

דלק נדל"ן בע"מ



לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009



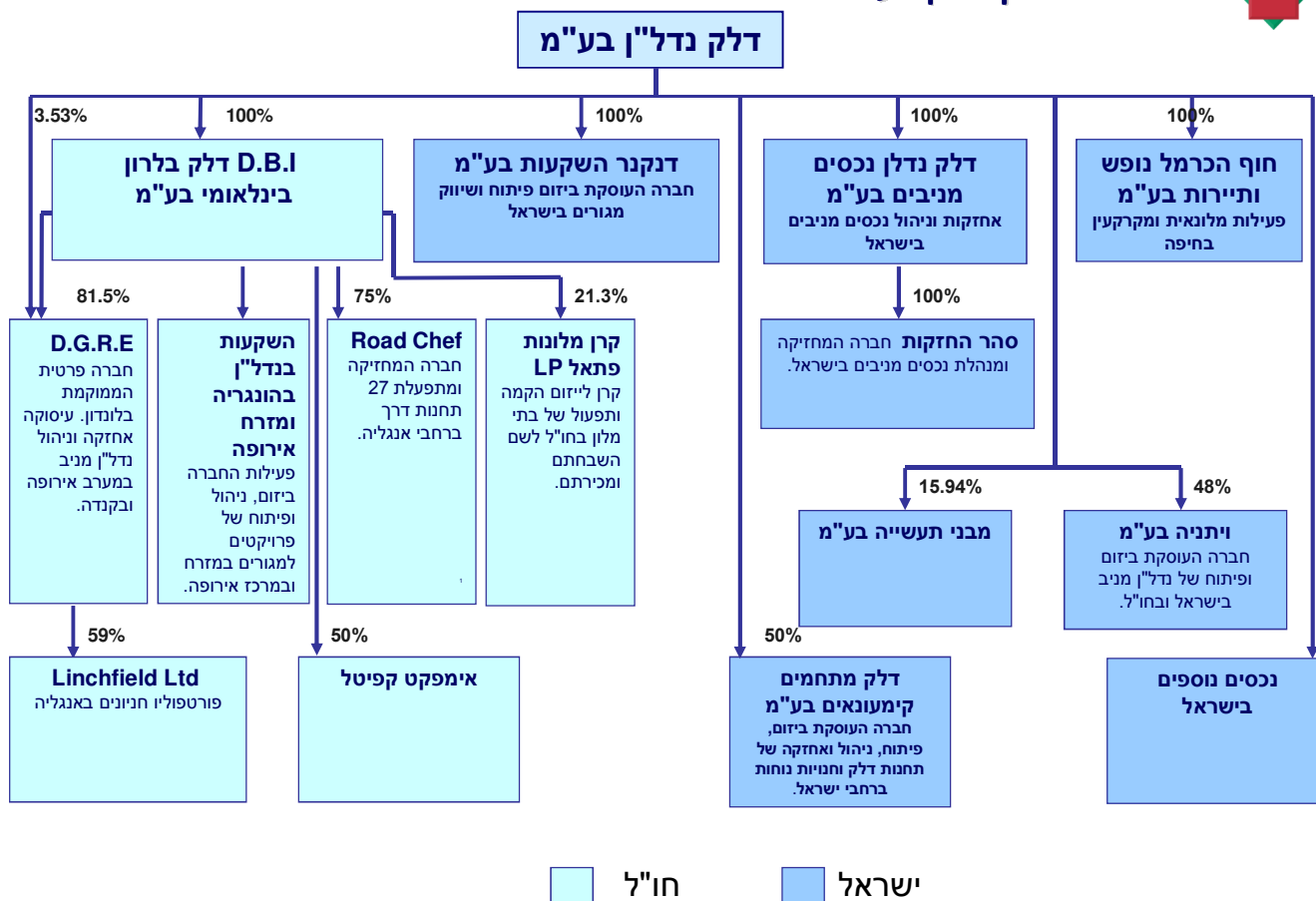
דלק נדל"ן בע"מ

- דו"ח הדירקטוריון.....3
- דו"חות כספיים.....36
- עדכון לתיאור עסקי התאגיד.....59

דלק נדל"ן בע"מ

דוח הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009



דוח הדירקטוריון

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2009

מוגש בזאת דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2009 ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

1. תאור החברה וסביבתה העסקית -

חברת דלק נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") החלה את פעילותה בתחילת שנת 1999. במחצית הראשונה של שנת 2005 ביצעה החברה הנפקה ראשונה (IPO) בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה פועלת בשלושה תחומי פעילויות עיקריים כמפורט להלן:

1. פעילות בתחום נדל"ן מניב בחו"ל - החברה, באמצעות חברת הבת, דלק בלרון בינלאומי בע"מ (להלן: "דלק בלרון") מתמקדת בעיקר בהשקעות ארוכות טווח בתחומי הנדל"ן המניב במערב אירופה וצפון אמריקה, ובעיקר באמצעות חברת בת זרה בשליטת דלק בלרון, Delek Global Real Estate PLC (להלן: "DGRE"). נכון למועד הדו"ח מחזיקה החברה בעצמה ובאמצעות דלק בלרון בכ- 85.03% מהון המניות של DGRE. בנוסף, דלק בלרון, באמצעות חברת בת זרה (שדלק בלרון מחזיקה ב- 75% ממניותיה), פועלת באנגליה תחת המותג "RoadChef" בהפעלת תחנות שירות הממוקמות בצידי הדרכים המהירות באנגליה.
2. ייזום, פיתוח, בניה ושיווק למגורים בישראל - החברה פועלת באמצעות חברת דנקר השקעות בע"מ (להלן: "דנקר השקעות") בייזום פיתוח בנייה ושיווק של פרויקטים למגורים בישראל.
3. נכסים מניבים בישראל - החברה פועלת באמצעות חברת דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ (להלן: "דננ"מ") בקשר עם רכישה, ייזום, פיתוח, ניהול ומכירה של נכסים מניבים בישראל.

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2009 ביצעה החברה מספר מהלכים, ביניהם כדלקמן:

1. הגדלת החזקותיה של החברה בחברות בנות:
 - הפיכת החברה הבת DGRE לחברה פרטית.
 - רכישת 20% נוספים בחברת דננ"מ, כך שלאחר הרכישה מחזיקה החברה ב-100% ממניות דננ"מ.
2. מכירת נכסים – מתחילת השנה עד לסמוך לפרסום הדוחות נמכרו נכסים בתמורה כוללת של כ-549 מיליון ₪ (ראה גם פירוט להלן).
3. בחינת האשראי הכללית בחברה ומתן ביטחונות על האשראי לבנקים.
4. השלמת מימונים מחדש לשנת 2009 ב-DGRE.
5. התייעלות וחסכון בהוצאות בדלק נדל"ן ובחברות בנות
6. הנפקת זכויות – ברבעון השני של 2009 ביצעה החברה הנפקת זכויות, אשר נענתה במלואה ואשר במסגרתה גויס סך של כ-120 מיליון ש"ח.

ביום 30 בנובמבר 2009 אישר דירקטוריון החברה אסטרטגיה חדשה למיקוד עסקי החברה, במסגרתה תפעל החברה בשני תחומי פעילות עיקריים:

- פעילות ההשקעה בנדל"ן מניב בחו"ל ובעיקר במערב אירופה וצפון אמריקה, המבוצעת באמצעות חברת הבת DGRE.
 - פעילות הייזום לבנייה למגורים בישראל, המבוצעת באמצעות חברת הבת דנקר השקעות.
- החברה מאמינה כי לחברות הבת DGRE ודנקר השקעות יש מוניטין רב, יכולות השבחה ויתרון יחסי של כל אחת בתחום פעילותה וכי תחומי הפעילות של שתי החברות הללו, יהוו מנוף לפיתוח עתידי של עסקי החברה.

במסגרת האמור, כחלק מהאסטרטגיה הקיימת של מימוש נכסים, ומתוך מטרה להביא, מחד לצמצום היקפי האשראי והמינוף של החברה והגדלת הנזילות, ומאידך לפיתוח עסקי החברה בתחומים המצוינים לעיל, תקדם החברה מכירה של פעילויות והשקעות אשר אינן מהוות חלק מתחומי הליבה כאמור מעלה, ובכלל זה מכירת פעילות ייזום לנדל"ן מניב בישראל ופעילות השקעה בנכסים אחרים. נכון למועד פרסום הדוח, מנהלת החברה משאים ומתנים למכירת מספר נכסים מניבים בישראל שבבעלות דנ"מ. החברה תדווח על ביצוע עסקאות מכירה כאמור כנדרש על פי דין.

יצוין כי החברה מתעדת לבצע מכירות כאמור על פי תנאי השוק וכדאיות המכירה וכי עד כה רובם ככולם של המימושים נעשו בהתאם לשוויים של הנכסים בדוחות הכספיים של החברה.

במקביל למימוש נכסים, החברה בוחנת אפשרויות לגיוסי הון וחוב בהתאם למצב שווקי ההון בארץ, בהתאם לצרכיה ובכלל זה בדרך של הנפקת זכויות לבעלי מניותיה. ביום 30 בנובמבר 2009, אישר דירקטוריון החברה באופן עקרוני הנפקת זכויות נוספת בהיקף של כ- 100 מיליון ש"ח, אשר צפויה להתבצע במהלך חודש דצמבר 2009. האישור הסופי מותנה בגיבוש תנאי ההנפקה ואישורם על ידי הדירקטוריון. בעל השליטה בחברה הודיע לחברה שישתתף בהנפקת הזכויות כאמור וזאת בתמורה של לפחות 50 מיליון ₪.

במהלך תשעת החודשים הראשונים של 2009, הסתכמו סך הכנסות החברה בכ- 1,461 מיליון ₪ ביחס לכ- 936 מיליון בתקופה מקבילה אשתקד, גידול של כ- 56%. ההפסד הכולל הסתכם בתשעת החודשים הראשונים של 2009 בכ- 177 מיליון ₪ ביחס להפסד כולל של כ- 1,564 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד לאחר מס לתשעת החודשים הראשונים של 2009 הסתכם בכ- 391 מיליון ₪ ביחס להפסד של כ- 718 מיליון ₪ בתקופה מקבילה אשתקד.

הפסד החברה לאחר מס לרבעון השלישי הסתכם בסך של 537 מיליון ₪ ביחס להפסד של כ- 762 מיליון ₪ ברבעון המקביל של 2008, והושפע בעיקר מהפרשה לחוב מסופק כפי שיתואר להלן וכן ממספר הפחתות לירידת ערך בשווי נכסי החברה.

יודגש כי מרבית ההפסד האמור נגרם מפעולות המהוות רישום חשבונאי, כגון שערך נכסים, הפחתה בהשקעות כלולות והפחתה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה, אשר אין בהן כדי לפגוע בתזרים החברה.

התזרים השוטף של החברה הסתכם בתשעת החודשים הראשונים של 2009 בכ- 127 מיליון ₪ ביחס לכ- 88 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

במסגרת ההפחתות בשווי נכסיה שבוצעה החברה ברבעון השלישי, כוללים דוחות החברה לתקופה שנתיימה ביום ה- 30 בספטמבר 2009 במסגרת ההוצאות האחרות, הפחתה בסך של כ- 317 מיליון ₪ בגין ירידת ערך של השקעת חברת הבת DGRE בנכסים פיננסיים זמינים למכירה – פורטפוליו מלוונות הילטון ומריוט. ההפחתה שנערכה בדוחות אלו הינה בהמשך להערכת שווי שבוצעה באנגליה על ידי מעריך שווי חיצוני לבקשת ועל פי הנחיות הבנק המממן של הפורטפוליו, ואשר עותק ממנה הומצא ל-DGRE בחודש נובמבר 2009. למיטב ידיעת החברה, הבנק המממן מנהל מגעים לרה ארגון של החוב והערכת השווי נערכה על ידי הבנק במסגרת וכחלק מהמגעים כאמור. ההפרשה האמורה נערכה לאור העדרו של מידע מספיק אחר בנוגע לשווי הנוכחי של פורטפוליו המלוונות ועל כן החליטה הנהלת DGRE, בשלב זה, לרשום הפרשה לירידת ערך בגובה השקעתה בפורטפוליו המלוונות בסך של 52 מיליון ליש"ט (כ- 317 מיליון ₪). ההפרשה נזקה לסעיף הוצאות אחרות בדו"ח רווח והפסד.

בנוסף, ובהמשך למתואר בבאור 12 (ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2008 בדבר הסכם ניהול בין חברת MSA (חברה מוחזקת המחזיקה במניות חברת Road Chef) לבין צד ג' לפיו העבירה חברת MSA לצד ג' את האחריות המוחלטת לניהול Road Chef ל-5 שנים, בוחנת החברה העברת הניהול לגוף חלופי אשר להערכתה יוכל להשביח את הנכס בצורה טובה יותר. להערכת החברה, הפסקת ההסכם כאמור קודם למועד סיומו הנקוב, עלולה לפגוע ביכולת וברצון צד ג' לפרוע את יתרת החוב שלו לחברת MSA, כפי שנצברה על פי ההסכם עימו ואשר ההתחשבות בגינו אמורה על פי תנאי ההסכם להתבצע בתום 5 השנים, ולפיכך ביצעה החברה הפרשה בגין הפסקת ההתקשרות בסך של כ- 84 מיליון ₪ אשר נזקה לדוחות רווח והפסד בתקופת הדוח.

ההון החוזר של החברה ליום 30 בספטמבר 2009 הינו שלילי ועומד על סך של כ- 1,808 מיליון ₪, שיפור מהגרעון בהון החוזר ביחס לסוף רבעון ראשון של 2009 וכמעט ללא שינוי מדוחות החברה ליום 30 ביוני 2009. ההון החוזר השלילי כולל התחייבויות לזמן ארוך וקצר אשר מועד פרעונן חל במהלך השנה הקרובה. חלק גדול מהתחייבויות החברה לזמן קצר הינו אשראי בנקאי מובטח בבטחונות אשר מתחדש מעת לעת והחברה צופה כי חידושו ימשך ולא ידרש פרעון אשראי זה במהלך 12 החודשים הקרובים.

ההתחייבויות השוטפות כוללות גם חלות שוטפת של כ- 310 מיליון ₪ בגין הלוואה שנלקחה מקבוצת דלק אשר זמן פרעונה הוארך במהלך חודש יולי 2009, עד לחודש דצמבר 2010, או עד למועד מימוש השקעת החברה ברודשף, ולפיכך נותרה בהתחייבויות לזמן הקצר.

ההתחייבויות לבנקים לזמן קצר כוללות הלוואות של חברות מאוחדות אשר מתנהלות בנפרד וברשותן מקורות עצמאיים לפירעונות התחייבויותיהם כך למשל ב: DGRE, רודשף ודנ"מ. בנוסף כוללות ההתחייבויות לזמן קצר התחייבויות שוטפות במסגרת ליווי בנקאי בגין הפרויקטים של דנקנר השקעות, אשר משולמות מעת לעת בהתאם לתקבולי מכירת הדירות.

החברה צופה כי תפתור את בעיית ההון החוזר השלילי באמצעות מימוש נכסים והארכת תקופת הפרעון של אשראים לזמן קצר. להלן טבלה המפרטת את ההון החוזר לאחר ההתאמות –

פרטים	סכום במיליוני ₪
הון חוזר שלילי בהתאם לדוחות 30.09.09	-1,808
הון חוזר חיובי צפוי מנכסים מיועדים למימוש *	1,015
מימון מחדש בפברואר 2010 בגין נכס בקנדה	436
מיון אשראי לקבוצת דלק בגין רודשף	310
אשראי זמן קצר מגובה בטחונות אשר החברה אינה צופה כי יפרע ב-12 חודשים הקרובים	234
סה"כ הון חוזר לאחר התאמות	187

חלק מהמימושים עדין בתהליכי ביצוע וטרם הסתיימו.

מובהר כי האמור לעיל בכל הנוגע למימוש נכסים ולחידוש אשראים הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968 (להלן "מידע צופה פני עתיד") אשר התממשותו אינה ודאית ואינה מצויה בשליטת החברה בלבד.

סה"כ ההון העצמי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2009 הסתכם בכ- 662 מיליון ₪ לעומת כ- 784 מיליון ₪ בסוף 2008. עיקר הקיטון בהון החברה נבע מהפסדי החברה לתקופה, הנובעים ברובם מירידות ערך והוצאות אחרות.

הירידה בשער הליש"ט אל מול הש"ח במהלך הרבעון השלישי של 2009 הביאה לשחיקה של ההון העצמי בהיקף של כ- 90 מיליון ₪ לרבעון כחלק מההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים.

כאמור לעיל, החברה פועלת למימוש חלק מנכסיה ומנכסי חברות הבנות שלה, וזאת כחלק מתכניתה האסטרטגית. תמורת המימושים (מתחילת השנה ועד יום פרסום הדוחות), מסתכמת לסך של כ- 549 מיליון ₪. רובם ככולם של המימושים נעשו בהתאם לשווים של הנכסים בדוחות הכספיים של החברה.

