31 בדצמבר, 2009

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IAS 39

סה"כ	ללא הצמדה	באהט	פרנק שויצרי	צמוד לאירו	צמוד לדולר קנדי	צמוד לדולר ארה"ב	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
אלפי ש"ח							
<u>7,225,653</u>	<u>608,991</u>	<u>83,635</u>	<u>353,933</u>	<u>907,361</u>	<u>707,075</u>	<u>662,661</u>	<u>3,901,997</u>
<u>7,126,982</u>	<u>292,509</u>	<u>64,500</u>	<u>435,609</u>	<u>1,081,090</u>	<u>850,743</u>	<u>748,929</u>	<u>3,653,602</u>

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2010

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2009

באור 24: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. גידור של השקעה נטו בפעילות חוץ

הלוואות בסך של 62 מיליוני דולר ארה"ב, 23 מיליוני דולר קנדי ו-48 מיליוני פרנק שוויצרי (218 מיליוני ש"ח, 438 מיליוני ש"ח ו-183 מיליוני ש"ח, בהתאמה, נכללו בהלוואות ליום 31 בדצמבר, 2010, שיועדו כגידור של השקעה נטו בחברות בנות בארה"ב, בקנדה ובשוויץ ומשמשות לגדר את החשיפה של הקבוצה לסיכון שער חליפין בגין השקעות אלה. רווחים או הפסדים מתרגום ההלוואות נזקפים לרווח כולל אחר. לימים 31 בדצמבר, 2010 ו-2009 ההלוואות אפקטיביות במלואן.

ט. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק והשפעתם על דוחות רווח והפסד

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית		
רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת ריבית של 1%	עליית ריבית של 1%	
אלפי ש"ח		
23,685	(23,685)	2010
24,738	(24,738)	2009
מבחן רגישות לשינויים בשערי החליפין		
רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת שע"ח של 5%	עליית שע"ח של 5%	
אלפי ש"ח		
29,155	(29,155)	2010
58,822	(58,822)	2009
מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן		
רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת מדד של 2%	עליית מדד של 2%	
אלפי ש"ח		
43,862	(43,862)	2010
42,713	(42,713)	2009

באור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בשערי
הבורסה של קרנות נאמנות
שקליות

הפסד	
מהשינוי	רווח מהשינוי
ירידת שערים	עליית שערים
של 5%	של 5%
אלפי ש"ח	

קרן נאמנות שקלית

-	-	2010
(2,499)	2,499	2009

מבחן רגישות לשינויים בשערי
הבורסה של ניירות ערך
סחירים

הפסד	
מהשינוי	רווח מהשינוי
ירידת שערים	עליית שערים
של 5%	של 5%
אלפי ש"ח	

מניות ישראליות

(10,238)	10,238	2010
(2,010)	2,010	2009

מבחן רגישות לשינויים בשערי
ניירות ערך - שקליים צמודי
מדד

הפסד	
מהשינוי	רווח מהשינוי
ירידת שערים	עליית שערים
של 5%	של 5%
אלפי ש"ח	

אגרות חוב

(1,082)	1,082	2010
(3,243)	3,243	2009

מבחן רגישות לשינויים בשערי
ניירות ערך - דולריים כתוצאה
משינוי בשער הדולר

הפסד	
מהשינוי	רווח מהשינוי
ירידת שערים	עליית שערים
של 5%	של 5%
אלפי ש"ח	

אגרות חוב דולריות

(1,440)	1,440	2010
(1,500)	1,500	2009

באור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

באור 25 - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2008	2009	2010
	אלפי ש"ח	

א. עלויות אחזקה וניהול

117,107	121,803	126,986	אחזקה וביטוח
39,923	39,635	44,730	מסים עירוניים
11,119	13,848	13,823	שכר עבודה ונלוות
<u>168,149</u>	<u>175,286</u>	<u>185,539</u>	

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

14,971	14,561	15,250	משכורת והוצאות נלוות
10,154	12,525	8,797	דמי ניהול וגמול דירקטורים
1,574	1,882	2,399	פחת
11,338	11,863	8,090	חובות אבודים ומסופקים
13,834	14,687	15,941	שכר טרחה מקצועי
16,551	16,659	15,472	משרדיות ואחרות
<u>68,422</u>	<u>72,177</u>	<u>65,949</u>	

באור 25: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח והפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		

ג. הכנסות (הוצאות) מימון

הכנסות מימון

13,879	10,321	17,674	הכנסות ריבית מחייבים והלוואות שניתנו
4,914	22,939	(34,350)	הפרשי שער/הצמדה מחייבים והלוואות שניתנו
62,765	71,524	56,563	הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
61,420	46,237	32,524	הפרשי שער/הצמדה מפקדונות בבנקים
9,014	6,204	5,405	הכנסות מדיבידנד וריבית על נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	59,765	26,198	רווח ממימוש ועליית ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
8,830	-	598	הכנסות משערוך רכיב התחייבותי של אופציה להמרת אגרות חוב (סדרה ד') במניות
54,149	11,970	8,508	רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב והלוואות
<u>214,971</u>	<u>228,960</u>	<u>113,120</u>	

הוצאות מימון

14,135	6,653	8,254	הוצאות ריבית בגין אשראי לזמן קצר
343,233	304,753	289,876	הוצאות ריבית על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת
212,381	164,871	98,849	הפסד נטו משינוי בשערי חליפין והצמדה
100,976	-	-	הפסד ממימוש נכסים של אגרות חוב פיננסיים זמינים למכירה
-	-	1,931	הפסד מפדיון מוקדם
4,945	3,154	5,619	עמלות והוצאות מימון אחרות
<u>675,670</u>	<u>479,431</u>	<u>404,529</u>	

באור 26: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת החל משנת 2008.

החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959

על-פי החוק, זכאיות החברות להטבות מס שונות, בתוקף מעמד של "מפעל מאושר" ו/או "מפעל מוטב" שניתן לחלק ממפעליהן, כמשמעותו בחוק זה. ההטבות העיקריות מכוח החוק הינן:

באור 26: - מסים על ההכנסה (המשך)

הטבות ושיעורי מס מופחתים

מסלול מענקים

החברה זכאית למענקי השקעה הניתנים בשיעורים שונים בהתאם לאזור הפיתוח בו ממוקם המפעל: באזור עדיפות לאומית א' שיעור המענק הינו 24% ובאזור עדיפות לאומית ב' שיעור המענק הינו 10%.

בנוסף למענקים כאמור לעיל, זכאית החברה בתקופת הטבות למס מופחת בשיעור של 10%-25% לתקופה של 7/10 שנים / זכאית החברה בתקופת הטבות לפטור ממס בשנתיים הראשונות של תקופת הטבות ולמס מופחת בשיעור של 10%-25% לתקופה של 5/8 שנים ביתרת תקופת הטבות.

תוכנית לחברה מאוחדת להקמת/הרחבת מפעלה קיבלה מעמד של "תוכנית מאושרת" לפי החוק, במסלול המענקים. בהתאם לכך, יחולו על ההכנסות הנובעות מהמפעל המאושר הטבות ותנאיהן כאמור לעיל.

תחילת תקופת הטבות נקבעת החל מהשנה בה נוצרה הכנסה חייבת לראשונה מהמפעל המאושר, ובלבד שלא עברו 14 שנים מהשנה בה ניתן האישור ו-12 שנים מהשנה בה הופעל לראשונה המפעל. לחלק ממפעליהן של חברות הקבוצה הסתיימה תקופת הטבות.

במידה שיחולק דיבידנד מהכנסות הזכאיות לפטור ממס כאמור לעיל, תתחייב החברה במס בשיעור שהיה חל על הכנסתה ממפעל מאושר בשנה בה הופקה ההכנסה, אילולא היתה בתקופת הפטור. מדיניות החברה היא לא לחלק דיבידנד כאמור.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל הינו כדלקמן: שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 - 25%. מס בשיעור מופחת של 25% חל על רווחי הון הנצמחים החל מיום 1 בינואר, 2003, וזאת במקום שיעור המס הרגיל. בחודש יולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 אשר קובע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס חברות ושיעור מס רווח הון ריאלי בישראל החל משנת 2011 לשיעורי המס הבאים: שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנת 2016 ואילך - 18%.

השפעת השינוי בשיעורי המס לשנת 2009 כאמור על יתרות המסים הנדחים הביאה לגידול ברווח הנקי בסך של כ-161 מליוני ש"ח, שנזקף לסעיף מסים על ההכנסה.

2. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:

שותפויות המאוגדות בגרמניה - שיעור מס של כ-15.825% (מס חברות ומס יסף, לא כולל מס מסחר).
שותפות המאוגדת בארה"ב -

- ג'ורג'יה - שיעור מס פדרלי בשיעור מקסימלי של 35% ומס מדינתי של 6%.
- ניו-יורק - שיעור מס פדרלי בשיעור מקסימלי של 35%, מס מדינתי של 7.1% ומס עירוני של 8.85%.
- פלורידה - שיעור מס פדרלי בשיעור מקסימלי של 35% ומס מדינתי של 5.5%.

חברות המאוגדות בהונגריה - החל מיום 1 בינואר, 2010, שיעור מס חברות הועלה ל-19%. החל מיום 1 ביולי, 2010 שיעור מס החברות הינו 19% על הכנסה חייבת העולה על 500 מליון HUF (10% על הכנסה חייבת עד ל-500 מליון HUF).

חברה המאוגדת בקנדה - שיעור המס בגין רווחים שוטפים הינו כ-39% בהתאם למיקום הנכס.