להלן טבלה המפרטת את מימוש נכסי החברה בחברה ובחברות הבנות שלה מתחילת שנת 2009 ועד ליום פרסום הדוחות :

שם הנכס	תאריך מכירה	תמורה נטו (מיליון)
לב תל אביב	01.09	₪3.0
נתניה	01.09	₪13.5
Repslagaren	01.09	₪25.5
הכח	03.09	₪41.6
דרבן	03.09	₪12.6
כרמיאל	03.09	₪49.4
בית יעד	03.09	₪63.5
כפר נטר	03.09	₪50.0
בית גיבור	03.09	₪14.0
מתקן ראשלי"צ	03.09	₪16.7
גהה	03.09	₪27.7
מתקן ירושלים	04.09	₪25.0
Place Chatel	04.09	₪51.0
הטורים	05.09	₪17.0
מכירת 2% מויתניה	06.09	₪18.8
מגרשים בפולג	07.09	₪6.30
מגרש בפ"ת (לב הסביונים)	07.09	₪48.0
קניון גדרה	09.09	₪18.3
סה"כ עד לתום הרבעון השלישי		₪501.9
קניון דרורים	10.09	₪30.0
מגרש בגני תקווה	11.09	₪8.2
מגרש בכפר סבא	11.09	₪9.0
סה"כ לאחר תאריך המאזן		₪47.2
סה"כ		₪549.2

במהלך הרבעון השלישי של 2009 סיימו את תפקידם בחברה מנכ"ל החברה הקודם והמשנה למנכ"ל יועצת המשפטית ומזכירת החברה, ומונו מנכ"ל ונושאי משרה חדשים בחברה, מנכ"ל ל-DGRE ומנכ"ל לדנקר השקעות. לפרטים נוספים ראה סעיף 2 א. 10 להלן.

הסביבה העסקית – שוק המגורים בישראל

שוק הנדל"ן למגורים בישראל נמצא בפריחה. לאחר תקופה ארוכה במיוחד של ירידה ריאלית במחירי דירות, למעשה מאז 1998, בשנת 2008 וראשית 2009 חלה עלייה ריאלית במחירי הדירות במשק. העלייה במחירי הדירות הושפעה מירידה מתמשכת במלאי הדירות החדשות המוצעות למכירה במשק, ירידה שהחריפה במיוחד מאז שנת 2007, ממדיניות מוניטארית מרחיבה ואפקטיבית של בנק ישראל, שתרמה לשיפור תנאי המימון לטווח קצר וארוך ולירידה בריבית על משכנתאות במיוחד החל מראשית השנה, וכנראה גם עקב מעבר כספים מאפיקים פיננסיים, שהאטרקטיביות שלהם פחתה, לענף הנדל"ן.

מחירי הדירות, ובמידה רבה אף יותר - מחירי שכר דירה, עלו הן ב-2008 והן ברבעון הראשון של 2009 (נתוני למ"ס – מדד מחירי דירות בבעלות וסקר מחירי דירות), כתוצאה ממחסור במלאי הדירות המוצע למכירה במיוחד במרכז, אך גם בפריפריה.¹

מדד תל אביב נדל"ן 15 בה נמצאת החברה עלה בתשעת החודשים הראשונים של 2009 בכ- 110% וברבעון השלישי בכ- 10%.

הסביבה העסקית – שוק הנדל"ן המניב בישראל²

בסוף המחצית הראשונה של שנת 2009, במקביל להתייבבות השווקים הפיננסיים בארץ ובעולם, נבלמה מגמת ההאטה שפקדה את שוק השכירות בתחום הנדל"ן המניב כתוצאה מהטלתה שעברה על השווקים הפיננסיים בארבעת הרבעונים שחלפו. היצע השטחים הפנויים זהה פחות או יותר לרבעון הקודם, ונראה שלא צפויות ירידות דרסטיות ברמת המחירים. אמנם היצע המשרדים במרכזי היי-טק במרכז הארץ עדיין גדול מאד יחסית לרבעון המקביל אשתקד, נראה כי היצע זה ייספג בשוק בשנה – שנתיים הקרובות.

שוק הנדל"ן בישראל עובר משבר קשה ביותר, אך בניגוד למשבר הקודם, בשנת 2000, השוק לא מגיב בצורה היסטורית: אין ירידות מחירים חדות ואין נטישת שטחים או הפרת חוזים. ברוב המקרים, החברות מצליחות להגיע להסדרים שמניחים את דעתם הן של היזמים והן של החברות שנקלעו למשבר.

בתחום המשרדים, נפלטו לשוק בשנה האחרונה עשרות אלפי מ"ר כתוצאה מצמצום פעילות החברות. ברבעון השני של שנת 2009 התפוסה התייבבה, המחירים התייצבו, ולא נראה כי היצע השטחים יגדל בצורה ניכרת בזמן הקרוב. שטחים רבים אשר הוצעו ע"י חברות בשכירות משנה לפני חודשים מספר עדיין לא אוכלסו, אולם נראה כי בשל התעוררות השוק והסימנים המעידים על יציאה מהמשבר, בסופו של דבר גם שטחים אלו יאוכלסו.

המשבר הכלכלי השפיע גם על התחום המסחרי, מחנק האשראי, הפחד מפני העתיד, וחוסר הוודאות השפיעו ישירות על הרגלי הצריכה, והורידו את מדד אמון הצרכנים. למרות זאת, במחצית השנייה של 2009 ניתן לראות כי ההתמתנות בפעילות המסחרית נבלמה, תנועת הרוכשים במרכזי הקניות מתחילה לעלות, ויש ציפיות לעליית המדד. מגמות אלו בלמו את הירידה במחירי השכירות ואת פינוי השטחים ע"י עסקים גדולים ובינוניים. אף על פי כן, בשל אי-יכולת הקמעונאים הקטנים לשלם שכ"ד ולשרוד את התקופה הקשה שעברנו, עסקים קמעונאים קטנים ועצמאיים לא מעטים ייאלצו לפנות את מקומם לטובת עסקים חדשים, יעילים ורווחים יותר.

¹ מתוך חוברת מידע חודשי של משרד הבינוי והשיכון

² מתוך מאמר של CBRE מאן נכסים מאוקטובר 2009

רודשף-

החברה ממשיכה בהליך מכירת אחזקותיה ונמצאת במו"מ ראשוני עם רוכשים פוטנציאליים.

בהמשך למתואר בבאור 12 (ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2008 בדבר הסכם ניהול בין חברת MSA (חברה מוחזקת המחזיקה במניות חברת Road Chef לבין צד ג' לפיו העבירה חברת MSA לצד ג' את האחריות המוחלטת לניהול Road Chef ל-5 שנים, בוחנת החברה העברת הניהול לגוף חלופי אשר להערכתה יוכל להשביח את הנכס בצורה טובה יותר. להערכת החברה הפסקת ההסכם כאמור קודם למועד סיומו הנקוב עלולה לפגוע ביכולת וברצון הצד ג' לפרוע את יתרת החוב שלו לחברת MSA, כפי שנצברה על פי ההסכם עימו ואשר ההתחשבנות בגינו אמורה על פי תנאי ההסכם להתבצע בתום 5 השנים, ולפיכך ביצעה החברה הפרשה בגין הפסקת ההתקשרות בסך של כ-84 מליון ש"ח, אשר נזקפה לדוחות רווח והפסד בתקופת הדוח.

DGRE -

פורטפוליו נכסי הנדל"ן של DGRE ממשיך להציג איתנות פיננסית ויציבות גם במהלך הרבעון השלישי לשנת 2009, DGRE ממשיכה להניב הכנסות גבוהות ותזרים מזומנים יציב, מרבית השוכרים משלמים את דמי השכירות בזמן בהתאם לחוזה השכירות המקורי.

במהלך תשעת החודשים הראשונים לשנת 2009, לא חל שינוי מהותי בשווי פורטפוליו נכסי הנדל"ן של DGRE ביחס לסוף 2008 (ירידה) של כ-30 מיליון ליש"ט (בהתייחס 100% מ DGRE מהשווי הכולל).

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2009 שווי פורטפוליו נכסי הנדל"ן להשקעה של DGRE ירד בכ-24 מיליון ליש"ט (בהתייחס 100% מ DGRE) כתוצאה מירידת ערך של נכס בשווי בסך של כ-7.6 מיליון פרנקים שוויצרים (כ-4 מיליון ליש"ט) וירידת ערך של 20 מיליון ליש"ט בשווי פורטפוליו החניונים (חלק מירידת הערך בשווי הפורטפוליו נרשמה כהפחתת מוניטין בדוחות הכספיים).

בנוסף וכאמור במבוא לדוח זה, בעקבות מידע חדש שהתקבל בחודש נובמבר 2009 אצל DGRE המצביע על ירידת ערך של השקעתה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה - פורטפוליו מלוונות הילטון ומריוט בה מושקעת DGRE, החליטה הנהלת DGRE, בשלב זה, לרשום הפרשה לירידת ערך בגובה השקעתה בפורטפוליו המלוונות בסך של 52 מיליון ליש"ט (כ-317 מיליון ₪). ההפרשה נזקפה לסעיף הוצאות אחרות בדו"ח רווח והפסד.

DGRE המרכזת את הפעילות הבינלאומית של החברה מחזיקה למועד פרסום דוח זה בכ-348 נכסים בכ-5 מדינות. ל-DGRE במאוחד מזומנים ושווי מזומנים בסך כולל של כ-39 מיליון ליש"ט, תזרים מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ-86.4 מיליון ליש"ט, הון עצמי בסך של כ-488 מיליון ליש"ט (כולל זכויות המיעוט) וה-NAV העדכני שלה (לפי חלקה) מסתכם בכ-570 מיליון ליש"ט. סך הכנסות DGRE עלו בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2009 בכ-4.6% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

DGRE שומרת על קצב הכנסות ותזרים מפעילות שוטפת בהתאם למתוכנן. עם זאת יש לקחת בחשבון שבנכסים מרובי הדיירים מגיעים חוזי שכירות כאלו ואחרים לידי סיום ובמצב הנוכחי יש קושי להשכיר מחדש שטחים אלו. תופעה זו גורמת לירידה באחוזי התפוסה של חלק מהנכסים. ראוי לציין ירידה מהותית שכזו בנכס Bell שבקנדה שבו התפנו 4 קומות עקב סיום חוזה השכירות. כתוצאה מכך, אחוז התפוסה בבניין ירד מכ-93% לפחות מ-80%, לאור זאת, DGRE באמצעות ברוקרים מקומיים עושה מאמצים לשווק את השטחים הללו, וצופה לשיפור באחוזי התפוסה בעתיד הקרוב. בשאר הנכסים, שבהם התרחשה תופעה דומה לזו, השינוי באחוזי התפוסה לא היה מהותי. בסך הכול, על אף המוזכר לעיל, נותרו אחוזי התפוסה הממוצעים של מצבת הנכסים של DGRE גבוהים מאוד והם עומדים על 97.6%. השינויים שהוזכרו לעיל גרעו רק כ-1% מהתפוסה הממוצעת (חלקה של Bell בשינוי 0.8%). יש לציין כי עזיבת השוכר בנכס בקנדה איננו עקב המצב הכלכלי העולמי אלא חלק ממהלך עסקים שוטף. שוכר זה עזב גם בעבר קומות בנכס זה, בהתאם לחוזה השכירות עימו.

תקופת יתרת השכירות הממוצעת של תיק הנכסים של DGRE עומדת על כ- 12.6 שנים (ללא הסכמי הניהול עם הילטון ומריוט) וכ- 13.7 שנים (כולל הסכמי ניהול מריוט/הילטון) זהו אופק גדול מאוד הנותן ל-DGRE יציבות לאורך זמן. קיימים נכסים בודדים בהם תקופת יתרת השכירות קצרה כגון Telia Sonera בפינלנד ו-WTC בשוויץ והנהלת DGRE פועלת להארכת תקופת השכירות או למציאת דיירים חלופיים. בנכס WTC פעילות זו הסתיימה בהצלחה כאשר עזיבה בסוף הרבעון (עזיבה בגלל תום חוזה השכירות) של אחד השוכרים הגדולים בנכס, חברת Orange, הובילה למציאת דיירים חלופיים לרוב השטחים שהתפנו במחירי שכירות גבוהים יותר מהמחירים ששולמו קודם לכן.

התשואה התפעולית הממוצעת המתקבלת מהנכסים על עלות רכישתם עומדת על כ- 6.3% (ללא הילטון ומריוט). הנכסים ממומנים בהלוואות Non Recourse כאשר מכלול הלוואות זה מהווה כ- 72% (ללא הילטון ומריוט) מהערך ההוגן של הנכסים. זהו יחס כיסוי טוב לחובות ה- Non Recourse של DGRE ומעיד על איתנות DGRE ויכולתה לפרוע את חובותיה לבנקים. מכלול הלוואות אלו נושא ריבית ממוצעת של כ- 5.6% ועומד בממוצע לפירעון רק בעוד כ- 4.4 שנים. טווח ארוך זה מוסיף לאיתנות DGRE ולא מעמיד את DGRE בפני הצורך לפירעון/מחזור קרוב של חובותיה דבר שאיננו רצוי בתקופת אי הוודאות ששוק האשראי שרוי בו.

על אף ההתאוששות בשווקים במהלך שנת 2009 עדין לא ניתן לטעון כי שוק האשראי פועל כבעבר. על כן, אסטרטגית DGRE הינה למכור נכסים באופן סלקטיבי בדרך שתשפר את נזילותה, וזאת על מנת להכין את DGRE למימון מחדש של נכסיה הצפוי בשנת 2010 ואילך, אשר ככל הנראה יחייב את DGRE להקטין ממינופה. במהלך תשעת החודשים הראשונים לשנת 2009, החלה DGRE ליישם מדיניות זו ומימשה שני נכסים. הנכס הראשון שנמכר הינו הנכס היחיד של DGRE בשבדיה ובכך סיימה DGRE את פעילותה במדינה זו, הנכס השני נמכר בקנדה, מכירת הנכסים הנ"ל תרמו ל-DGRE סך כולל של כ- 12.5 מליון פאונד נטו. בנוסף, DGRE ביצעה מימון מחדש בשני נכסים בקנדה ובשוויץ, כתוצאה מכך הקטינה DGRE את המינוף והזרימה הלוואות בעלים בסך 12 מליון פאונד.

חל שיפור בפעילות התפעולית של DGRE, במונחי ליש"ט. DGRE מעריכה כי העובדה שקיים פיזור בין סוגים רבים של נכסים, פיזור הנכסים בין מדינות, שוכרים איכותיים בעלי מיתוג בינלאומי מוביל, חוזי שכירות לטווחים ארוכים, ריביות קבועות שמקטינות את החשיפה הפיננסית לשינויים בריביות בעולם, יסייעו לה לעבור את המשבר הנוכחי.

יובהר, כי ההערכות בדבר השפעתו העתידית של המשבר הפיננסי, על פעילותה, הכנסותיה ומצב נכסיה של DGRE הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, ועל כן התממשותם אינה וודאית. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי DGRE במועד הדו"ח בנוגע לפעילותה ועל תחזיותיה ביחס להשפעות המשבר על פעילותה.

א. כללי

1. חלוקת מניות החברה המוחזקות על ידי קבוצת דלק בע"מ

ביום 3 במאי 2009, חילקה קבוצת דלק בע"מ (להלן: "קבוצת דלק") את מניות החברה המוחזקות על ידה כדיבדנד לבעלי מניותיה (היום הקובע לחלוקה היה ביום 19 באפריל 2009). כתוצאה מחלוקת המניות כאמור השליטה בחברה עברה מידי קבוצת דלק לידי מר יצחק שרון (תשובה), המחזיק נכון למועד פרסום דוח זה בכ-50.74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

2. הנפקת זכויות

ביום 6 במאי 2009, פרסמה החברה דו"ח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות לרכישת עד 58,003,301 מניות רגילות ללא ע.ג. של החברה (להלן: "המניות הנוספות") ולרישום ניירות הערך למסחר (להלן: "הנפקת הזכויות"). הנפקת הזכויות נערכה על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2007 וכפי שתוקן ביום 3 במאי 2009 (להלן בהתאמה: "תשקיף מדף").

המניות הנוספות הוצעו לבעלי המניות של החברה הרשומים בפנקס בעלי המניות של החברה ביום 12 במאי 2009 (להלן: "היום הקובע"), באופן שבגין כל 20 מניות היה בעל מניות זכאי לרכוש יחידת זכות אחת שהרכבה ומחירה כדלקמן- 9 מניות רגילות במחיר מינימלי של 2.07 ₪ למניה ובסה"כ 18.63 ₪ סך הכל התקבלו הודעות ניצול לרכישת 57,945,695 מניות ותמורתם שולם לחברה סך כולל של 119,947,589 ש"ח (ברוטו).

3. רכישה ומכירה של אגרות חוב על ידי חברה בת

במהלך חודש ינואר 2009 רכשה דלק בלרון, חברה בת של החברה, 16,929,074 אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, שאינן ניתנות להמרה למניות החברה, וזאת בתמורה לסך של 8,615 אלפי ₪.

ביום 1 ביוני 2009 רכשה דלק בלרון, 16,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') שאינן ניתנות להמרה למניות של החברה. התמורה ששולמה בגין אגרות החוב כאמור הינה בסך 8,990 אלפי ₪.

ביום 26 באוגוסט 2009, מכרה דלק בלרון את כל החזקותיה (12,696,831 ע.ג.). באג"ח שאינן ניתנות להמרה, (סדרה ד') במהלך המסחר. התמורה הסתכמה בסך של כ-13,956 אלפי ש"ח.

4. הארכת הלוואות מקבוצת דלק

בחודש נובמבר 2003 העמידה קבוצת דלק לחברה הלוואה בסך של 160 מיליון שקלים עבור מימון עסקת NCP (להלן: "הלוואת NCP"), מועד פירעון תשלום הריבית והקרן האחרון נקבע ליום 7 ביוני 2009.

במהלך חודש ספטמבר 2008 העמידה קבוצת דלק לחברה שתי הלוואות על סך כולל של 280 מיליון שקלים, כחלק מהיערכות החברה למימון מחדש של עסקת RoadChef (להלן: "הלוואות רודשף"). ביום 12 ביולי 2009 אישרו האסיפות הכלליות של החברה ושל קבוצת דלק, ברוב מיוחד כקבוע בסעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, את הארכת הלוואות NCP בתנאים זהים לתנאי הנוכחיים, וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2010, למעט הריבית על ההלוואה שתיפרע בתשלומים חצי-שנתיים, ותעמוד על 9.5% (ריבית שנתית) (להלן: "הריבית המוסכמת") החל במועד הפירעון המקורי של ההלוואה - 7 ביוני 2009 - ועד למועד פירעונה החדש, ושעבוד זכויותיה של החברה בנכס הידוע כ"בית אדר" לטובת קבוצת דלק בשעבוד מדרגה שנייה להבטחת ההלוואה (להלן: "שעבוד בית אדר"), בכפוף לקבלת הסכמת תאגיד בנקאי שהנו בעל השעבוד מדרגה ראשונה על הזכויות הנ"ל. ביום 31 בדצמבר 2010 ישולמו 1.2% נוספים מעל הריבית המוסכמת בגין התקופה בה טרם נרשם שעבוד בית אדר, או בגין התקופה בה טרם נפרעה הלוואת NCP במלואה, הקצרה מבין השתיים.

כמו כן אושרה במסגרת האמור הארכת הלוואות רודשף בתנאים זהים לתנאיהן הנוכחיים, עד ליום 31 בדצמבר 2010, או עד מועד מכירת הזכויות ברודשף, לפי המוקדם, למעט הריבית על ההלוואה שתיפרע בתשלומים חצי-שנתיים, ותעמוד על הריבית המוסכמת, קרי 9.5% (ריבית שנתית) החל במועד אישור הארכת ההלוואות ועד למועד פירעון החדש. ביום 31 בדצמבר 2010 ישולמו 1.2% נוספים מעל הריבית המוסכמת בגין התקופה בה טרם נרשם שעבוד בית אדר, או בגין התקופה בה טרם נפרעה הלוואת NCP במלואה, הקצרה מבין השתיים.

יתרת ההלוואות כאמור ליום 30 בספטמבר 2009 הינה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (הלוואת NCP) וכ- 310 מיליון ש"ח (הלוואות רודשף).

5. הסכם אשראי עם תאגיד בנקאי

בחודש יוני 2009 נחתם הסכם עם תאגיד בנקאי. במסגרת ההסכם, נעשתה פריסה של אשראים בתאגיד הבנקאי לתקופה של חמש שנים, כאשר, כל עוד החברה והחברות הבנות שלה עומדות בהתחייבויותיהן כלפי התאגיד הבנקאי, בשנתיים הראשונות יבוצעו תשלומי החזר קרן אך ורק מדיבידנדים שיגיעו לחברה ו/או למי מהחברות הבנות, או מתוך תמורה בגין מימוש הנכסים ששועבדו לטובת האשראי.

6. מזכר הבנות בין חברות בבעלות בעל השליטה לחברת תרשיש בע"מ

ביום 24 לאוגוסט 2009 ניתן על ידי שתי חברות בשליטת מר יצחק (שרון) תשובה המחזיקות ביחד בכ- 49.19% מהון המניות של החברה אישור לתרשיש בע"מ לפיו יפעלו אותן החברות במסגרת מוסדות החברה ויצביעו מכח מניות החברה והזכויות שבידיהם במועד חתימת האישור, ובכפוף לכל דין, בעד מינויים לדיקטוריון החברה של מועמדים שיוצעו על ידי תרשיש בע"מ, באופן שנציגי תרשיש בע"מ יהיו 20% מכלל חברי דירקטוריון החברה המכהנים. ההתחייבות האמורה תישאר בתוקפה במשך שנה אחת ממועד חתימת האישור ו/או עד לחתימת הסכם מפורט בעניין בין הצדדים ו/או כל עוד תהיינה החברות האמורות בעלות השליטה בחברה ו/או כל עוד תרשיש בע"מ תחזיק במניות החברה בשיעור שאינו נמוך מ-9.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה, המוקדם מבין המועדים.

7. פרסום תשקיף מדף

ביום 31 באוגוסט 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף.

8. דירוג מעלות

ביום 3 בספטמבר 2009 מעלות Standard & Poor's הכניסה ל-Credit Watch עם השלכות שליליות את דירוג אגרות החוב של החברה.

הורדת דירוג אגרות חוב סדרה א' ו-ב' של החברה מתחת לדירוג BBB (כיום מדורגות בדירוג של (AA-) ו-(A-), בהתאמה) מקנה על פי תנאי אגרות החוב הנ"ל את הזכות לדרוש פרעון מיידי של אגרות החוב הנ"ל, אשר יתרתן ליום 30 בספטמבר, 2009 מסתכמת לסך של כ-142 מיליון ש"ח. להעמדת מי מהסדרות האמורות לפרעון מוקדם עשויות להיות השלכות גם ביחס לאשראים אחרים של החברה. ראה גם באור 21' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2008.

9. שינוי בתנאי הלוואות מהפניקס

ביום 10 באוגוסט 2009 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתווה לדחייה של תשלומים לחברת הפניקס, חברה הנמצאת בשליטת בעל השליטה בחברה (להלן: "הפניקס"), אשר מועד תשלומם חל בחודש אוגוסט 2009. בהמשך, הוסכם בין החברה לבין הפניקס ואושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כי הפניקס לא תהיה רשאית להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואות במקרה שהחברה לא תעמוד בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכמי הלוואה וכן במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה. כנגד הדחייה האמורה וכתנאי לביטול ההתניות הפיננסיות והדירוג כאמור שונה לוח הסילוקין של הסכמי הלוואה באופן שהוקדמו תשלומים, נקבעה תוספת ריבית להלוואות וניתנו לפניקס בטחונות נוספים, הכוללים 48% ממניות ויתניה בע"מ וכל

הזכויות בהתאם להסכמי בעלי המניות בויתניה וכן זכויות בשני מגרשים. בנוסף במסגרת האמור בוצעו שינויים בהוראות הסכמי ההלוואה לענין גובה ואופן שחרור הלוואות הבעלים שניתנו על ידי החברה לדנ"מ שחלקן משועבדות לפניקס.

ביום 4 בנובמבר 2009 אישרו האסיפות הכלליות של החברה ושל הפניקס את השינוי בתנאי ההלוואות כאמור לעיל.

לפרטים נוספים ראה דיווחיה המידיים של החברה מימים 25 באוקטובר 2009 ו-5 בנובמבר 2009 וכן באור 5 לדוחות הכספיים.

10. מינויים וסיום כהונה – דירקטורים ונושאי משרה

ביום 14 ביולי 2009 אישר דירקטוריון החברה את פרישתם של מנכ"ל החברה מר הלל רוזינסקי והמשנה למנכ"ל והיועצת המשפטית של החברה ומזכירת החברה- גב' חוה זמיר טואף והכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכמים שנחתמו עימם ואשר אושרו על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, כפי שדווח בדו"ח מידי מיום 14 ביולי 2009. מר רוזינסקי סיים את כהונתו ביום 6 בספטמבר 2009 והגב' זמיר טואף סיימה את כהונתה ביום 17 בספטמבר 2009. לפרטים נוספים ראה באור 10 א לדוחות הכספיים.

ביום 24 לספטמבר 2009, בהמשך לחלוקת מניות החברה כדיבידנד על ידי קבוצת דלק, התפטרו מדירקטוריון החברה ה"ה גבריאל לסט, אסף ברטפלד וליאורה פרט-ליון, המכהנים כנושאי משרה בקבוצת דלק.

ביום 12 באוקטובר 2009 מונה מר ערן מיטל, אשר כיהן באותה עת בתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה, לתפקיד מנכ"ל זמני של החברה וביום 4 בנובמבר 2009 מונה למנכ"ל החברה. מר מיטל החליף את מר ירום אורן שכיהן בתפקיד מנכ"ל החברה מיום 6 בספטמבר 2009 ועד ליום 12 באוקטובר 2009.

ביום 4 בנובמבר 2009 מונה מר אהרון קצ'רגינסקי לתפקיד יו"ר דירקטוריון החברה (במינוי שתוקפו עד ליום 31.12.09). כמו כן, בתקופת הדוח מונה ה"ה ברקת צירין ועידן וולס לחברי דירקטוריון החברה.

ביום 3 בספטמבר 2009 מונה רו"ח דניאל לבנטל לסמנכ"ל הכספים של החברה וביום 17 בספטמבר 2009 מונתה עו"ד עירית אבירם לסמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

תנאי הכהונה של נושאי המשרה שמונו אושרו על ידי דירקטוריון החברה ולדעת דירקטוריון החברה התמורה כפי שנקבעה עם נושאי המשרה הינה הוגנת וסבירה.

לאחר תאריך המאזן, ביום 12 באוקטובר 2009 מונה מר רונן יפו למנכ"ל חברת דנקנר השקעות, וביום 21 באוקטובר 2009 מונה מר אייל רבינוביץ לתפקיד מנכ"ל חברת DGRE.

1. מחיקת DGRE מהמסחר בבורסת ה AIM בלונדון

ביום 23 במרס, 2009 פרסמה דלק בלרון הצעת לרכישת כלל מניות DGRE שאינן מוחזקות ע"י החברה או על ידי דלק בלרון המהוות כ- 15% מהון המניות של DGRE בתמורה ל- 50 פני (0.5 ליש"ט) למניה. הצעת הרכש נדחתה עקב אי השגת הרוב הדרוש (75%) של בעלי המניות הניצעים.

ביום 9 ביוני, 2009 אישרה אסיפת בעלי המניות של DGRE את מחיקת מניות DGRE מהמסחר בבורסה AIM והחל מיום 17 ביוני, 2009, נמחקו מניות DGRE מהמסחר בבורסת AIM.

2. ביום 7 באפריל 2009 השלימו תאגידים משפטיים (נאמנות וחברה) שבעקיפין בבעלותה המלאה של חברת הבת הזרה DGRE, מכירת נכס הממוקם במונטריאול קנדה, הידוע בשם "Place Chatel".

הנכס הינו בניין של 27 קומות הכוללות כ- 300 דירות וכן אזור מסחרי ומשרדים בקומות התחתונות של הבניין. שווי הבניין בספרי DGRE ליום 31 בדצמבר 2008 עמד על 37.5 מיליון דולר קנדי.

ההכנסה הנקייה מהשכרת הנכס הנ"ל ("NOI") לשנת 2008 הייתה כ- 2.45 מיליון דולר קנדי (כ- 8.2 מיליון ₪). הנכס נמכר במחיר כולל של 36.7 מיליון דולר קנדי (כ- 123 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה").

יתרת ההלוואה בגין הנכס, שהיתה בסך של כ- 21.6 מיליון דולר קנדי (כ- 72 מיליון ש"ח) (להלן: "ההלוואה").

חלק מן התמורה שולמה ע"י הקונה על דרך של הסבת ההלוואה מן המוכרות אל הקונה. ההלוואה מן הבנק הובטחה, בין היתר, בערבותם (המלאה ו/או החלקית) של המוכרות ושל גופים אחרים המחזיקים בנכסים נוספים בקנדה. ערבויות אלו תיוותרנה בתוקפן עד לתום תקופת ההלוואה מהבנק (אשר צפויה להסתיים בתחילת שנת 2011). במקרה של מימוש ערבויות אלו, תיכנסנה המוכרות בנעלי הבנק בכל הנוגע לשעבוד על הנכס. יובהר כי ל- DGRE ו/או לחברה אין כל ערבות בקשר עם ההלוואה מהבנק.

פעילות בתחום יזום פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים בישראל

1. החברה פועלת בעיקר באמצעות דנקר השקעות, כיזמית של פרויקטים לבנייה, לרוב שכוונות למגורים הממונות בדרך כלל מאות יחידות דיור והכוללות בנוסף לבנייני המגורים שטחי ציבור מטופחים ושטחים מסחריים המיועדים לתושבי השכונה. נכון ליום 30 בספטמבר 2009 לחברה 11 פרויקטים לבנייה למגורים המצויים בשלבי ביצוע ותכנון מפורט לקראת ביצוע ברחבי הארץ, חלק החברה בפרויקטים אלה כולל כ- 3,344 יח"ד, מתוכם נמכרו כ- 2,244 יח"ד (במהלך תקופת הדו"ח נמכרו 228 דירות). בנוסף לחברה פרויקטים נוספים בייזום אך הם אינם נכללים ב- 11 הפרויקטים דלעיל שכן טרם בשלו לקראת תכנון מפורט.

2. בחודש יולי 2009, התקשרה דנקר השקעות, ביחד עם חברה אחרת שאינה נמנית על קבוצת החברה, בחלקים שווים ביניהן (להלן, ביחד: "המוכרות"), במספר הסכמים נפרדים (להלן, ביחד: "ההסכמים") לפיהם נמכרו שלושה רוכשים שונים מגרשים בפתח תקווה בתמורה לסך של כ- 96 מיליון ₪ (חלק החברה כ- 48 מיליון ₪). עלות המגרשים בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2009 מסתכמת לסך של כ- 37 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דווחה המידי מיום 23 ביולי 2009.

ב. פעילות בתחום יזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים בישראל

1. עסקה עם חברת מגדל

ביום 29 בדצמבר 2008 התקשרו החברה וחברות הבת, דנ"מ וסהר החזקות בע"מ (להלן "סהר") בהסכם עם מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "מגדל") במסגרתו רכשה החברה את כל מניותיה של מגדל בדנ"מ (19.9%), ודנ"מ פרעה את כל ההלוואות שניתנו לה על ידי מגדל בתמורה להעברת נכסים כמפורט להלן:

פרעון הלוואות בעלים: דנ"מ וסהר מכרו למגדל שישה נכסי נדל"ן כדלקמן: (1) בנין משרדים ומסחר הידוע כ"בית יעד", המצוי בירושלים; (2) מרכז מסחרי הידוע כ"מי סנטר" המצוי בכרמיאל³; (3) בנין משרדים הידוע כ"נטר" המצוי באזור התעשייה בכפר נטר; (4) יחידות משרדים המצויות בבית גיבור בתל-אביב; (5) הנכס הידוע כ"מתקן ראשון" המצוי בראשון לציון, ו- (6) קרקע ב"גהה" המהווים מקרקעין המצויים בסמוך לצומת גהה.

התמורה בגין מכירת כל הנכסים כאמור לעיל, אשר הסתכמה בסך כולל של כ- 221 מיליון ש"ח שולמה בדרך של קיזוז מהלוואות שקיבלה דנ"מ ממגדל בסך של כ- 182 מיליון ש"ח, ובנוסף תשלום במזומן של כ- 40 מיליון ש"ח.

רכישת מניות דנ"מ: רכישת מניות מגדל בדנ"מ (19.9%) על-ידי החברה התבצעה בתמורה לסך של 432 מיליון ₪ ששולמה בדרך של מכירה למגדל על-ידי החברה של המקרקעין הידועים כ"פי גלילות", מכירה של 1,957,360 מניות רגילות בחברת דרבן השקעות בע"מ וכן מכירת זכויות לפירעון חלק מהלוואות הבעלים של החברה בדנ"מ בסך שווה להפרש בין תמורת המניות הנמכרות לתמורת הנכסים הנמכרים כאמור לעיל. התמורה בגין מניות דנ"מ נקבעה על בסיס דוחות דנ"מ ליום 30 בספטמבר 2008 ונערכה התאמה לתמורה בגין המניות על בסיס דוחות דצמבר 2008 של דנ"מ.

ביום 23 למרץ 2009 הושלמה העסקה.

2. ביום 8 בינואר 2009 מכרה סהר את זכויותיה במגרש ובמבנה התעשייתי באזור פולג, לצד שלישי, בתמורה לסך של 13.5 מיליון ₪.

3. ביום 4 במרס 2009 נחתם הסכם למכירת הזכויות בתחנת התדלוק "הכוח ראשון" שבראשון לציון לחברת הדלק הישראלית בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה של החברה בתמורה לסך של 41.6 מיליון ש"ח.

4. בחודש מרס 2009 מכרה סהר לצד ג' את זכויותיה בנכס הידוע כ- "לב ת"א" בתמורה לסך של 3 מיליון ₪.

5. ביום 16 באפריל 2009, מכרה החברה זכויותיה במגרש בירושלים בשטח של 4.9 דונם בתמורה ל-25 מיליון ש"ח. שווי המגרש בספרי החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2008, היה כ-12.8 מיליון ש"ח. המגרש מושכר כ"מרכז תפעולי" בשכר דירה של כ-500 אלפי ש"ח לשנה.

6. ביום 21 במאי 2009 מכרו החברה ודנ"מ מלוא זכויות החברה במקרקעין בירושלים, בשטח כולל של 2,170 מ"ר (להלן: "הנכס") לחברת דלק-חברת הדלק הישראלית בע"מ. הנכס נמכר במצבו כפי שהוא (AS IS) ביום חתימת ההסכם, למעט ביחס לתשלומים בגין היטל השבחה ודמי הסכמה למינהל אם וככל שקיימים אשר לגביהם נקבע כי המוכרות תישאנה ב-50% מכל תשלום שיידרש מעל ל-8 מיליון ₪, וכל יתרת התשלומים ישולמו על ידי הקונה.

³ בשלב מאוחר יותר ניצלה החברה אפשרות שניתנה לה במסגרת ההסכם עם מגדל ומכרה את הנכס לצד ג', לפני השלמת מכירתו למגדל.