חברה המאוגדת בפורטוגל - שיעור מס של 25% על הכנסה חייבת העולה על 12,500 אירו (12.5% על הכנסה חייבת עד ל-12,500 אירו) בתוספת מס יסף מוניציפאלי בשיעור של 1.5%. החל מיום 1 ביולי, 2010 חל מס יסף מדינתי בשיעור של 2.5% במקרה של הכנסה חייבת העולה על 2 מליון אירו.

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

חברות המאוגדות בהולנד 25.5% מס חברות על הכנסה חייבת העולה על 200,000 אירו (25% החל מ-2011), 20% על הכנסה חייבת עד ל-200,000 אירו. שותפויות המאוגדות בצרפת 34.43% (כולל מס ביטוח לאומי). חברות המאוגדות בשוויץ 24.5%-12% (תלוי בקנטון) פדרלי + קנטוני. חברות המאוגדות בתאילנד 30% מס חברות. חברות המאוגדות בסרביה 10% מס חברות. חברות המאוגדות במקדוניה 10% מס חברות על הוצאות לא מותרות ו-11.11% מס חברות על רווחי החברה בעת חלוקה לבעלי המניות.

ג. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
15,488	3,872	30,380	מסים שוטפים
(54,984)	19,615	20,134	מסים נדחים
1,877	4,860	(69)	מסים בגין שנים קודמות
			התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס
-	(160,647)*	-	
<u>(37,619)</u>	<u>(132,300)</u>	<u>50,445</u>	

(* בגין שינוי שיעורי המס בישראל.)

ד. מסים נדחים

הרכב:

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מאזנים 31 בדצמבר		
2008	2009	2010	2009	2010	
אלפי ש"ח					
(39,917)	(162,060)	44,081	574,548	617,013	<u>התחייבויות מסים נדחים</u>
-	9,839	(73)	9,839	9,766	נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
14,732	(5,486)	(5,129)	9,246	4,117	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
					דרך רווח או הפסד
					אגרות חוב
			<u>593,633</u>	<u>630,896</u>	
					<u>נכסי מסים נדחים</u>
(24,685)	17,261	(10,189)	-	-	רווח (הפסד) מגידור השקעה
62	(113)	(222)	4,024	4,246	בפעילות חוץ
289	851	(7,965)	862	8,827	הפרשה לחובות מסופקים
(5,465)	(1,324)	(369)	46,527	46,565	אחרים
					הפסדים מועברים לצורכי מס
			<u>51,413</u>	<u>59,638</u>	
<u>(54,984)</u>	<u>(141,032)</u>	<u>20,134</u>			הוצאות (הכנסות) מסים נדחים
			<u>542,220</u>	<u>571,258</u>	התחייבויות מסים נדחים, נטו

באור 26: - מסים על ההכנסה (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
54,698	59,969	נכסים לא שוטפים
(596,918)	(632,512)	התחייבויות לא שוטפות
<u>(542,220)</u>	<u>(572,543)</u>	

מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
51	-	-	הפסד בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(24,685)	17,261	(10,189)	רווח (הפסד) בגין גידור השקעה בפעילות חוץ
<u>(24,634)</u>	<u>17,261</u>	<u>(10,189)</u>	

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
<u>(401,966)</u>	<u>48,238</u>	<u>358,270</u>	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
<u>27%</u>	<u>26%</u>	<u>25%</u>	שיעור המס הסטטוטורי
(108,531)	12,542	89,568	מס (הטבת מס) מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) בשל:
55,369	29,136	(7,285)	מסים בגין הפסדי (רווחי) חברות כלולות
-	(160,647)	-	התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס
(13,935)	(11,461)	(15,608)	הכנסות פטורות
23,597	678	(44)	הפסדים למס בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(5,741)	-	(1,873)	הטבה במס הנובעת משיעורי מס מופחתים
2,206	72	-	הפרשים בגינם לא נוצרו מסים נדחים
1,877	4,860	(69)	מסים בגין שנים קודמות
6,415	(3,660)	(8,629)	שיעורי מס שונים בחברות זרות מאוחדות
-	(3,896)	-	ניצול הפסדים למס בגינם לא נוצרו מסים נדחים
945	-	(5,621)	יצירת מסים נדחים לראשונה
179	76	6	הפרשים אחרים
<u>(37,619)</u>	<u>(132,300)</u>	<u>50,445</u>	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14.1%</u>	שיעור המס האפקטיבי הממוצע

באור 26: - מסים על הכנסה (המשך)

1. שומות מס

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2003. לחברות הקבוצה המאוגדות בישראל שומות הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2006.

באור 27: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM), מר אליעזר פישמן לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. הבסיס הארגוני לצורכי הנהלה נקבע לפי אזורים גיאוגרפיים. הקבוצה פועלת בארבעה מגזרים תפעוליים: ישראל, קנדה, ארה"ב ואירופה.
2. כל מגזר תפעולי מפיק הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ומכירת דירות כאשר מגזר ישראל מפיק גם הכנסות ממכירת דלק.
3. נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים התפעוליים הנבחנו במסגרת המגזר ומורכבים בעיקר ממקרקעין ומלאי בניינים למכירה.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

1. הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
406,823	385,358	408,549
123,512	133,773	139,050
30,178	16,511	13,214
141,446	155,863	137,345
<u>701,959</u>	<u>691,505</u>	<u>698,158</u>
10,666	-	-
17,530	2,188	-
<u>28,196</u>	<u>2,188</u>	-

הכנסות מחיצוניים:

ישראל (א)
קנדה
ארה"ב (ב)
אירופה

סך הכל בדוחות הכספיים

ההכנסות מחיצוניים כוללות הכנסות ממכירת דירות

(א) ישראל
(ב) ארה"ב

באור 27: - מגזרים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			רווח (הפסד) מגזרי
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
254,618	388,968	502,044	ישראל
(12,365)	(24,751)	18,588	קנדה
(24,641)	(23,029)	(1,321)	ארה"ב
49,589	65,261	78,722	אירופה
(2,598)	(5,249)	(8,987)	אחר
264,603	401,200	589,046	סה"כ
32,076	39,321	34,688	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
232,527	361,879	554,358	רווח תפעולי
460,699	250,471	291,409	הוצאות מימון, נטו
31,276	48,893	66,183	הכנסות אחרות, נטו
(205,070)	(112,063)	29,138	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות
(401,966)	48,238	358,270	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(37,619)	(132,300)	50,445	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(364,347)	180,538	307,825	רווח נקי (הפסד)

3. נכסי המגזר:

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
6,845,942	7,114,507	ישראל
926,017	793,618	קנדה
243,712	258,256	ארה"ב
2,050,099	1,722,451	אירופה
155,959	198,643	אחר
10,221,729	10,087,475	סה"כ
846,626	1,255,642	נכסים שלא הוקצו למגזרים
11,068,355	11,343,117	סך הכל נכסים

4. פחת והפחתות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
1,931	1,882	8,520	ישראל
-	-	-	קנדה
14,026	11,015	54	ארה"ב
-	-	4,171	אירופה
-	-	-	אחר
15,957	12,897	12,746	סה"כ

באור 28: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2010 ו-2009	
מונפק	רשום
ונפרע	מספר המניות באלפים
341,819	600,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. התנועה בהון המניות

ההון המונפק והנפרע:

מספר המניות
באלפים

325,939

יתרה ליום 1 בינואר, 2009

15,880

הנפקת מניות

341,819

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009 ו-2010

ג. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ד. ביום 18 במרס, 2008 דן דירקטוריון החברה במדיניות חלוקת הדיבידנד, ואישר את המשך מדיניות הדיבידנד של החברה שנקבעה בגין שנת 2006 על פיה תחלק החברה 40% לפחות מהרווח הנקי של החברה בנטרול שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והמסים הנדחים בגינו, בכפוף להוראות הדין ולצורכי תזרים המזומנים של החברה.

ביום 17 במרס, 2010 אישר דירקטוריון החברה את הארכת מדיניות הדיבידנד של החברה, המותאמת לתקני IFRS, על פיה תחלק החברה דיבידנד בשיעור של 40% לפחות מהרווח הנקי של החברה, בנטרול שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ומלאי קרקעות והמסים נדחים בגינם, וזאת עד למועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2011.

ה. ביום 22 במרס, 2010 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-120 מיליוני ש"ח (39 אג' למניה). היום הקובע לזכאות לקבלת הדיבידנד נקבע ליום 7 באפריל, 2010. הדיבידנד שולם ביום 21 באפריל, 2010.

ביום 8 בפברואר, 2011 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-200 מיליוני ש"ח (כ-65 אג' למניה). היום הקובע לזכאות לקבלת הדיבידנד נקבע ליום 21 בפברואר, 2011. הדיבידנד שולם ביום 3 במרס, 2011.

ו. מניות אוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

החזקות החברה במניות החברה הינן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2009	2010
5.22	10.65

מניות

שיעור מההון המונפק (ב- %)

באור 28: - הון (המשך)

ז. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
 2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
 3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.
- ח. בתקופת הדיווח נזקפו התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בגין זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של (788) אלפי ש"ח (בשנת 2009 - 279 אלפי ש"ח).

באור 29: - רווח נקי (הפסד) למניה

פרוט כמות המניות והרווח (ההפסד) ששימשו בחישוב הרווח נקי (ההפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2008		2009		2010	
כמות מניות משוקללת	אלפים	כמות מניות משוקללת	אלפים	כמות מניות משוקללת	אלפים
הפסד	אלפי ש"ח	רווח נקי	אלפי ש"ח	רווח נקי	אלפי ש"ח
(152,416)	320,235	289,776	339,314	276,482	308,558
(205,070)	-	(112,063)	-	29,138	-
(357,486)	320,235	177,713	339,314	305,620	308,558
-	-	3,235	19,857	1,007	2,141
<u>(357,486)</u>	<u>320,235</u>	<u>180,948</u>	<u>359,171</u>	<u>306,627</u>	<u>310,699</u>