7. ביום 18 ביוני 2009 התקשרו החברה ו ויתניה בע"מ (להלן **"ויתניה"**) בהסכם, לפיו תמכור החברה לויתניה 16,042 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כל אחת של ויתניה שבידי החברה, המהוות כ- 4% מהון המניות המונפק והנפרע של ויתניה בתמורה לסך של 18.84 מיליון ₪, המשקף לויתניה שווי של כ-471 מיליון ₪ (להלן: **"ההסכם"** ו-**"המניות המועברות"**).

ההסכם (וההסכמים המשלימים שנלוו להסכם) באו למנוע מצב לפיו תיכלל ויתניה על-פי הוראות המפקח על הבנקים בישראל במסגרת **"קבוצת הלווים"** יחד עם החברה ובעל השליטה בה.

בעקבות ההסכם מחזיקה החברה בכ- 48% מכלל ההון המונפק והנפרע של ויתניה, וזאת בנטרול המניות המועברות שתחשבנה למניות רדומות. יתר בעלי המניות של ויתניה - טרא ביתא בע"מ, אחים חממה ושות' בע"מ, גיתם מערכות תדמית בע"מ, ירונגל בע"מ ואספטל בע"מ (ביחד: **"בעלי המניות המייסדים"**), מחזיקות במצטבר כ-52% מכלל הון המניות המונפק והנפרע של ויתניה בנטרול המניות המועברות.

להסכם מכירת המניות המועברות צורף מכתב הסכמות והתחייבויות בו התקשרו ויתניה ובעלי מניותיה (להלן: **"מכתב הלוואי"**). במכתב הלוואי נקבע כי במידה ותמכור החברה את יתרת מניותיה בויתניה לצד שלישי, תחויב ויתניה למכור לאותו צד שלישי את המניות המועברות כשהן נקיות וחופשיות, באותו מחיר למניה ובאותם התנאים בהם מכרה לו החברה את מניותיה. בנוסף, נקבעו במכתב הלוואי מנגנונים המבטיחים כי במידה ומניותיה של ויתניה שבידי החברה ישועבדו למוסד פיננסי מוכר, בקרות מימוש השעבוד תהא למוסד הפיננסי הזכות לחייב את ויתניה למכור לצד שלישי את המניות המועברות כשהן נקיות וחופשיות באותם התנאים בהם ימומש השעבוד על מניות ויתניה שבידי החברה.

לאחר תאריך המאזן, ביום 19 בנובמבר, 2009 נמכרו מניות ויתניה וכל הזכויות בקשר עם המניות המועברות, לדנ"מ וכן שועבדו המניות האמורות וכל הזכויות בקשר עם המניות המועברות לטובת חברת הפניקס.

8. לאחר תאריך המאזן, ביום 14 באוקטובר 2009, חתמו דנ"מ ודנקנר השקעות על הסכמים למכירת מניות המהוות 75% בחברה המחזיקה בקניון דרורים, הממוקם ליד מושב בני דרור (להלן: **"חברת הנכס"**) ולהמחאת זכויות בהלוואה שניתנה לשותף בחברת הנכס, בתמורה של כ- 30 מיליון ש"ח. השלמת העסקה מותנית במספר תנאים מתלים שעיקרם השלמת קבלת מימון בנקאי לעסקה על ידי הקונה.

להלן פירוט השקעות DGRE בחברות בחו"ל :

להלן פירוט השקעות החברה באנגליה במטבע מקומי (אלפי ליש"ט)

(נתונים לגבי 100%)

שם חברה	שם הנכס	תאריך רכישה	שיעור החזקה ליום 30 בספטמבר 2008	שטח הנכס	שטח מושכר	תפוסה	תקופת שכירות	שוכר עיקר	שווי שמאי במטבע המדינה ליום 30/09/2009	NOI לדצמבר 2008 מטבע המדינה	NOI -צפוי ל 2009 מטבע המדינה	יתרת הלוואה ספטמבר 2009	ריבית	תשואת הנכס ביחס לשווי הוגן
Botley	Buckingham Gate**	1/2/2000	70.0%	15,796	15,796	100%	2020	Foreign ministry	73,310	5,329	4,565	56,397	5.85%	6.23%
Major Belle (Flush)	Croydon one	1/12/1997	45.0%	15,000	13,241	91.8%	2011-2017	Liberata Life ,AIG Europe,Institute of public finance	32,600	2,169	2,350	20,879	5.92%	7.21%
Shatto	City Center	1/11/1998	45.0%	19,250	16,982	82%	2013	Legal & General Insurance	36,100	2,143	2,291	37,220	5.92%	6.35%
Rosadelle	Farringdon Court	1/5/2002	35.5%	15,860	15,860	100%	2015	Merrill Lynch	80,300	6,211	6,241	79,332	6.20%	7.77%
Supreme	Mitre House	1/9/2002	35.5%	17,530	17,530	100%	2015	CMS Cameron	98,700	7,425	7,396	97,496	6.20%	7.49%
Sofina	Stonecutter Court	1/6/2003	35.5%	14,198	13,332	94%	2019-2023	Deloitte Touche	87,100	6,091	5,898	86,035	6.20%	6.77%
Rosemore	Kinnaird House	1/9/2003	70.0%	6,634	6,634	100%	2018	MCKINSEY	46,290	3,375	3,250	46,290	6.12%	7.02%
Quarry town	Dundee	1/12/2004	57.5%	12,280	12,280	100%	2026	NCR	18,100	1,582	1,581	15,450	6.043%	8.73%
Powerfocal	NCP	1/9/2003	59.0%	חניונים+בני משרדים	100%	100%	2037	(*) NCP	960,000	56,384	57,375	558,995	6.33%	5.98%

(*) שווי פורטפוליו החניונים עודכן ליום 30 בספטמבר, 2009 בעקבות הערכת שווי שנעשתה.

להלן פירוט השקעות DGRE בחברות קנדה במטבע מקומי (אלפי דולר קנדי):

נתונים לגבי 100%

שם חברה	שם הנכס	תאריך רכישה	שיעור החזקה ליום 30 בספטמבר 2008	שטח הנכס	שטח מושכר	תפוסה	תקופת שכירות	שוכר עיקר	שווי שמאי במטבע המדינה ליום 30/09/2009	NOI לדצמבר 2008 מטבע המדינה	NOI -צפוי ל 2009 מטבע המדינה	יתרת הלוואה ספטמבר 2009	ריבית	תשואת הנכס ביחס לשווי הוגן
La fiducie orion	BELL	1/11/2001	100.0%	90,555	84,216	79%	2022	BELL, AON	252,500	19,325	15,227	124,525	5.18%	6.03%
Modego	Yonge ST	1/6/2001	100.0%	28,966	28,532	92.7%	2012	מס הכנסה	91,500	8,084	7,812	38,627	7.54%	8.54%
Navigator	P. Elgin	1/3/2001	100.0%	293 דירות	287	96%	שנה	שוכרים שונים	45,800	2,913	2,821	32,138	4.33%	6.16%
Explorer	Jean Countu	6/11/2005	45.0%	78,531	75,390	96%	2020	Jean Countu	113,000	9,156	8,464	78,977	5.22%	7.49%
Expedition	Trois Rivières	2/7/2006	51.0%	43,205	39,059	89.7%	2010-2023	Wal Mart	43,300	3,140	3,622	36,314	5.96%	8.36%

להלן פירוט השקעות DGRE בחברות בפינלנד במטבע מקומי (אלפי אירו):

נתונים לגבי 100%

שם חברה	שם הנכס	תאריך רכישה	שיעור החזקה ליום 30 בספטמבר 2008	שטח הנכס	שטח מושכר	תפוסה	תקופת שכירות	שוכר עיקר	שווי שמאי במטבע המדינה ליום 30/09/2009	NOI לדצמבר 2008 מטבע המדינה	NOI -צפוי ל 2009 מטבע המדינה	יתרת הלוואה ספטמבר 2009	ריבית	תשואת הנכס ביחס לשווי הוגן
Pomiratum OY	Telia Sonera	15/1/2006	72.5%	19,514	19,514	100%	2010-2012	Teliasonera	50,530	3,395	3,571	35,480	4.36%	6.72%
BC real estate	Neste Oil	30/10/2006	90.0%	43,711	43,711	100%	2015	Neste Oil, kesko	125,000	8,041	8,540	108,868	5.10%	6.43%
	puukeskus	31/7/2007	95.5%	105,114	105,114	100%	2023	puukeskus	59,800	3,552	4,113	49,739	5.48%	5.94%

להלן פירוט השקעות DGRE בחברות בשוויץ במטבע מקומי (אלפי פרנק שוויצרי):

נתונים לגבי 100%

שם חברה	שם הנכס	תאריך רכישה	שיעור החזקה ליום 30 בספטמבר 2008	שטח הנכס	שטח מושכר	תפוסה	תקופת שכירות	שוכר עיקר	שווי שמאי במטבע המדינה ליום 30/09/2009	NOI לדצמבר 2008 מטבע המדינה	NOI -צפוי ל 2009 מטבע המדינה	יתרת הלואה ספטמבר 2009	ריבית	תשואת הנכס ביחס לשווי הוגן
Dubendorf	Dubendorf	16/8/2005	100.0%	17,673	17,673	100%	2012	credit swiss (*)	107,300	6,193	6,324	75,000	3.93%	5.77%
Trafalgar Tower property AG	University	2/11/2005	85.0%	17,425	17,425	100%	2015	zurich university	141,290	5,752	6,029	106,500	3.12%	4.07%
Yogal holdings AG	Matran	31/5/2006	50.0%	17,066	17,066	100%	2016-2021	coop	52,910	2,923	3,115	44,554	3.78%	5.52%
	Luna	1/9/2006	50.0%	22,953	22,953	100%	2023	Swiss confederation	142,290	7,895	8,093	125,500	3.92%	5.55%
draycott	world trade center	15/6/2007	100.0%	18,500	18,500	100%	2009	orange	116,240	6,305	6,070	101,000	4.35%	5.42%

(*) שווי הנכס בדובנדרף עודכן ליום 30 בספטמבר, 2009 בעקבות הערכת שווי שנעשתה.

להלן פירוט השקעות DGRE בחברות גרמניה במטבע מקומי (אלפי אירו):

נתונים לגבי 100%

שם חברה	שם הנכס	תאריך רכישה	שיעור החזקה ליום 30 בספטמבר 2008	שטח הנכס	שטח מושכר	תפוסה	תקופת שכירות	שוכר עיקר	שווי שמאי במטבע המדינה ליום 30/09/2009	NOI לדצמבר 2008 מטבע המדינה	NOI -צפוי ל 2009 מטבע המדינה	יתרת הלואה ספטמבר 2009	ריבית	תשואת הנכס ביחס לשווי הוגן
Admiralty Tower green property gmbh	Celle	1/2/2005	62.5%	23,712	23,712	100%	2017-2018	OBI	38,290	2,323	2,262	24,084	5.12%	5.91%
Farena	Mulheim	22/1/2006	60.0%	39,475	37,896	94%	2013-2019	Metro	70,470	4,624	4,530	57,536	4.51%	6.56%
Broomstead	Adidas	26/2/2006	60.0%	24,412	24,412	100%	2015	Deutsche Telecom	29,000	2,012	1,973	22,015	4.47%	6.94%
Regent pro	DEGI	3/5/2006	60.0%	17,518	17,518	100%	2018	Adidas	167,300	10,104	9,941	114,118	5.295%	6.04%
Tredegar holdings	Grevenbroich	1/10/2006	50.0%	14,954	14,954	100%	2013	Allians	35,000	2,158	2,157	29,070	4.86%	6.17%
Anchor falls	Deutsche welle	18/12/2006	80.0%	8,336	8,336	100%	2025	metro, siemes	31,250	2,166	2,238	28,500	5.12%	6.93%
acapela	Liepzig-BHW	15/3/2007	90.0%	12,406	12,406	100%	2011-2016	Hypotheiken	28,000	2,325	2,189	23,585	5.20%	8.30%
romane/satiana	Berlin university	15/08/2007	50.0%	42,250	42,250	100%	2017	Berlin university	120,550	8,779	8,658	96,000	5.90%	7.28%
oceanna	D.T frankfurt	20/7/2007	100.0%	16,693	16,693	100%	2012	Deutsche Telecom	19,730	1,308	1,188	17,426	5.60%	6.63%
high tide	METRO	20/12/2007	100.0%	158,040	158,040	100%	2020	METRO	259,000	17,061	17,072	226,587	5.40%	6.59%

1. המצב הכספי

סך המאזן ליום 30 לספטמבר 2009, מסתכם לסך של 22,972,545 אלפי ש"ח לעומת סך של 22,140,070 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008. הקיטון בסך המאזן בסך של כ- 167,525 אלפי ש"ח נובע בעיקרו מהפחתות בסעיפי נדל"ן להשקעה והשקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

להלן השינויים העיקריים בסעיפי המאזן השונים :

א. רכוש שוטף

הרכוש השוטף ליום 30 לספטמבר 2009 מסתכם לסך של כ-1,078,020 אלפי ש"ח ומהווה כ-5% מסך המאזן לעומת 1,448,087 אלפי ש"ח שהיו כ-7% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008.

הקיטון ברכוש השוטף, בסך של כ-370,067 אלפי ש"ח נובע בעיקר מירידה בהשקעות לזמן קצר ונגזרים פיננסיים של כ-252,841 אלפי ש"ח כתוצאה מסגירת פוזיציות פתוחות בנגזרים, מירידה במלאי בניינים למכירה, נטו, כתוצאה ממסירת דירות מגורים בסך של כ-93,515 אלפי ש"ח, ומירידה בחייבים ויתרות חובה בסך כ-26,158 אלפי ש"ח.

ב. נדל"ן להשקעה

המקרקעין להשכרה ליום 30 לספטמבר 2009 מסתכמים בסך של כ-13,745,639 אלפי ש"ח ומהווים כ-63% מסך המאזן, לעומת סך של כ-12,921,369 אלפי ש"ח שהיו כ-58% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008.

הגידול בסך כ-824,270 אלפי ש"ח נובע ברובו מהתחזקות המטבע המקומי במדינה בה נמצא המקרקעין אל מול הש"ח לתקופה (בעיקר הליש"ט), בסך כ-879,013 אלפי ש"ח בניכוי השפעת ירידת ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-85,822 אלפי ש"ח בעיקר באנגליה וגרמניה.

ג. מלאי קרקעות לבניה

מלאי קרקעות לבניה ליום 30 לספטמבר 2009 מסתכם לסך של כ-353,792 אלפי ש"ח ומהווה כ-2% מסך המאזן לעומת סך של כ-423,496 אלפי ש"ח שהיו כ-2% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008. הקיטון במלאי קרקעות לבניה בסך כ-69,704 אלפי ש"ח נובע ממיון ממלאי קרקעות לבניה למלאי בניינים למכירה, בניכוי השקעות שבוצעו וממיון לנכסים המיועדים למימוש ומכירת קרקעות.

ד. נכסים והתחייבות המתייחסות לנכסים המיועדים למימוש

היתרה נטו של נכסים והתחייבות המתייחסות לנכסים המיועדים למימוש מסתכמת בסך של כ-1,014,921 אלפי ש"ח, לעומת יתרה נטו בסך כ-1,091,136 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008, - קיטון של כ-76,215 אלפי ש"ח. הקיטון נובע ממיון נכסים לסעיף זה ומסעיף זה (לאחר בחינת הנכסים הכלולים בו לגבי סבירות מימושים), בניכוי מימוש נכסים בארץ ובחו"ל במהלך התקופה ובניכוי השפעת הפיחות בש"ח ביחס למטבעות במדינות בהן הנכסים מנוהלים.

ה. השקעות בחברות מוחזקות

השקעות בחברות מוחזקות ליום 30 לספטמבר, 2009 מסתכמות לסך של כ-1,294,106 אלפי ש"ח ומהווה כ-6% מסך המאזן, לעומת סך של כ-1,301,470 אלפי ש"ח שהיו גם כן כ-6% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008.

הקיטון בהשקעות בחברות כלולות בסך כ-7,364 אלפי ש"ח נובע בעיקרו ממכירת 4% מהחזקות החברה בויתניה, מדיבדנד שהתקבל מחברת מבני תעשייה בע"מ בסך של כ-15,927 אלפי ש"ח ומביצוע הפחתה לירידת ערך השקעה כלולה, בניכוי השפעות הפיחות בשקל אל מול מטבע ההשקעות ומרווחי חברות כלולות.

ו. הלוואות ויתרות חובה

הלוואות ויתרות חובה אחרות ליום 30 לספטמבר 2009 מסתכמות בסך של כ-722,461 אלפי ש"ח ומהוות כ-3% מסך המאזן, לעומת סך של כ-618,808 אלפי ש"ח שהיוו כ-3% מהמאזן ליום 31 בדצמבר, 2008. הגידול בסך כ-103,653 אלפי ש"ח נובע בעיקרו משחיקת השקל בסך של כ-44,570 אלפי ש"ח מתוספת ליתרות חובה בגין שכירויות (המוכרות על בסיס קו ישר) בסך 63,838 אלפי ש"ח.

ז. השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

ההשקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה ליום 30 לספטמבר 2009 מסתכמות בסך של כ-473 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-336,540 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2008. הקיטון בסך של כ-336,067 אלפי ש"ח מקורו בהפחתת שווי ההשקעה במלונות הילטון ומריוט בחברת DGRE כמתואר במבוא לדוח זה.