כמות המניות והרווח (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו חלק החברה ברווח (הפסד) בסיסי למניה של חברות כלולות

לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי

השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות

לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) מדולל

באור 30 - הפרשות

סה"כ	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לאחריות	
8,368	8,292	76	יתרה ליום 1 בינואר, 2010
8,158	8,158	-	סכומים שהופרשו במהלך השנה
(129)	(129)	-	סכומים ששולמו
(75)	-	(75)	סכומים שבוטלו
320	320	-	התאמת ערך נוכחי
(138)	(137)	(1)	התאמות מהפרשי תרגום
<u>16,504</u>	<u>16,504</u>	<u>-</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010

31 בדצמבר	
2009	2010
אלפי ש"ח	
<u>8,368</u>	<u>16,504</u>

מוצג בדוח על המצב הכספי במסגרת:
התחייבויות שוטפות

ראה באור 22'.

באור 31 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח

א. במהלך חודש אוקטובר 2007 חתמה חברה בת זרה בבעלות מלאה של החברה (להלן - החברה הזרה) על הסכם לרכישת 50% מהזכויות בבניין במנהטן, ניו יורק (להלן - המבנה) יתרת הזכויות נרכשו על ידי צד ג' (להלן - השותף). עלות הרכישה הכוללת של המבנה (100%) עמדה על כ-23 מליון דולר ארה"ב. שטח המבנה, המורכב משני מבנים צמודים, הינו כ-6,356 מ"ר (כולל שטחי מרתפים) והחברה הזרה פעלה לצורך הסבתו למלון בוטיק. בתחילת חודש מאי 2009 קרס חלקית אחד משני חלקי המבנה. עקב הקריסה ובהתאם להנחיית הרשויות המקומיות הרסה החברה הזרה את אותו חלק במבנה שקרס וכן השלימה בשנת 2010 את עבודות הריסת חלקו השני. לחברה הזרה כיסוי ביטוחי בגין המבנה ולמועד הדוח הגישה החברה הזרה תביעה לחברה המבטחת בכל הנוגע לקריסה ולעבודות שנבעו בגינה.

בחודש ינואר 2011 רכשה החברה הזרה את יתרת הזכויות במבנה מהשותף, בתמורה שילמה החברה הזרה סך של 1.2 מליוני דולר בגין השקעות שבוצעו על ידה בעבורו במבנה בעבר.

למועד הדוח, בוחנת החברה הזרה האם לפעול להקמת מלון כאמור או לייעד את הקרקע למגורים.

ב. לגבי הנפקות שבוצעו לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 20'.

ג. לגבי עסקת החלפת מניות בין דרבן וכלכלית ירושלים, ראה באור 9' (4).

חברת מבני תעשייה בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2010

לכבוד
בעלי המניות של חברת מבני תעשיה
מגדלי אקרשטיין
המנופים 11
הרצליה פיתוח

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת מבני תעשיה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 ואשר נכלל כנספח לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-1,272 מליוני ש"ח ו-1,104 מליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2010 ו-2009, בהתאמה ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-110 מליוני ש"ח, (12) מליוני ש"ח ו-101) מליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2010, 2009 ו-2008, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2010 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 9 בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
2,848	161,003	א	מזומנים ושווי מזומנים
228,600	431,914		השקעות לזמן קצר
132,429	29,319		לקוחות
46,076	127,761		חייבים ויתרות חובה
52,311	69,841		יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
20,425	-		מסים לקבל
21,168	21,296		מלאי דירות למכירה
31,013	-		מלאי קרקעות למכירה
<u>534,870</u>	<u>841,134</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,400,570	1,242,904		פקדונות ויתרות חובה
1,227,326	1,551,790		הלוואות לחברות מוחזקות
1,521,127	1,589,297		השקעות בחברות מוחזקות
4,212,498	4,360,866		נדל"ן להשקעה
122,167	55,306		נדל"ן להשקעה בהקמה
7,390	7,390		מלאי קרקעות לבניה למגורים
12,217	18,911		רכוש קבוע
<u>8,503,295</u>	<u>8,826,464</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>9,038,165</u>	<u>9,667,598</u>		סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2009	2010		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
356,426	444,573		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
537,360	714,327		חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
24,420	18,465		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
81,712	85,778	ג'1	זכאים ויתרות זכות
99,482	28,062		יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
-	1,180		מסים לשלם
4,651	9,904		הפרשות
<u>1,104,051</u>	<u>1,302,289</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,770,672	1,483,769		הלוואות מתאגידים בנקאיים
127,587	137,672		התחייבויות לא שוטפות אחרות
-	193,081		הלוואות לא שוטפות מחברות מוחזקות
18,175	18,684		פקדונות משוכרים
3,049,859	3,517,750		אגרות חוב
22,282	-		אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
1,901	1,961		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
454,950	500,058	ד'1	מסים נדחים
<u>5,445,426</u>	<u>5,852,975</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
1,038,392	1,038,392		הון מניות
265,646	265,646		פרמיה על מניות
1,256,621	1,443,352		יתרת רווח
126,991	126,991		קרנות אחרות
(84,768)	(134,446)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(114,194)	(227,601)		מניות אוצר
<u>2,488,688</u>	<u>2,512,334</u>		
<u>9,038,165</u>	<u>9,667,598</u>		סה"כ הון