ח. רכוש קבוע, נטו

הרכוש הקבוע, נטו ליום 30 לספטמבר 2009 מסתכם לסך של כ-114,791 אלפי ש"ח ומהווה כ-0.5% מסך המאזן לעומת סך של כ-117,534 אלפי ש"ח שהיוו כ-0.5% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008, קיטון של כ-2,743 אלפי ש"ח.

ט. מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו

סך המוניטין והנכסים הבלתי מוחשיים נטו ליום 30 לספטמבר 2009 מסתכם לסך של כ-768,399 אלפי ש"ח ומהווה כ-4% מסך המאזן לעומת סך של כ-725,602 אלפי ש"ח שהיווה כ-3% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008.

הגידול בסך של כ-42,797 אלפי ש"ח נובע מתיסוף המטבעות אל מול השקל במהלך התקופה.

י. התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 30 לספטמבר 2009 מסתכמות בסך של כ-2,886,162 אלפי ש"ח ומהוות כ-13% מסך המאזן לעומת סך של כ-3,249,173 אלפי ש"ח שהיוו כ-15% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008.

הקיטון בהתחייבויות השוטפות בסך כ-363,011 אלפי ש"ח נובע בעיקר מאשראים שהוצגו ב 31 בדצמבר 2008 כחלויות שוטפות בישראל או באשראים לזמן קצר וסווגו בדוחות 30 בספטמבר 2009 לאשראים לזמן ארוך וזאת בעקבות הסדר עם הבנק, בניכוי תיסוף המטבעות אל מול השקל וגידול בחלויות שוטפות לתאגידים בנקאים בגין נכס בקנדה, בסך של כ-436 מיליוני ש"ח.

יא. הון חוזר

ההון החוזר השלילי ליום 30 ספטמבר 2009 מסתכם לסך של כ-1,808,142 אלפי ש"ח בהשוואה להון חוזר שלילי בסך של כ-1,801,086 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008.

היחס השוטף ליום 30 לספטמבר 2009 עומד על 0.37 לעומת יחס שוטף 0.45 ליום 31 בדצמבר, 2008.

ההון החוזר השלילי נובע מחלויות שוטפות בגין אשראים לזמן ארוך שהועמדו לחברה לצורך השקעותיה לזמן ארוך, ואשר עומדים לפירעון בשנה הקרובה, מאשראים לזמן קצר המתחדשים מעת לעת ומחלויות שוטפות בגין אגרות חוב. בנוסף נציין כי ההון החוזר השלילי נובע גם מאשראי שהחברה לקחה לצורך העמדת הלוואה לחברת רודשף ואשר הינה ברובה לזמן קצר, עקב היות ההלוואה מיועדת להחזר בעת מכירת רודשף (חברת רודשף מסווגת כנכס המיועד למימוש).

באשר לתכנית החברה לטיפול בגרעון בהון החוזר, ראה במבוא לדוח זה.

יב. ההתחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 30 לספטמבר 2009 מסתכמות בסך של כ-15,689,163 אלפי ש"ח ומהוות כ-71% מסך המאזן לעומת סך של כ-15,093,588 אלפי ש"ח אשר היוו גם כן כ-68% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008.

ההתחייבויות לזמן ארוך כוללות הלוואות ואגרות חוב "Non-Recourse" בסך של כ-10,765,685 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות והתחייבויות המתייחסות לנכסים המיועדים למימוש), אשר סך של 160,193 אלפי ש"ח מובטח בשעבדים צולבים על נכסי מקרקעין מסוימים בקנדה.

הגידול בהתחייבויות לזמן ארוך בסך של כ-595,575 אלפי ש"ח הינו כתוצאה מתיסוף למטבעות ביחס לשקל, בעיקר בהלוואות מתאגידים בנקאיים (שברובו משפיע ישירות על הון החברה דרך קרנות התרגום), מהעמדת אשראים שהוצגו בעבר לזמן קצר לזמן ארוך וזאת בעקבות הסכם עם תאגיד בנקאי, מעלייה בסעיף המסים הנדחים הנובעת בעיקר מתיסוף המטבעות ביחס לשקל ובניכוי מעדכון עתודות. במקביל, חלה ירידה בהתחייבות לנגזרים פיננסיים עקב הירידה בשווי ה-SWAP (במקביל קיימת השפעת התיסוף במטבעות אך ההשפעה נטו הינה ירידה בהיקף הסעיף) בנוסף היה קיטון באגרות חוב ובאגרות חוב הניתנות להמרה וזאת עקב מיון לחלויות שוטפות של התשלומים הצפויים במהלך השנה הקרובה ומירידה עקב מיון לחלויות שוטפות בגין אשראי על נכס בקנדה.

יג. הון עצמי

ההון העצמי (כולל זכויות המיעוט) ליום 30 לספטמבר 2009 מסתכם לסך של כ-661,817 אלפי ש"ח ומהווה כ-3% מסך המאזן לעומת סך של כ-784,105 אלפי ש"ח שהיוו כ-4% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר, 2008.

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30 לספטמבר 2009 הינו שלילי ומסתכם לסך של כ-16,843 אלפי ש"ח לעומת כ-102,833 אלפי ש"ח, קיטון של כ-119,676 אלפי ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מהפסד לתקופה בסך כ-409,226 אלפי ש"ח, הפסד מעסקאות גידור בסך כ-46,476 אלפי ש"ח והפחתת קרנות בגין נכסים זמינים למכירה בסך כ-29,942 אלפי ש"ח. מנגד, הון החברה גדל בעקבות הקצאת מניות בחודש מאי 2009 בסך של כ-119,825 אלפי ש"ח, מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך כ-149,946 אלפי ש"ח, מתוספת לקרנות בגין נכסים מיועדים למימוש בסך כ-91,248 אלפי ש"ח ומעלות תשלום מבוסס מניות בסך כ-5,305 אלפי ש"ח.

2. תוצאות הפעילות לתקופה שהסתיימה ביום 30 לספטמבר 2009

החל מדוחותיה לרבעון הראשון לשנת 2009, החברה מציגה את הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. בדוח זה נכלל הרווח הנקי של החברה וכן כל הפריטים אשר נזקפו בתקופת הדוח ישירות להון העצמי ושאינם נובעים מעסקאות עם בעל המניות, כגון התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ ועסקאות גידור תזרימי מזומנים וכד'. הנתונים להלן מתייחסים לדוח זה.

בנוסף, וכאמור בדוחות הכספיים השנתיים סעיפי דוח רווח והפסד ומספרי ההשוואה לתקופות שקדמו מוצגים עפ"י שיטת ההצגה "החד שלבית" שלדעת ההנהלה מתאימה לאופי העסקים של החברה שהינה חברה להשקעות והחזקות אשר עיקר נכסיה (ההשקעות בחברות מוחזקות ונכסי מקרקעין להשכרה) אינם נכסים שוטפים.

סה"כ ההפסד הכולל של החברה לתקופה שהסתיימה ב-30 לספטמבר 2009 הסתכם בסך של כ-176,681 אלפי ש"ח לעומת הפסד של 1,563,566 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בהפסד בסך של 1,386,885 אלפי ש"ח. מתוך ההפסד הכולל מיוחס לבעלי מניות של החברה הפסד בסך של 242,592 אלפי ש"ח בתקופה, לעומת הפסד של 1,305,358 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תמצית נתוני הרווח והפסד לתקופה ולתקופה המקבילה אשתקד :

שנת 2008	תשעה חודשים 2008	תשעה חודשים 2009	
אלפי ש"ח			
1,386,276	1,063,673	939,553	הכנסות מהשכרה
235,728	168,888	233,313	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
31,873	25,232	21,428	משירותי מלונאות
41,834	35,372	29,828	הכנסות אחרות
(382,891)	(185,462)	33,762	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו
(745,924)	(261,608)	(128,638)	סה"כ הכנסות מעלית ערך (*)
140,618	89,524	331,736	הכנסות מימון
707,514	935,619	1,460,982	סך הכנסות
164,995	125,383	116,917	עלות ההכנסות מהשכרה
202,162	140,892	214,766	עלות ההכנסות ממכירת דירות
22,137	17,255	16,658	עלות שירותי מלונאות
218,917	179,652	407,379	סה"כ הוצאות אחרות, נטו
15,802	10,692	9,642	הוצאות מכירה ושיווק
143,996	110,708	93,919	הוצאות הנהלה וכלליות
2,204,046	1,280,295	944,942	הוצאות מימון
3,020,617	1,864,877	1,804,223	סך ההוצאות
(2,313,103)	(929,258)	(343,241)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(329,732)	(211,684)	47,844	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
(1,983,371)	(717,574)	(391,085)	רווח (הפסד) נקי
(339,726)	(122,810)	45,660	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות המיעוט
(1,643,645)	(78,788)	(436,745)	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות של החברה
(1,270,060)	(845,992)	214,404	התאמה לרווח הכולל
(3,253,431)	(1,563,566)	(176,681)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(589,224)	(258,208)	65,911	רווח כולל מיוחס לבעלי מניות המיעוט
(2,664,207)	(1,305,358)	(242,592)	רווח כולל מיוחס לבעלי מניות החברה

4.1.1 הכנסות מהשכרה בחו"ל

להלן פרוט ההכנסות מהשכרה על פי מדינות:

לתשעה חודשים שהסתיימו ב-30 לספטמבר		
2008	2009	
אלפי ₪		
499,945	421,195	אנגליה
165,767	144,312	קנדה
84,179	82,239	סקנדינביה
181,426	188,084	גרמניה
51,617	55,165	שוויץ
982,934	890,995	סה"כ

ההכנסות מהשכרה של נכסים מניבים בחו"ל בתקופה שהסתיימה ב-30 לספטמבר 2009 הסתכמו לסך של כ-890,995 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-982,934 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הירידה בסך כ-91,939 אלפי ש"ח הינה בעיקר כתוצאה מהשפעת הירידה בשערי החליפין הממוצעים של מטבעות הפעילות של חברות נכס בחו"ל בתקופה, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

4.1.2 הכנסות ממגזר הייזום למסחר ונכסים מניבים בישראל

לתקופה שהסתיימה ב- 30 לספטמבר		
2008	2009	
אלפי ₪		
77,483	48,558	הכנסות מהשכרה

הקיטון בהיקף ההכנסות מהשכרה בסך של כ-28,925 אלפי ש"ח בתקופה, לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע ממכירת נכסים בסוף שנת 2008 ובמהלך התקופה הנוכחית.

4.2 עליות (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדוח נבע לחברה הפסד מירידות ערך הנדל"ן להשקעה, נטו של כ-128,638 אלפי ש"ח, אשר כולל ירידת ערך בנדל"ן להשקעה בחו"ל, בעיקר באנגליה, קנדה, גרמניה ושוויץ בניכוי שערות נדל"ן להשקעה ובהקמה בישראל. כמו כן, כמוסבר בביאורים לדוחות השנתיים בסעיף זה כלולות גם הוצאות התאמה בגין עדכון התחייבות לבנק בחברת לינצ'פילד, אשר זכאי לאחוז מסוים מעליות ערך הפרוטפוליו.

4.3 הכנסות ממגזר הייזום והבנייה למגורים ומכירת שטחי מסחר

בתקופת הדוח נחתמו חוזים למכירה בפרויקטים שהחברה שותפה בהם של כ-228 יח"ד בהיקף של כ-285 מיליוני ש"ח לעומת כ-310 יח"ד בתמורה כספית של כ-311 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן פירוט ההכנסות והעלויות שהוכרו בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד :

לתשעה חודשים שהסתיימו ב-30 לספטמבר		
2008	2009	
אלפי ₪		
168,888	233,313	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר
140,892	214,766	עלות ההכנסות
27,996	18,547	רווח גולמי
276,510	223,458	סך חלק החברה בהיקף חוזי המכירות בפרויקטים

על פי התקינה הבינלאומית, החברה מכירה בהכנסות מדירות עם מסירתן. נכון לתאריך המאזן, היקף חוזי המכירות שנחתמו, אולם טרם הוכרו לרווח והפסד הינו 628 מיליון ש"ח.

4.4 חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו

חלק החברה ברווחי חברות כלולות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-33,762 אלפי ש"ח לעומת חלק החברה בהפסדי חברות כלולות בסך כ-185,462 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. יצויין כי ההפסד בתקופה המקבילה נבע בעיקר מהפחות נדל"ן להשקעה בחברות כלולות ומהפחות הפרשים ומוניטין בחברות כלולות בחו"ל ובישראל.

4.5 הוצאות אחרות

הוצאות אחרות נטו בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-407,379 אלפי ש"ח לעומת 179,652 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההוצאות לתקופה נובעות בעיקר מהפחתת השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה וכן מהפרשה בגין חוב צד ג' הקשור בהסכם ניהול עם החברה המחזיקה בחברת רודשף. בתקופה המקבילה ההוצאות נבעו, בין היתר, ממחיקת מוניטין וכן מהעברה להוצאות בגין ירידה מתמשכת של נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

4.6 הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-103,561 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-121,400 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקישור בסעיף הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות נובע בעיקרו מקישור בגין הקצאת אופציות ומענקי פנסים לעובדים ומהשפעת הירידה בשערי החליפין הממוצעים, בעקבות אל מול הליש"ט.

4.7 הוצאות המימון, נטו

הוצאות המימון נטו הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-613,206 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-1,190,771 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בהוצאות המימון בסך של כ-577,565 אלפי ש"ח.

הגורמים העיקריים אשר השפיעו על סעיף המימון בתקופת הדוח בהשוואה לתקופות קודמות:

1. בחברת לינצ'פילד מכשירים פיננסיים (SWAP) המשמשים בעיקרם לקיבוע ריבית על ההלוואות non-recourse אך אינם נחשבים כהגנה חשבונאית (בהתאם להגדרת IAS 39 ההגנה אינה אפקטיבית מכיוון שתקופת ההלוואות אינה חופפת את תקופת ההגנה) ולכן שינויים בשוויים של המכשירים הפיננסיים מוכרים בסעיף המימון. בתקופת הדוח נכלל בסעיף הכנסות מימון סך של 231 אלפי ש"ח לעומת ההוצאות מימון בסך של 176 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
2. לחברה התחייבויות צמודות מדד בהיקף של כ-3,045,477 אלפי ש"ח. השפעת עלייה במדד הידוע בשיעור של כ-3.6% בתקופת הדוח, לעומת עלייה של כ-5% בתקופה המקבילה אשתקד, הביאה לקיטון בהוצאות מימון בתקופה ביחס לתקופה המקבילה.

4.8 מיסים על הכנסה

הוצאות המיסים בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-47,844 אלפי ש"ח לעומת הטבת מס בסך של כ-211,684 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המס בתקופת הדוח נובעות בעיקר מעדכון עתודות למס בגין שערך מכשירים פיננסיים. הטבת המס בתקופה המקבילה נובעת בעיקרה מעדכון תחשיבי המס בגין נכסי נדל"ן שהחברה הבת הזרה קיבלה החלטה למכרם במהלך השנתיים הקרובות.

4.9 רווח (הפסד) כולל אחר, נטו

סך הרווח הכולל לתקופת הדוח הינו כ-214,404 אלפי ש"ח, לעומת הפסד כולל בסך של כ-845,992 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול ברווח בסך של כ-1,060,396 אלפי ש"ח, נובע בין היתר מהתיסוף למטבעות, בעיקר הליש"ט אשר תרם להכנסה בסך של כ-318,221 אלפי ש"ח בתקופת הדוח, בהשוואה לתיסוף אל מול הש"ח בתקופה המקבילה אשר תרם הפסד של כ-882,315 אלפי ש"ח, מהפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים בתקופת הדוח בסך של כ-51,849 אלפי ש"ח, לעומת הפסדים של כ-252 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ומהפסד בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו בסך כ-32,334 אלפי ש"ח בתקופה בהשוואה לרווח של כ-47,193 בתקופה המקבילה אשתקד.

א. ההפסד בתקופת הדו"ח הסתכם בסך של 391,085 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבע לפעילות שוטפת (לפני מימון ומיסים) בסך של 736,260 אלפי ש"ח.

ההפרש בין הרווח לבין התזרים ששמש לפעילות שוטפת בסך 518,342 אלפי ש"ח נובע בעיקרו מהתאמות לרווח בנטרול השפעת מזומנים שהתקבלו ושולמו בגין רבית, מסים ודיבידנדים ומשינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: ירידה בלקוחות וחייבים, ירידה במקדמות מרוכשי דירות ומספקים, וירידה במלאי בניינים.

ההפסד בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם בסך של 717,574 אלפי ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת (לפני מימון ומיסים) בסך של 769,284 אלפי ש"ח.

ההפרש בין הרווח הנקי לבין התזרים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד, בסך של 805,159 אלפי ש"ח נובע בעיקרו מהכנסות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים לרבות תנועה במסים הנדחים בניכוי מסים ששולמו, חלק החברה ברווחי חברות כלולות, והתחייבויות מהוצאות מימון נטו, בניכוי רבית ששולמה וריבית שהתקבלה ומשינויים בסעיפי רכוש והתחייבות (בעיקר ירידה בחייבים לזמן ארוך ובמלאי בניינים וקרקעות למכירה, בניכוי עלייה במקדמות מרוכשי דירות).

ב. תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדו"ח הסתכם לסך של 828,290 אלפי ש"ח והוא התקבל בעיקר ממכירת נדל"ן להשקעה ומשינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד הסתכם לסך של 521,862 אלפי ש"ח והוא שימש בעיקר להשקעה בנדל"ן להשקעה, שינוי בהשקעות לזמן קצר והשקעות בניירות ערך סחירים ומתשלומי מס.