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

22 במרס, 2011			
אורן חלוצי	משה מורג	אליעזר פישמן	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
הכנסות			
312,970	306,460	317,186	מדמי שכירות
1,533	1,967	-	מדמי ניהול
857	1,000	2,527	דמי ניהול לחברות מוחזקות
10,666	-	-	ממכירת דירות
-	-	1,034	ממתקנים סולאריים
8,646	3,731	6,274	מניהול מבנים ותשתיות
334,672	313,158	327,021	סה"כ הכנסות
19,109	21,006	20,830	עלויות אחזקה וניהול
2,875	2,800	3,375	עלויות ניהול לחברות מוחזקות
9,987	-	-	עלויות דירות שנמכרו
-	-	488	עלויות מתקנים סולאריים
4,786	2,348	5,043	עלויות ניהול מבנים ותשתיות
297,915	287,004	297,285	רווח גולמי
(46,871)	4,405	115,265	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
3,965	3,212	2,991	הוצאות מכירה ושיווק
36,002	37,779	37,375	הוצאות הנהלה וכלליות
-	61,441	68,433	רווח ממימוש קרקע לבניה
211,077	311,859	440,617	רווח תפעולי
578,451	359,139	318,305	הוצאות מימון
152,322	202,270	233,830	הכנסות מימון
51,952	39,237	(76,193)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו בגין חברות מוחזקות
(163,100)	194,227	279,949	רווח מעלייה בשיעור החזקה
15,695	41,590	64,081	הוצאות אחרות
586	630	1,358	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות
(268,647)	(163,529)	26,657	
(416,638)	71,658	369,329	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(59,152)	(106,055)	63,709	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(357,486)	177,713	305,620	רווח נקי (הפסד)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
(357,486)	177,713	305,620	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(1,427)	-	-	הפסד בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(4,833)	-	-	העברה לדוח רווח והפסד בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(66,512)	30,234	(24,004)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(31,072)	(8,742)	(25,674)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות כלולות
(103,844)	21,492	(49,678)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(461,330)	199,205	255,942	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
(357,486)	177,713	305,620	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
268,647	163,529	(26,657)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
-	(61,441)	(68,433)	רווח ממימוש קרקע לבניית דירות
(59,152)	(104,555)	34,919	מסים נדחים, נטו
100,470	(61,872)	(26,511)	הפסד (רווח) מהשקעות לזמן קצר, נטו
44	40	60	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
46,871	(4,405)	(115,265)	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
1,821	1,725	6,416	פחת והפחתות
406,560	276,440	201,490	ריבית ושערוך הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך
(143,484)	(227,305)	(17,735)	ריבית ושערוך פקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
(15,695)	(41,590)	(64,081)	עודף עלות שלילי שנזקף ברכישה
(2,062)	-	3,424	הפסד (רווח) מפדיון מוקדם של אגרות חוב
<u>604,020</u>	<u>(59,434)</u>	<u>(72,373)</u>	
			שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות של החברה:
(21,050)	20,335	98,199	ירידה (עלייה) בלקוחות
44,179	(4,417)	(20,356)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה וחייבים לזמן ארוך
(6,896)	(3,439)	(5,955)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(207)	60,651	(455)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(8,986)	860	509	עלייה (ירידה) בפקדונות משוכרים
<u>7,040</u>	<u>73,990</u>	<u>71,942</u>	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
(259,013)	(217,411)	(262,593)	ריבית ששולמה
100,412	94,729	97,972	ריבית שהתקבלה
(9,455)	(297)	(15)	מסים ששולמו
-	-	-	מסים שהתקבלו
<u>2,350</u>	<u>6,350</u>	<u>30,582</u>	דיבידנד שהתקבל
<u>(165,706)</u>	<u>(116,629)</u>	<u>(134,054)</u>	
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ירידה במלאי דירות למכירה
87,868	75,640	171,135	ובמלאי קרקעות לבניה למגורים
9,386	5,948	99,918	ירידה במלאי דירות למכירה ובמלאי קרקעות לבניה למגורים
<u>97,254</u>	<u>81,588</u>	<u>271,053</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(50,644)	(61,130)	(31,259)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(84,983)	(74,580)	(37,641)	השקעה בנדל"ן בהקמה
(1,362)	(6,601)	(9,254)	השקעה ברכוש קבוע
(260,000)	-	-	השקעה בפקדונות לזמן ארוך
70,532	73,011	74,688	פרעון פקדונות לזמן ארוך
(251,463)	(68,159)	(192,126)	רכישת השקעות לזמן קצר
122,087	81,516	118,224	תמורה ממימוש השקעות לזמן קצר
330,352	127,876	98,132	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(132,507)	(68,011)	(307)	מתן הלוואות לזמן ארוך
(117,326)	(21,858)	(115,782)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
(71,423)	(3,569)	(155,851)	השקעה בחברות מוחזקות
-	22,102	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת
<u>(446,737)</u>	<u>597</u>	<u>(251,176)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
148,770	(93,113)	141,149	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(102,765)	(100,000)	(120,000)	דיבידנד ושולם
547,930	285,915	253,571	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(72,419)	(148,826)	(431,547)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	50,000	קבלת התחייבויות אחרות לזמן ארוך, נטו
(71,044)	(92,867)	(47,875)	פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
234,237	378,071	417,554	הנפקת אגרות חוב, נטו
(374,804)	(372,268)	(11,167)	פרעון אגרות חוב
(101,039)	(13,155)	(113,407)	רכישת מניות החברה
<u>208,866</u>	<u>(156,243)</u>	<u>138,278</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(140,617)	(74,058)	158,155	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>217,523</u>	<u>76,906</u>	<u>2,848</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>76,906</u>	<u>2,848</u>	<u>161,003</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			(א) <u>פעילויות מהותיות שלא במזומן של החברה</u>
<u>50,200</u>	<u>89,000</u>	<u>-</u>	מכירת נכסים קבועים באשראי
<u>1,566</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	המרת אגרות חוב במניות (סדרה ד')
<u>-</u>	<u>100,820</u>	<u>-</u>	הנפקת מניות בתמורה להשקעה בחברה כלולה