ג. תזרים המזומנים ששמש לפעילות מימון הסתכם בתקופת הדו"ח לסך של 976,174 אלפי ש"ח. התזרים שימש בעיקר לפירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, בעלי עניין ואגרות חוב, בניכוי קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך ולזמן קצר והנפקת מניות.

תזרים המזומנים ששמש לפעילות מימון הסתכם בתקופה המקבילה לסך של 10,604 אלפי ש"ח. התזרים הנ"ל נבע בעיקר מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, מקבלת הלוואות מבעלי עניין ובעל מניות בחברות מאוחדות ומהנפקת אגרות חוב, בניכוי אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו פירעון אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים.

4. מקורות מימון

סך הנכסים מממן כדלקמן :

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2008		2009		
אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	
3.5%	784,105	3%	661,817	הון עצמי
68.2%	15,093,588	71.4%	15,689,163	התחייבויות לזמן ארוך
28.3%	6,262,377	25.6	5,621,565	התחייבויות לזמן קצר
100%	22,140,070	100%	21,972,545	סך המאזן

מקורות המימון העצמאיים וההתחייבויות לזמן ארוך ליום 30 בספטמבר 2009 מממנים כ-74.4% מנכסי החברה לעומת כ-71.7% ליום 31 בדצמבר 2008 .

נכון ליום 30 בספטמבר 2009 ההתחייבויות לזמן ארוך ולזמן קצר כוללות הלוואות מבעלי עניין בסך של 720,919 אלפי ש"ח.

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב בסך של 10,765,685 אלפי ש"ח (כולל הלוואות הנכללות בסעיף התחייבות בגין נכסים המיועדים למימוש) הינן הלוואות "Non-Recourse" אשר פירעון מובטח באמצעות הנכסים המשועבדים בלבד, תוך קיום של שעבודים צולבים על הלוואות בסכום כולל של 160,193 אלפי ש"ח.

בהתאם לאמור בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, לאור התקיימותם בתאגיד של סימני אזהרה, מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי, ובו פרוט ההתחייבויות והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן בכל אחת מהשנתיים שלאחר תאריך הדוחות.

בדוח התזרים החזוי כלולים נתונים המבוססים על הערכות, תחזיות ותכנויות של החברה ביחס לפעילותה ולפעילותן של חברות המוחזקות על ידה, שהנם בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה מצויה בשליטת החברה בלבד. לפיכך, אין כל ודאות כי הנתונים ו/או ההערכות ו/או התחזיות ו/או התכנויות יתממשו, כולן או חלקן, והם עלולים להיות שונים מאלו שהוצגו בדוח התזרים הצפוי, וזאת בין היתר בשל תלותם בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המשפיעים על החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מבקשת החברה להדגיש כי הנתונים הבאים מתוך דוח התזרים החזוי הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר התממשותו אינה ודאית ואינה מצויה בשליטת החברה בלבד.

הנתונים שלהלן אינם מתייחסים לחברות אשר פורעות את חובותיהן באופן עצמאי (להלן- חברות עצמאיות).

<u>Q1-Q3 2011</u>	<u>שנת 2010</u>	<u>Q4 2009</u>	<u>הערות</u>	
				מקורות
				במיליוני ש"ח
631	108	26		יתרת מזומנים והשקעות לזמן קצר
-	233	-	(1)	מכירת נכסים
-	-	59	(2)	קבלת הלוואות
62	125	31	(3)	קבלת דיבידנדים שוטפים
439	311	-	(4)	דיבידנד ממימוש נכסים
-	427	41	(5)	החזר הלוואות בעלים מחברת בת
-	250	-	(6)	הקדמת הכנסות ו/או קבלת הלוואה
-	14	5	(7)	הכנסות שונות
-	459	-	(8)	מכירת רודשף
-	-	74		גיוס הון
1,395	1,927	236		סה"כ מקורות
				שימושים
639	374	19		פרעון קרן אג"ח וריבית
97	278	81		פרעון קרן וריבית לבנקים-שוטף
45	587	13	(9)	קבוצת דלק ובעלי עניין
43	57	15		הוצאות הנהלה וכלליות ושונות
1,098	1,245	128		סה"כ שימושים
297	631	108		יתרת מזומנים לסוף תקופה

(1) מדובר בעיקר בתקבולים ממכירת אחזקות החברה במניות של מבני תעשייה בע"מ (כ-15.92%). בהתאם להסכמי השעבוד בין החברה לבין הבנקים השונים, החברה תדרש לפרוע אשראים שקיבלה בעת מימוש הנכסים הספציפיים ששועבדו לטובת אותם אשראים. מובהר כי אשראים אלו ידרשו לפרעון רק בקרות ארוע מימוש ולא נדרשים לפרעון שוטף. הסכומים המופיעים בסעיף זה, מוצגים נטו לאחר הפרעונות הנדרשים לבנקים בגין מימוש הנכסים המשועבדים. יובהר, כי מכירת הנכסים כאמור איננה ודאית, תלויה בין היתר בביקושים לנכסים, ועשויה שלא להתרחש ו/או להתרחש בתנאים שונים מאלו שהחברה או חברות הבנות שלה צופות. אם לא יתקבל בידי החברה הצפי הכספי כמפורט להלן, החברה תפעל על מנת למכור נכסים נוספים על מנת לעמוד בתחזית המפורט, ואולם אין ודאות כי אכן תצליח בכך.

(2) לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בהסכם לקבלת מסגרות נוספות בסך של כ-12.5 מיליון ₪ כנגד בטחונות מוסכמים שאינם משועבדים כיום. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי קיימות שטרם נוצלו כנגד העמדת בטחונות ויתרה של הלוואות אשר יוארכו במועד פרעון. אין ודאות כי ההלוואות יוארכו וכי החברה תקבל אשראי מתוך מסגרות האשראי הקיימות.

(3) הדיבידנדים הינם מחברות בנות וכלולות המבוססים על תחזיות רווח והפסד הצפוי של החברות הנ"ל ותוכניות העבודה שלהן, ואולם אין ודאות כי אכן יחולקו שכן אין ודאות שתחזיות הרווח וההפסד של החברות הבנות יתממשו. מקור הדיבידנדים המפורטים בסעיף זה הוא בעיקרו הכנסות מפעילות שוטפת של DGRE. חלוקת הדיבידנדים כפופה לאישורים בחברות הבנות והכלולות. במהלך 2009 עד לתום הרבעון השלישי של 2009 התקבלו אצל החברה סך של כ- 144 מיליון ₪ כדיבידנדים מ DGRE. לאחר תאריך המאזן, ביום 30 בנובמבר, 2009 אישר דירקטוריון DGRE חלוקת דיבידנד נוספת בסך של כ- 6 מיליון ליש"ט, אשר תבוצע במהלך חודש דצמבר 2009.

(4) בהתאם לתוכנית העבודה של החברה, צפויות חברות מאוחדות עצמאיות לממש נכסים בהתאם לתוכניות העבודה שלהן. מקור הדיבידנדים המפורטים בסעיף זה הוא בגין נכסים שטרם מומשו נכון למועד דו"ח זה. בהתאם להסכמי השעבוד בין החברה וחברות הבנות שלה לבין הבנקים השונים, החברה תדרש לפרוע אשראים שקיבלה בעת מימוש הנכסים הספציפיים ששועבדו לטובת אותם אשראים. מובהר כי אשראים אלו ידרשו לפרעון רק בקרות ארוע מימוש ולא נדרשים לפרעון שוטף. הסכומים המופיעים בסעיף זה, מוצגים נטו לאחר הפרעונות הנדרשים לבנקים בגין מימוש הנכסים המשועבדים. יובהר, כי מכירת הנכסים כאמור איננה ודאית, תלויה בין היתר בהסכמות צדדים שלישיים המחזיקים בנכסים יחד עם חברות הבנות וגורמים מממנים, וביקושים לנכסים, ועשויה שלא להתרחש ו/או להתרחש בתנאים שונים מאלו שהחברה או חברות הבנות שלה צופות. כמו-כן, חלוקת הדיבידנדים לאחר מימוש הנכסים כפופה לאישורים בחברות המאוחדות. אם לא יתקבל בידי החברה הצפי הכספי כמפורט להלן, החברה תפעל על מנת למכור נכסים נוספים על מנת לעמוד בתחזית המפורט, ואולם אין ודאות כי אכן תצליח בכך.

(5) החזר הלוואות בעלים צפוי להתקבל עקב מכירת נכסים בחברת בת ובעיקר מימוש נכסים בחברת דנ"מ בהתאם לאסטרטגיה של החברה. בהתאם להסכמי השעבוד בין החברה וחברות הבנות שלה לבין הבנקים השונים, החברה תדרש לפרוע אשראים שקיבלה בעת מימוש הנכסים הספציפיים ששועבדו לטובת אותם אשראים. מובהר כי אשראים אלו ידרשו לפרעון רק בקרות ארוע מימוש ולא נדרשים לפרעון שוטף. הסכומים המופיעים בסעיף זה, מוצגים נטו לאחר הפרעונות הנדרשים לבנקים בגין מימוש הנכסים המשועבדים. ביצוע העסקאות כפוף לקבלת האישורים בחברת הבת.

(6) משא ומתן שמקיימת חברת הבת Linchfield על הקדמת תשלומי שכר דירה של שוכר מהותי (NCP). הסכום המפורט בסעיף זה מבוסס על המשא ומתן האמור. ביצוע העסקה כפוף לקבלת האישורים המתאימים בחברה הבת. אין כל וודאות שהמשא ומתן יבשיל לעסקה ואין כל וודאות שיתקבלו האישורים המתאימים בחברה הבת. בנוסף, עצם כדאיות העסקה תבחן על ידי החברה בהתאם לפרמטרים הכלכליים שישררו באותה העת.

(7) ההכנסות השונות הינן הכנסות מאחזקות שונות של החברה.

(8) החברה העמידה למכירה את אחזקותיה ברודשף. בהתאם להסכמי השעבוד בין החברה לבין הבנקים השונים, החברה תדרש לפרוע אשראים שקיבלה בעת מימוש רודשף ששועבד לטובת אותם אשראים. מובהר כי אשראים אלו ידרשו לפרעון רק בקרות ארוע מימוש ולא נדרשים לפרעון שוטף. הסכומים המופיעים בסעיף זה, מוצגים נטו הפרעונות הנדרשים לבנקים בגין מימוש הנכסים המשועבדים.

(9) בהתאם להסכמי המימון בין החברה לבין קבוצת דלק ובעלי עניין אחרים, בנוסף לפרעונות השוטפים שהחברה נדרשת אליהם, החברה תדרש לפרוע אשראים שקיבלה בעת מימוש הנכסים הספציפיים ששועבדו לטובת אותם אשראים. כאמור מעלה, במהלך 2010 החברה צופה כי תממש את השקעתה ברודשף ובהתאם תפרע החברה את חובה לקבוצת דלק.

מקורות: המקורות המפורטים בתזרים החזוי מבוססים בעיקר על הנחות בדבר מימוש נכסים לפי שוויים בספרי החברה, קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות, הקדמת הכנסות משוכר מהותי, וקבלת הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים. קבלת מקורות כספיים כתוצאה ממימוש נכסים תלויה בכך שלא יתממשו גורמי הסיכון הרלוונטיים של החברה, כולם או חלקם. בין היתר עשוי מימוש הנכסים להיתקל בקשיים או שלא להניב את התזרים החזוי במקרים הבאים: המשך המשבר בשוק הנדל"ן; ירידות ערך של נכסי החברה; פגיעה באיכות השוכרים בנכסי החברה; ואי קבלת הסכמות של שותפים בהחזקת הנכסים

*

למימושם. קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות תלויה בכך שלא יתממשו גורמי הסיכון הרלוונטיים של החברה כולם או חלקם. בין היתר עשויים שלא להתקבל דיבידנדים מחברות מוחזקות במקרים הבאים: אי קבלת האישורים הדרושים בחברות הבת; ואי עמידה בדרישות הדין לחלוקת דיבידנדים בחברות הבת. הקדמת הכנסות משוכר מהותי וקבלת ההלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים תלויה בכך שלא יתממשו גורמי הסיכון הרלוונטיים של החברה כולם או חלקם ובין היתר, עשויים המשאים ומתנים שבנידון שלא להבשיל לכדי התקשרויות או שלא להניב את התזרים החזוי במקרים הבאים: אי השגת הסכמות עם הצדדים למשאים ומתנים מכל סיבה שהיא; הרעה במצבה הכספי של החברה או אי קבלת האישורים הדרושים בחברות הבת.

שימושים: השימושים המפורטים בתזרים החזוי הינם בהתאם ללוחות הסילוקין שבידי החברה ומבוססים בין היתר על ההנחה כי לא יידרשו פירעונות של אשראי (on-call) לזמן קצר שהועמד לחברה על סך של כ- 650 מיליוני ש"ח, אשר נכון למועד זה ביטחונותיו מספקים את התאגידים הבנקאיים שהעמידו אותו. החברה עשויה להידרש לשלם סכומים נוספים, בהיקף מהותי, אם יתממשו גורמי הסיכון הרלוונטיים של החברה כולם או חלקם. בין היתר עשויה החברה להידרש לשלם סכומים נוספים במקרים הבאים: אי עמידה של החברה באמות מידה פיננסיות ו/או הורדת דירוג עלולות להביא להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות ו/או אגרות החוב של החברה; העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב של החברה, העלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של הלוואות אחרות שניתנו לחברה; העמדה לפירעון של אשראי (on-call) כמפורט לעיל; והיווצרות התחייבויות נוספות של החברה בתקופה המפורטת בתזרים החזוי.

**

להלן מובא דוח בסיסי הצמדה:

דוח בסיסי הצמדה

30/09/2009									
מטבע ישראלי					מטבע חוץ				
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לא צמוד	צמוד למדד המחירים לצרכן	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
43,708	0	865	27,314	99,530	92,403	17,928	0	281,748	0
158,547	0	0	0	0	0	0	0	158,547	0
8,303	0	0	0	0	0	0	0	8,303	0
2,391	0	0	0	0	0	0	0	7,961	5,570
3,812	4,000	0	160,323	73,443	48,852	374	0	3,750,324	3,459,520
52,419	94	66,519	62,201	7,686	1,185	0	0	190,104	0
								1,972	1,972
								429,385	429,385
								13,745,639	13,745,639
								353,792	353,792
0	45,792	0	38,696	89,305	210,441	51,259	0	1,294,106	858,613
								473	473
46,492	15,285	268	58,869	591,780	12,106	15,178	0	722,461	-17,517
								144,540	144,540
								114,791	114,791
								768,399	768,399
315,672	65,077	1,227	351,721	916,259	371,488	85,924	0	21,972,545	19,865,177
623,540	0	15,965	35,356	8,847	54,749	5,982	0	744,439	0
32,777	0	0	0	0	0	0	0	32,777	0
1,114	142,450	0	112,496	1,776,631	36,095	275,154	0	2,735,403	391,463
1,627	0	37,467	0	0	0	0	0	39,094	0
334,732								334,732	0
200,659								510,543	0
675,747	194,107		695,628	4,372,932	3,793,586	1,080,435	0	10,812,435	0
592,458			0	0	0	0	0	592,458	0
566,658	1,804,128	0	0	0	0	0	0	2,370,786	0
1,806	0		0	0	0	0	0	1,806	0
111,263	0		0	0	0	0	0	111,263	0
2,026	0		0	73,903	0	0	0	75,929	0
0	1		0	933,295	164,943	28,052	0	1,126,291	0
0	199,264		0	192,851	160,233	0	0	552,348	0
0	0		0	4,844	119,316	4,301	0	128,461	0
504			0	0				504	
1,141,459								1,141,459	
678,660								678,660	
2,439,384	3,045,477	53,432	872,138	7,536,948	4,419,715	1,410,712	0	21,989,388	2,211,582
-2,123,712	-2,980,400	-52,205	-520,417	-6,620,689	-4,048,227	-1,324,788	0	-16,843	17,653,595

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לז"ק
לקוחות
נגזרים פיננסיים
נכסים למכירה
חייבים ויתרות חובה
מלאי
מלאי בניינים וקרקעות למכירה
נכסים להשכרה
מלאי קרקעות לבניה
השקעה בחברות כלולות
השקעות בנכסים פיננסיים למכירה
השקעות ויתרות חובה אחרות
מיסים נדחים
רכוש קבוע
רכוש אחר
סך כל הנכסים

התחייבויות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
ספקים
התחייבויות בגין נכסים למכירה
נגזרים פיננסיים
מקדמות מלקוחות
זכאים ויתרות זכות
הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפו)
הלוואות מבעלי ענין
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
מרכיב ההמרה
אגרות חוב הניתנות להמרה במניות החברה
הלוואות מחברות כלולות וצדדים קשורי
נגזרים פיננסיים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
הלוואות מבעלי מניות בחברות מאוחדות
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד
מיסים נדחים
זכויות מיעוט
סך כל ההתחייבויות

היתרה המאזנית נטו

8.1 האחראים של סיכוני השוק

האחראי בחברה לניהול סיכוני שוק - גב' רוונה סמט, מנהלת כספים של החברה.

8.2 תאור סיכוני השוק

א. כללי

החברה חשופה בשל פעילותה לסיכוני שוק אשר העיקריים בהם כוללים שינויים בשערי החליפין של הליש"ט, הפר"ש והדולר הקנדי ושינויים בשיעורי ריבית וזאת עקב העובדה שהחברה מנהלת את עסקיה בסביבות כלכליות בעלות מטבעות פונקציונאליים שונים. כמו כן, חשופה החברה לשינויים במדד המחירים לצרכן.