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

א. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר, 2010

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
4,246	2,688	1,558	מזומנים
156,757	156,757	-	שווי מזומנים
<u>161,003</u>	<u>159,445</u>	<u>1,558</u>	

31 בדצמבר, 2009

סה"כ	ללא הצמדה אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו	
2,653	2,116	537	מזומנים
195	195	-	שווי מזומנים
<u>2,848</u>	<u>2,311</u>	<u>537</u>	

ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בחברות מוחזקות)

1. פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
40,191	204,783	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
64,853	50,436	מניות
49,974	-	אגרות חוב
		קרן נאמנות שקלית
<u>155,018</u>	<u>255,219</u>	

ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בחברות מוחזקות) (המשך)

2. מועדי המימוש החזויים של ההשקעות המהותיות לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

31 בדצמבר, 2010

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה
אלפי ש"ח						
204,783	-	-	-	-	-	204,783
50,436	-	-	-	-	-	50,436
<u>2,770,580</u>	<u>1,321,783</u>	<u>363,856</u>	<u>293,657</u>	<u>191,477</u>	<u>421,840</u>	<u>177,967</u>
<u>3,025,799</u>	<u>1,321,783</u>	<u>363,856</u>	<u>293,657</u>	<u>191,477</u>	<u>421,840</u>	<u>433,186</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
מניות
אגרות חוב

הלוואות וחייבים

31 בדצמבר, 2009

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה
אלפי ש"ח						
40,191	-	-	-	-	-	40,191
64,853	-	-	-	-	-	64,853
49,974	-	-	-	-	-	49,974
<u>2,707,237</u>	<u>1,153,235</u>	<u>226,190</u>	<u>419,552</u>	<u>356,879</u>	<u>472,040</u>	<u>79,341</u>
<u>2,862,255</u>	<u>1,153,235</u>	<u>226,190</u>	<u>419,552</u>	<u>356,879</u>	<u>472,040</u>	<u>234,359</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
מניות
אגרות חוב

השקעות המוחזקות לפדיון:
קרן נאמנות
שקלית

הלוואות וחייבים

ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

3. תנאי הצמדה של הנכסים הפיננסיים לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9 המיוחסים לחברה:

31 בדצמבר, 2010

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו		
				אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
255,219	255,219	-	-	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,770,580	148,889	132,104	1,724,671	425,252	339,664	הלוואות וחייבים
<u>3,025,799</u>	<u>404,108</u>	<u>132,104</u>	<u>1,724,671</u>	<u>425,252</u>	<u>339,664</u>	

31 בדצמבר, 2009

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו		
				אירו	דולר	
אלפי ש"ח						
155,018	155,018	-	-	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,707,237	-	125,383	1,685,440	494,009	402,405	הלוואות וחייבים
<u>2,862,255</u>	<u>155,018</u>	<u>125,383</u>	<u>1,685,440</u>	<u>494,009</u>	<u>402,405</u>	

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
16	3,917	מוסדות ממשלתיים
605	4,567	רוכשים
7,412	8,048	שוכרים
4,117	4,223	מקדמות מלקוחות
9,230	7,809	הוצאות לשלם
53,914	48,956	ריבית לשלם
6,418	8,258	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>81,712</u>	<u>85,778</u>	