ב. סיכוני מטבע

החברות המוחזקות בחוץ לארץ (באמצעות חברה בבעלות מלאה של החברה) מימנו את רכישות הנכסים וכן את ההשקעות בחברות כלולות במימון לזמן קצר ולזמן ארוך שניתן להן במטבעות המקומיים, הן מתאגידים בנקאיים בחו"ל (כנגד שעבוד הנכסים) והן מבעלי עניין, כך שסיכוני המטבע מוגבלים להיקף ההון המושקע.

ג. סיכוני מדד המחירים לצרכן

החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן בעיקר בגין אגרות החוב והלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן. לחברה הגנות על עליית המדד מחירים לצרכן מעל לרמה שנתית מסוימת.

ד. סיכוני ריבית

החברה חשופה לשינויים בתזרימי מזומנים כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית על הליש"ט, הדולר הקנדי, פר"ש והאירו וכן לשינויים בשווי ההון של נדל"ן מניב בחברות כלולות המוצג לפי שווי הון שלו, ראה ה' להלן. כמו כן, לאור המשבר העולמי בשוק האשראי, קיימת חשיפה לתנודות בשערי הריבית לחברה, עקב פתיחת מרווחי הסיכון על האשראי הניתן על ידי מוסדות פיננסיים. פתיחת המרווחים החלה במחצית השנייה של שנת הדו"ח.

ה. סיכוני מחיר

החברה חשופה בצורה מהותית לשינויים בשווי ההון של נדל"ן מניב בחברות כלולות אשר עורכות את דוחותיהן הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות בין לאומיים ובכללם הצגת נדל"ן מניב בשווי ההון שלו וזקיפת ההפרשים בשווי ההון לדוח רווח והפסד.

8.3 מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

- (1) החברות המוחזקות בחו"ל נוהגת לממן את השקעותיהן בכל מדינה במטבע ההשקעה של אותה מדינה. ההכנסות של החברות המוחזקות מהנכסים המניבים, האמורות לממן את החזרי הקרן ותשלומי הריבית, הינן במטבע המקומי, כן גם כל נכסיהן האחרים, ולכן החברות המוחזקות אינן חשופות כלכלית לשינויים בשער החליפין של מטבעות החוץ.
- (2) על מנת לנטרל את סיכוני הריבית בקשר עם הלוואות שנטלו החברות המוחזקות לרכישת נכסיהם קבעו החברות מדיניות לפיה רוב הלוואות אותן הם מגייסות בחוץ לארץ הינן בעיקר לזמן ארוך ובריבית קבועה.
- (3) הסכמי השכירות של נכסי הנדל"ן המסחריים בעיקרם ארוכי טווח ולפיכך הקבוצה אינה חשופה באופן מהותי לשינויים במחירי השוק של דמי שכירות.
- (4) החברה נוהגת מידי פעם לעשות שימוש באופציות מטבע ובנגזרים אחרים. עסקאות אלה נעשות עם תאגידים פיננסיים גדולים בארץ ובחוץ לארץ ומבוצעות למטרות הגנה ומטרות שונות.

דירקטוריון החברה הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה.

ביום 23 באוגוסט, 2007 החליט דירקטוריון החברה על הקמתה של ועדת מאזן אשר תבחן היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים, הן כאלה המשתקפים בדוחות הכספיים והן כאלה המשפיעים על מהימנותם של הדוחות הכספיים. במקרה הצורך, ולפי דרישתה, יינתנו לוועדת המאזן סקירות מקיפות בעניינים בעלי השפעה מהותית במיוחד. ועדת המאזן תדון בדוחות הכספיים כאמור קודם להצגתם ולאישורם בדירקטוריון, תסקור בפני הדירקטוריון את עיקרי ממצאיה והערותיה באשר לדוחות הכספיים ותמליץ על אישורם. חברי ועדת המאזן הם: אהרן קצ'רגינסקי, יו"ר, מרק רוטבליט (דח"צ) משה קראדי, ברק צירין מנשה עמית (דח"צ) וערן מיטל.

לדיונים של ועדת המאזן מוזמנים באופן קבוע ר"ח מבקר, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. עם זאת חברי ועדת המאזן רשאים להתכנס גם ללא נוכחותם של חברי ההנהלה, לרבות המנכ"ל. נכון למועד זה מנכ"ל החברה מכהן גם כדירקטור בחברה והוא חבר בוועדה.

במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי דירקטוריון החברה, מועברת מספר ימים לפני מועד הישיבה הקבועה לאישור הדוחות טיוטת הדוחות הכספיים, טיוטת דוח הדירקטוריון וטיוטת העדכונים לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי השנתי או הדו"ח התקופתי השנתי עצמו, לפי העניין, לעיונם של חברי הדירקטוריון. במהלך ישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאשרים הדוחות הכספיים סוקר מנכ"ל החברה, באופן מפורט את עיקרי הדוחות הכספים, את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, את התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרים המזומנים של החברה ומציג נתונים על פעילות החברה והשוואה לתקופות קודמות.

שישה מתוך תשעת חברי הדירקטוריון הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, והידע והניסיון שלהם בנושאים פיננסיים משמעותי בהליך אישור הדוחות הכספיים של החברה.

בישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאשרים הדוחות הכספיים מוזמן ונוכח רואה החשבון המבקר של החברה, והוא נוהג להוסיף את הערותיו והסבריו באשר לדוחות הכספיים ולעמוד לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה באשר לדוחות טרם אישורם. כן נוכחים מבקר הפנים והיועץ המשפטי של החברה. לאחר הדיון כאמור, מתקיימת הצבעה לאישור הדוחות הכספיים.

ועדת המאזן בחנה, באמצעות הצגה מפורטת על ידי נושאי המשרה ואחרים בחברה, לרבות: מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, מנהלת הכספים של החברה וחשבות החברה, את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל, ככל שישנן, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, את סבירות הנתונים, את המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה, את יישום עקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה. ועדת המאזן קיימה ישיבתה לפני הצגת הדוחות לחברי הדירקטוריון ופירטה בפני הדירקטוריון את המלצותיה.

6. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח החברה לא אמצה הוראות כלשהן בתקנונה בקשר עם כהונת דירקטורים בלתי תלויים בהתאם לסעיף 219(ה) לחוק החברות התשנ"ט – 1999.

ערן מיטל
מנכ"ל

אהרון קצ'רגינסקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 30 בנובמבר, 2009

דלק נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2009

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

דף

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-23	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דלק נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של דלק נדל"ן בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2009 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2009 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-11% וכ-5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-139,247 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2009, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-4,514 אלפי ש"ח וכ-1,483 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנותינו על הדוחות הכספיים, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1ב', לפיו, בין היתר, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,808 מליוני ש"ח. יכולת החברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה בשנה הקרובה מותנית במימוש תוכניות החברה המפורטות בבאור 1ב', הכוללות, בין השאר, מימוש נכסים, קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים, הקדמת שכר דירה משוכר והנפקת זכויות. הנהלת החברה בדיעה כי ביכולתה לעמוד בתוכניות אלה, אולם מימוש תוכניות אלה אינו ודאי, מאחר שאינו בשליטתה הבלעדית של החברה ומותנה בהגעה להסכמות עם צדדים שלישיים לגבי תנאי העסקאות הכלולות בתוכניות הנהלה.

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2008	2009
2008	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

278,525	473,346	281,748	מזומנים ושווי מזומנים
397,837	112,685	158,547	השקעות לזמן קצר
21,512	67,552	7,961	נגזרים פיננסיים
9,053	78,245	8,303	לקוחות
216,262	266,513	190,104	חייבים ויתרות חובה
1,998	42,605	1,972	מלאי
522,900	520,201	429,385	מלאי בניינים למכירה

1,448,087	1,561,147	1,078,020
-----------	-----------	-----------

4,104,340	334,732	3,750,324
-----------	---------	-----------

נכסים המיועדים למימוש

5,552,427	1,895,879	4,828,344
-----------	-----------	-----------

נכסים בלתי שוטפים

618,808	706,965	722,461	הלוואות ויתרות חובה
336,540	513,538	473	השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
1,301,470	1,523,433	1,294,106	השקעות בחברות מוחזקות
12,921,369	18,183,326	13,745,639	נדל"ן להשקעה
423,496	433,552	353,792	מלאי קרקעות לבנייה
117,534	128,574	114,791	רכוש קבוע, נטו
725,602	793,459	768,399	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
142,824	130,533	144,540	מסים נדחים

16,587,643	22,413,380	17,144,201
------------	------------	------------

22,140,070	24,309,259	21,972,545
------------	------------	------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2008	ליום 30 בספטמבר 2008	ליום 30 בספטמבר 2009
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח

התחייבויות שוטפות

1,604,996	1,648,644	1,347,764
53,561	57,874	55,631
179,245	218,662	185,734
355,665	426,860	379,887
34,110	218,683	32,777
34,069	392,967	-
559,421	612,815	510,543
370,392	388,254	334,732
57,714	84,579	39,094

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של הלוואות מבעלי עניין
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הלוואות מאחרים
זכאים ויתרות זכות
מקדמות מלקוחות רוכשי דירות
נגזרים פיננסיים

3,249,173	4,049,338	2,886,162
3,013,204	-	2,735,403
6,262,377	4,049,338	5,621,565

התחייבויות המתייחסות לנכסים המיועדים למימושהתחייבויות לזמן ארוך

9,555,123	10,200,575	10,209,110
106,100	114,847	55,632
1,393	3,083	1,806
2,323,979	3,507,148	2,185,052
193,255	392,958	212,571
113,231	210,285	128,461
69,496	85,991	75,929
508,271	692,478	552,348
1,178,494	761,811	1,126,291
561	19,540	504
1,043,685	1,737,637	1,141,459
15,093,588	17,726,353	15,689,163

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
מרכיב ההמרה באגרות חוב להמרה במניות
אגרות חוב
הלוואות מבעלי עניין
הלוואות מבעלי מניות בחברות מאוחדות
התחייבויות לחברות כלולות וצדדים קשורים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
נגזרים פיננסיים
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
מסים נדחים

128,896	128,896	186,842
847,110	847,110	908,991
(123,260)	854,622	(532,486)
(749,913)	(369,322)	(580,190)

הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
יתרת רווח (הפסד)
קרנות הון אחרות

102,833	1,461,306	(16,843)
681,272	1,072,262	678,660

זכויות המיעוט

784,105	2,533,568	661,817
---------	-----------	---------

סה"כ הון עצמי

22,140,070	24,309,259	21,972,545
------------	------------	------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

30 בנובמבר, 2009	תאריך אישור הדוחות הכספיים	אהרון קצ'רגינסקי יו"ר זמני ודירקטור	ערן מיטל מנכ"ל ודירקטור	דניאל לבנטל סמנכ"ל כספים
------------------	----------------------------	--	----------------------------	-----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2008	2008	2009	2008	2009	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					הכנסות
1,386,276	353,082	338,985	1,063,673	939,553	מהשכרת נדל"ן להשקעה
235,728	115,222	68,963	168,888	233,313	ממכירת דירות ושטחי מסחר
31,873	7,408	9,334	25,232	21,428	משירותי מלונאות
					חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות
(382,891)	(203,227)	21,995	(185,462)	33,762	כלולות, נטו
(745,924)	(299,197)	(40,395)	(261,608)	(128,638)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
41,834	5,757	2,166	35,372	29,828	הכנסות אחרות
140,618	30,382	30,562	89,524	331,736	הכנסות מימון
707,514	9,427	431,610	935,619	1,460,982	
					הוצאות
164,995	43,462	38,625	125,383	116,917	עלות השכרת נדל"ן להשקעה
202,162	95,508	63,284	140,892	214,766	עלות הדירות ושטחי מסחר שנמכרו
22,137	5,624	6,925	17,255	16,658	עלות שירותי מלונאות
15,802	3,773	3,082	10,692	9,642	הוצאות מכירה ושיווק
143,996	33,096	23,670	110,708	93,919	הוצאות הנהלה וכלליות
267,479	81,102	436,257	179,652	407,379	הוצאות אחרות
2,204,046	608,826	439,770	1,280,295	944,942	הוצאות מימון
3,020,617	871,391	1,011,613	1,864,877	1,804,223	
(2,313,103)	(861,964)	(580,003)	(929,258)	(343,241)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(329,732)	(100,368)	(42,588)	(211,684)	47,844	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(1,983,371)	(761,596)	(537,415)	(717,574)	(391,085)	הפסד
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					רווח (הפסד) בגין נכסים פיננסיים זמינים
(49,982)	22,685	(33,308)	47,193	(32,334)	למכירה, נטו
(136,118)	(64,230)	(14,357)	(252)	(51,849)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(7,778)	379	(6,610)	(8,042)	(16,165)	רווחים (הפסדים) אקטואריים בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו
19,738	-	-	19,738	-	שערוך השקעה קיימת בעת עלייה לשליטה
(87,051)	(4,978)	9,874	(22,314)	(3,469)	חלק החברה ברווח (בהפסד) כולל אחר של חברות כלולות
(1,008,869)	(259,030)	(137,922)	(882,315)	318,221	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1,270,060)	(305,174)	(182,323)	(845,992)	214,404	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
(3,253,431)	(1,066,770)	(719,738)	(1,563,566)	(176,681)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2008	2008	2009	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			
	(למעט נתוני הפסד למניה)			

הפסד מיוחס ל:

(1,643,645)	(589,029)	(449,110)	(667,817)	(409,226)
(339,726)	(172,567)	(88,305)	(49,757)	18,141
<u>(1,983,371)</u>	<u>(761,596)</u>	<u>(537,415)</u>	<u>(717,574)</u>	<u>(391,085)</u>

בעלי מניות החברה
זכויות המיעוט

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

(2,664,207)	(822,526)	(588,306)	(1,305,358)	(242,592)
(589,224)	(244,244)	(131,432)	(258,208)	65,911
<u>(3,253,431)</u>	<u>(1,066,770)</u>	<u>(719,738)</u>	<u>(1,563,566)</u>	<u>(176,681)</u>

בעלי מניות החברה
זכויות המיעוטהפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה
(בש"ח)

<u>(10.67)</u>	<u>(3.84)</u>	<u>(2.40)</u>	<u>(4.36)</u>	<u>(2.41)</u>
----------------	---------------	---------------	---------------	---------------

הפסד בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון עסקאות תשלום	קרן עסקאות מבוסס מניות	יתרת הפסד	קרן הון עסקאות עם המיעוט	קרן הון בגין עלייה לשליטה בשלבים	קרן הון עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה	קרן הון בגין נכסים מיועדים למימוש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ
סה"כ הון עצמי	זכויות המיעוט	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
מבוקר אלפי ש"ח												
יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)												
128,896	847,110	43,912	66,452	(123,260)	(26,978)	19,738	(94,356)	217,592	(127,442)	(848,831)	102,833	784,105
-	-	-	-	(421,351)	-	-	(46,476)	(29,942)	-	255,177	(242,592)	65,911
57,946	61,879	2	-	-	-	-	-	-	-	-	119,825	119,825
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2
-	-	-	5,305	-	-	-	-	-	-	-	5,305	5,305
-	-	-	-	12,125	-	-	1,858	-	-	(105,231)	-	-
-	-	-	-	-	(2,216)	-	-	-	-	-	(2,216)	(37,911)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,612)
186,842	908,991	43,912	71,757	(532,486)	(29,194)	19,738	(138,974)	187,650	(36,194)	(698,885)	(16,843)	661,817
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2009												
מיוחס לבעלי מניות החברה												
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון עסקאות תשלום	קרן עסקאות מבוסס מניות	יתרת רווח	קרן הון עסקאות עם המיעוט	קרן הון בגין עלייה לשליטה בשלבים	קרן הון עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה	קרן הון בגין נכסים מיועדים למימוש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ
סה"כ הון עצמי	זכויות המיעוט	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח												
יתרה ליום 1 בינואר, 2008 (מבוקר)												
127,194	831,736	42,387	56,039	1,528,469	(45,384)	-	19,738	19,262	260,089	(100,172)	2,719,620	4,080,662
-	-	-	-	(673,847)	-	-	-	(46)	40,020	(691,223)	(1,305,358)	(1,563,566)
1,702	15,374	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,076	17,076
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,274)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,987	29,987
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,525	1,525
-	-	-	10,037	-	-	-	-	-	-	-	10,037	10,037
-	-	-	-	-	-	18,406	-	-	-	-	18,406	(29,285)
128,896	847,110	43,912	66,076	854,622	(26,978)	19,738	19,738	19,216	300,109	(791,395)	1,461,306	2,533,568
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2008												

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה												
מניות הון	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם מניות	קרן הון בגין עסקאות עם מניות	קרן הון בגין עסקאות עם מניות	קרן הון בגין עסקאות עם מניות	קרן הון בגין עסקאות עם מניות	קרן הון בגין עסקאות עם מניות	קרן הון בגין עסקאות עם מניות	קרן הון בגין עסקאות עם מניות	קרן הון בגין עסקאות עם מניות	קרן הון בגין עסקאות עם מניות
סה"כ הון עצמי	זכויות המיעוט	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
128,896	847,110	42,387	63,594	1,443,369	(26,978)	19,738	68,460	296,559	(603,310)	2,279,825	1,329,212	3,609,037
-	-	-	-	(588,747)	-	-	(49,244)	3,550	(188,085)	(822,526)	(244,244)	(1,066,770)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,706)	(12,706)
-	-	1,525	-	-	-	-	-	-	-	1,525	-	1,525
-	-	-	2,482	-	-	-	-	-	-	2,482	-	2,482
128,896	847,110	43,912	66,076	854,622	(26,978)	19,738	19,216	300,109	(791,395)	1,461,306	1,072,262	2,533,568