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר, 2010

עד שנה	משנה עד שנתיים	עד 3 שנים	משנתיים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ	
							אלפי ש"ח
452,582	-	-	-	-	-	452,582	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
18,465	-	-	-	-	-	18,465	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות (כולל יתרות ח"ז שוטפות עם חברות מוחזקות)
109,273	-	-	-	-	-	109,273	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים התחייבויות לא שוטפות אחרות
1,686,094	403,623	382,120	244,556	270,682	307,356	77,757	לזמן ארוך אגרות חוב אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
215,642	43,457	14,799	22,808	30,675	37,740	66,163	
4,958,416	1,747,347	558,258	609,858	547,882	688,536	806,535	
24,279	-	-	-	-	-	24,279	
<u>7,464,751</u>	<u>2,194,427</u>	<u>955,177</u>	<u>877,222</u>	<u>849,239</u>	<u>1,033,632</u>	<u>1,555,054</u>	

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

31 בדצמבר, 2009

סה"כ	מעל 5 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
356,426	-	-	-	-	-	356,426	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
24,420	-	-	-	-	-	24,420	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות (כולל יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות)
180,589	-	-	-	-	-	180,589	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
1,950,074	812,819	242,341	267,037	303,714	252,542	71,621	התחייבויות לא שוטפות אחרות לזמן ארוך
165,961	24,612	13,896	15,395	17,643	40,408	54,007	אגרות חוב
4,180,947	1,329,683	376,664	408,524	736,985	713,564	615,527	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
46,472	-	-	-	-	23,117	23,355	
<u>6,904,889</u>	<u>2,167,114</u>	<u>632,901</u>	<u>690,956</u>	<u>1,058,342</u>	<u>1,029,631</u>	<u>1,325,945</u>	

3. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה לבסיס אחר	בהצמדה למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה לו		
				אירו	דולר	
<u>5,851,841</u>	<u>660,163</u>	<u>343,266</u>	<u>3,906,278</u>	<u>436,131</u>	<u>506,003</u>	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2010
<u>5,476,391</u>	<u>247,509</u>	<u>402,523</u>	<u>3,618,673</u>	<u>609,848</u>	<u>597,838</u>	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2009

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

באשר לחוקי המס החלים על החברה, ראה באור 26 א' ו-ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

1. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב

דוחות על הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מאזנים 31 בדצמבר	
2008	2009	2010	2009	2010
אלפי ש"ח				

התחייבויות מסים נדחים

(27,707)	(126,614)	40,401	(462,548)	(502,949)	נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	9,839	(73)	(9,839)	(9,766)	
			(472,387)	(512,715)	

נכסי מסים נדחים

(7,020)	(5,583)	12,603	12,603	-	הפסדים מועברים לצורכי מס
62	(113)	(97)	4,024	4,121	הפרשה לחובות מסופקים
198	655	(7,726)	810	8,536	אחרים
(24,685)	17,261	(10,189)	-	-	רווח (הפסד) מגידור השקעה בפעילות חוץ
			17,437	12,657	
(59,152)	(104,555)	34,919	(454,950)	(500,058)	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים התחייבויות מסים נדחים, נטו

מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי הון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		
51	-	-
(24,685)	17,261	(10,189)
(24,634)	17,261	(10,189)

רווח בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

2. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2008	2009	2010	
אלפי ש"ח			
-	-	28,605	מסים שוטפים
(59,152)	45,902	34,919	מסים נדחים
-	(1,500)	185	מסים בגין שנים קודמות
-	(150,457)	-	התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס
<u>(59,152)</u>	<u>(106,055)</u>	<u>63,709</u>	

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2003.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מאוחדות

31 בדצמבר		
2009	2010	
אלפי ש"ח		
48,465	42,981	חייבים ויתרות חובה
120,432	120,432	שטרי הון
1,290,117	1,416,025	יתרות חובה לזמן ארוך
(115,358)	(193,081)	יתרת זכות לזמן ארוך

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

2. עסקאות עם חברות מאוחדות

חברות מאוחדות		
לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2008	2009	2010
אלפי ש"ח		

עסקאות בינחברתיות

2,661	2,606	318	הוצאות ניהול
56,163	43,382	1,172	הכנסות מימון
7,771	7,837	100,618	הוצאות מימון

באשר ליתרות ועסקאות עם חברות כלולות וחברות מאוחדות באיחוד יחסי, ראה באור 23 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

במהלך שנת 2010 קיבלה החברה דיבידנד בסך של 10.6 מליוני ש"ח מחברה מאוחדת. במהלך שנת 2010 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ-20 מליוני ש"ח מחברה כלולה.

במהלך שנת 2009 קיבלה החברה דיבידנד בסך של 6.1 מליוני ש"ח מחברה מאוחדת. במהלך שנת 2009 הכריזה חברה מאוחדת באיחוד יחסי על חלוקת דיבידנד בסך של 500 אלפי ש"ח.