8

מיוחס לבעלי מניות החברה													
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון עסקאות תשלום מבוסס מניות	יתרת הפסד	קרן הון עסקאות עם המיעוט	קרן הון בגין עלייה בשלבים	קרן הון עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה	קרן הון בגין נכסים מיועדים למימוש	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	סה"כ	זכויות המיעוט	סה"כ הון עצמי
מבוקר													
אלפי ש"ח													
127,194	831,736	42,387	56,039	1,528,469	(45,384)	-	19,262	260,089	-	(100,172)	2,719,620	1,361,042	4,080,662
-	-	-	-	(1,649,476)	-	19,738	(115,959)	(42,497)	-	(876,013)	(2,664,207)	(589,224)	(3,253,431)
-	-	1,525	-	-	-	-	-	-	-	-	1,525	-	1,525
1,702	15,374	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,076	-	17,076
-	-	-	10,413	-	-	-	-	-	-	-	10,413	-	10,413
-	-	-	-	(2,253)	-	-	2,341	-	(127,442)	127,354	-	-	-
-	-	-	-	-	18,406	-	-	-	-	-	18,406	(29,285)	(10,879)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,987)	(29,987)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,274)	(31,274)
128,896	847,110	43,912	66,452	(123,260)	(26,978)	19,738	(94,356)	217,592	(127,442)	(848,831)	102,833	681,272	784,105

יתרה ליום 1 בינואר, 2008

סה"כ רווח (הפסד) כולל קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה

הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)

עלות תשלום מבוסס מניות בגין נכסים מיועדים למימוש

רכישת זכויות המיעוט המרת הלוואה בהון דיבידנד ששולם למיעוט

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2008	2008	2009	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(1,983,371)	(761,596)	(537,415)	(717,574)	(391,085)
-------------	-----------	-----------	-----------	-----------

הפסד

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

2,063,428	578,444	409,208	1,190,771	613,206
(329,732)	(100,368)	(42,588)	(211,684)	47,844
(14,728)	-	-	-	-
745,924	299,197	40,395	261,608	128,638
116,453	79,488	1,639	85,830	4,447
10,413	2,482	570	10,037	5,305
4,608	-	(6,174)	21	(17,596)
(1,208)	(1,172)	(298)	(4,637)	(2,111)
48,137	-	328,959	-	329,350
382,891	203,227	(21,995)	185,462	(33,762)
3,026,186	1,061,298	709,716	1,517,408	1,075,321

הוצאות מימון, נטו
מסים על ההכנסה (הטבת מס)
הכנסות מדיבידנד
ירידת ערך נדל"ן להשקעה
פחת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
עלות תשלום מבוסס מניות
הפסד (רווח) הון
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
ירידת ערך השקעות לזמן ארוך
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות
כלולות, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

83,649	36,489	66,667	1,862	43,051
(139,446)	18,194	83,767	(75,234)	(3,478)
(101,786)	15,942	13,420	(100,604)	86,175
128,800	(6,516)	(4,591)	146,662	(35,660)
198,472	(87,893)	(64,587)	(3,236)	(38,064)
169,689	(23,784)	94,676	(30,550)	52,024
1,212,504	275,918	266,977	769,284	736,260

ירידה בלקוחות, חייבים ויתרות חובה
ומלאי
ירידה (עלייה) בחייבים לזמן ארוך
ירידה (עלייה) במלאי בניינים וקרקעות
למכירה
עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
עלייה (ירידה) בקבלני משנה וספקים
ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני
מסים ומימון)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2008	2008	2009	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(1,054,971)	(247,349)	(210,126)	(659,456)	(640,212)	ריבית ששולמה
18,243	13,894	7,551	31,637	15,726	ריבית שהתקבלה
(65,548)	(10,391)	(966)	(65,128)	(2,458)	מסים ששולמו
33,210	3,176	16,801	11,248	17,941	דיבידנד שהתקבל
(1,069,066)	(240,670)	(186,740)	(681,699)	(609,003)	
143,438	35,248	80,237	87,585	127,257	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(41,087)	(6,376)	-	(41,087)	-	השקעה בניירות ערך סחירים
129,933	98,289	-	129,501	-	תמורה מממוש ניירות ערך סחירים
(37,500)	(37,500)	-	(37,500)	-	תשלומים בגין עסקה שבוטלה
10,744	97	6,378	10,744	12,627	גביית הלוואות מאחרים, נטו
(161,267)	-	(5,229)	(155,529)	(5,229)	פרעון הלוואות לחברות כלולות
33,981	10,420	183	33,981	1,016	גביית הלוואות מחברות כלולות
(29,033)	-	-	(29,033)	-	רכישת החזקות בחברות שאוחדו לראשונה (א)
183	-	-	183	-	עלייה בשיעור החזקה בחברה
(21,165)	(1,970)	(95)	(11,538)	(126)	השקעה בחברות מוחזקות והשקעה אחרת
-	-	-	-	18,840	תמורה מממוש השקעות בחברות כלולות
(44,073)	-	-	(44,073)	-	תשלום מס בגין שינוי מבנה
(10,879)	-	-	(10,879)	-	רכישת החזקות נוספות מהמיעוט בחברה מאוחדת
(314,446)	(36,429)	(10,153)	(294,700)	(23,715)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(91,736)	5,150	26,302	(76,683)	259,272	שינוי בהשקעות לזמן קצר, נטו
(301,103)	20,051	(34,491)	9,746	(13,979)	שינוי בהשקעות בפקדונות לזמן ארוך, נטו
(2,990)	(746)	(222)	(5,047)	(1,001)	השקעה ברכוש קבוע ובנכסים בלתי מוחשיים
52	-	-	52	43	תמורה מממוש רכוש קבוע
383,550	-	18,300	-	580,542	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

(496,836)	50,986	973	(521,862)	828,290
-----------	--------	-----	-----------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2008	2008	2009	2008	2008	2009
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
		אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

17,076	-	-	17,076	119,825	הנפקת מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
564,458	19,902	13,956	564,458	13,956	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(212,976)	(1,780)	(1,844)	(177,122)	(173,792)	פרעון אגרות חוב
(56,305)	-	-	(56,305)	(53,532)	פרעון אגרות חוב להמרה
(9,331)	-	-	-	(17,606)	רכישה עצמית של אגרות חוב
					אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(81,328)	(188,684)	(88,832)	(419,145)	(301,221)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
682,993	9,184	272,063	648,493	302,336	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(1,338,627)	(995,171)	(359,823)	(1,247,230)	(626,546)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי עניין ובעל מניות בחברות מאוחדות
(159,984)	(69,684)	(8,963)	(115,715)	(187,502)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבעלי עניין ובעל מניות בחברות מאוחדות
824,035	828,554	-	824,035	-	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מאחרים, נטו
241,870	(8,604)	(328)	(12,096)	(8,339)	מכשירים פיננסיים, נטו
(262,632)	412	-	(6,181)	(13,141)	דיבידנד שחולק למיעוט
(31,274)	(12,366)	(6,114)	(30,872)	(30,612)	
(265,987)	(418,237)	(179,885)	(10,604)	(976,174)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(146,793)	(43,551)	(16,525)	(131,969)	18,864	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(766,178)	(375,554)	(115,200)	(576,850)	(1,763)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
(5,493)	-	5,289	-	4,986	בגין נכסים מיועדים למימוש
1,050,196	848,900	391,659	1,050,196	278,525	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
278,525	473,346	281,748	473,346	281,748	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(א) רכישת החזקות בחברות שאוחדו לראשונה

נכסים והתחייבויות ליום הרכישה:

323,338	-	-	323,338	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(136,142)	-	-	(136,142)	-	נדל"ן להשקעה
(110,036)	-	-	(110,036)	-	רכוש קבוע, נטו
(68,897)	-	-	(68,897)	-	נכסים בלתי מוחשיים
1,710	-	-	1,710	-	חייבים לזמן ארוך
(5,323)	-	-	(5,323)	-	השקעה בחברות מוחזקות
2,640	-	-	2,640	-	זכויות המיעוט
(36,323)	-	-	(36,323)	-	התחייבויות לזמן ארוך
(29,033)	-	-	(29,033)	-	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2009 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2008 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. המצב הכספי

1. גרעון בהון חוזר

ליום 30 בספטמבר, 2009 לחברה גרעון בהון החוזר המאוחד בסך של כ-1,808 מיליוני ש"ח הנובע בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך וקצר שנלקחו למימון השקעות ארוכות מועד אשר פרעון יחול במהלך השנה הקרובה. הגרעון בהון החוזר של החברה וחברות מאוחדות שלה (למעט החברות Roadchef, DGRE ודלק נדל"ן נכסים מניבים, אשר תזרימי המזומנים שלהן מנוהלים בנפרד וברשותן מקורות עצמאיים אשר להערכת החברה צפויים להניב תזרימי מזומנים בהיקפים מספיקים לפרעון התחייבויותיהן), מסתכם לסך של 1,311 מיליוני ש"ח והוא כולל בעיקר תשלומי קרן וריבית לבעלי אגרות חוב בסך של כ-381 מיליון ש"ח (מתוכם כ-215 מיליון ש"ח אשר מועד פרעונם ביום 31 במאי, 2010), תשלומי קרן וריבית לבנקים בסך של כ-162 מיליון ש"ח, פרעון הלוואות לבעלי עניין בסך של כ-380 מיליון ש"ח והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ-650 מיליון ש"ח המתחדשות מעת לעת והחברה צופה כי חידושן ימשך.

2. המשבר הפיננסי וההשלכות על החברה

כמתואר בבאור 1' בדוחות הכספיים השנתיים, למשבר הפיננסי העולמי השפעה על החברה המתבטאת באופנים שונים, לרבות הקשחת התנאים לקבלת מימון לפרעון התחייבויותיה של החברה. בנוסף עלול המשבר לגרום בעתיד לירידה בביקוש לנכסים מניבים, ירידה בשיעורי תפוסה ובדמי שכירות, גורמים אשר יתכן שתהיה להם השפעה שלילית נוספת על תוצאות החברה, הונה העצמי, השווי ההוגן של נכסיה, יכולת החברה לעמוד בדרישות פיננסיות שהוסכמו עם נותני אשראי וכן ביכולת החברה לגייס מימון.

3. תוכניות החברה לשנה הקרובה

החברה ממשיכה לשקול את צעדיה להתמודדות עם המשבר הפיננסי ומגבירה את מאמציה למימוש נכסים ולהגדלת היתרות הנזילות שברשותה וזאת בהתאם לתוכניותיה אשר תוארו בבאור 1' לדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף פירסמה החברה ביום 6 במאי, 2009 הצעה לבעלי מניותיה להנפקת זכויות. ביום 26 במאי, 2009 ניצלו בעלי מניות זכויות בתמורה כוללת של כ-120 מיליון ש"ח (ראה גם באור 9).

ביום 30 בנובמבר 2009 אישר דירקטוריון החברה באופן עקרוני הנפקת זכויות נוספת בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח, אשר צפויה להתבצע במהלך חודש דצמבר 2009. בעל השליטה בחברה הודיע לחברה שישתתף בהנפקת הזכויות כאמור וזאת בתמורה של לפחות 50 מיליון ש"ח.

כמו כן, חתמה החברה בחודש יוני 2009 הסכם עם תאגיד בנקאי לפריסת האשראי לתקופה של עד 5 שנים (ראה באור 8) וכן קבוצת דלק האריכה את מועד פרעון ההלוואות שנתנה לחברה (ראה באור 5) ובעל עניין דחה לחברה תשלומי קרן וריבית (ראה באור 6).

יכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה בתקופה של עד שנה לכל הפחות מתאריך הדוחות הכספיים, ובכללן פרעון קרן וריבית לבעלי אגרות החוב ולתאגידים בנקאיים, בסך של כ-543 מיליון ש"ח כאמור בסעיף 1 לעיל מותנית במימוש תוכניותיה, כמפורט בבאור 1' לדוחות הכספיים השנתיים כמתואר לעיל, אשר כוללות, בין השאר, מימוש נכסים, קבלת אשראי מתאגידים בנקאיים, הקדמת שכר דירה משוכר והנפקת זכויות. מאחר שהתממשות תוכניות החברה אינה תלויה באופן בלעדי בה יתכן כי תוכניותיה לא יתמלאו במלואן ו/או במועדים המתוכננים, מאחר שהן מותנות בהגעה להסכמות עם צדדים שלישיים לגבי תנאי העסקאות הכלולות בתוכניות ההנהלה.

באור 1: - כללי (המשך)

בשים לב למכלול המקורות האפשריים העומדים לרשות החברה, ועל אף שתוכניתה להשגת כספיים לשנה הקרובה תלויות גם ביכולת צדדים שלישיים כמפורט לעיל, הנהלת החברה סבורה כי יהיו בידיה מקורות מספיקים לפרעון התחייבויותיה כאמור לעיל, בתקופה של עד שנה לכל הפחות מתאריך הדוחות הכספיים.

הערכה זו של החברה מבוססת על מצבת הנכסים הגדולה של החברה ואיכותם (מבחינת מיקום הנכסים, איכות השוכרים והסכמי שכירות ארוכי טווח), על מערך הבטחונות הקיים כיום בידי התאגידים הבנקאיים המאפשר להם להמשיך להעמיד לה הלוואות המתחדשות מעת לעת בהיקף הקיים כיום ועל יכולת חברות מוחזקות להפיק תזרימי מזומנים מפעילותן השוטפת המהווים מקור לחלוקת דיבידנדים.

4. הכנסת אגרות החוב של החברה להליך בדיקה (Credit watch)

ביום 3 בספטמבר, 2009 הודיעה מעלות על הכנסת דירוג אגרות החוב של החברה להליך של בדיקה (Credit watch) עם השלכות שליליות. הורדת דירוג אגרות חוב סדרה א' ו-ב' של החברה מתחת לדירוג BBB (כיום מדורגות בדירוג של (AA-) ו-(A-), בהתאמה) תאפשר למחזיקי אגרות החוב מסדרות א' ו-ב' לדרוש פרעון מיידי של אגרות החוב אשר יתרתן (בניכוי פיקדון) ליום 30 בספטמבר, 2009 מסתכמת לסך של כ- 103 מיליוני ש"ח נטו.

להעמדת מי מהסדרות האמורות לפרעון מוקדם עשויות להיות השלכות גם ביחס לאשראים אחרים של החברה, ראה גם באור 21ה' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2008.

על פי תיקון הסכמי הלוואות בין החברה להפניקס (בעל עניין), ראה באור 6 להלן, נקבע כי כל עוד החברה תעמוד בכל תשלומיה להפניקס לא תהיה רשאית הפניקס להפעיל את זכותה לפרעון מיידי של ההלוואות (במידה שדירוג אגרות החוב ירד מתחת ל-(A-) ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בהסכמים).

ג. חלוקת מניות החברה כדיבידנד

בהמשך לאמור בבאור 1ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר החלטת דירקטוריון קבוצת דלק בע"מ (להלן - קבוצת דלק) לחלק את מניות החברה כדיבידנד בעין, זאת ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים מכח התחייבויות והסדרים (Covenants) של קבוצת דלק והחברה כלפי צדדים שלישיים, הודיעה קבוצת דלק ביום 31 במרס, 2009 כי תחלק את מרבית מניותיה בחברה לבעלי המניות של קבוצת דלק, באופן שכל בעל מניות בקבוצת דלק יקבל 8.8 ממניות החברה בגין כל מניה של קבוצת דלק המוחזקת על ידו. ביום 3 במאי, 2009 חולקו המניות כאמור וכתוצאה מכך מחזיק בעל השליטה בקבוצת דלק ב-50.74% ממניות החברה וקבוצת דלק מחזיקה ב-4.98% ממניות החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IAS 1 (מתוקן) - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון ל-1 IAS נדרש להציג גם דוח נוסף, נפרד "דוח על הרווח הכולל" ובו יוצגו, מלבד סכום הרווח הנקי הנלקח מדוח רווח והפסד, כל הפריטים אשר נזקפו בתקופת הדיווח ישירות להון העצמי ושאינם נובעים מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי מניות (רווח כולל אחר), כגון התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, התאמות שווי הוגן לנכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, התאמות לקרן הערכה מחדש של רכוש קבוע וכדומה וכן השפעת המס של פריטים אלה שנזקפה אף היא ישירות להון העצמי, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט. לחילופין, ניתן להציג את פריטי הרווח הכולל האחר יחד עם פריטי דוח רווח והפסד בדוח אחד שיקרא "דוח על הרווח הכולל" שיבוא במקום דוח רווח והפסד, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט. פריטים שנזקפו להון העצמי אשר נובעים מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי מניות (כגון הנפקות הון, חלוקת דיבידנד וכדומה) יוצגו בדוח על השינויים בהון העצמי, כמו גם שורת הסיכום שתועבר מהדוח על הרווח הכולל, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח הכולל האחר יחד עם פריטי דוח רווח והפסד.

כמו כן, קובע התיקון שבמקרים של שינוי מספרי השוואה כתוצאה משינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע, הצגה מחדש או סיווג מחדש, יש להציג בדוחות כספיים שנתיים מאזן גם לתחילת התקופה של מספרי השוואה לגביהם בוצע השינוי.

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2009 תוך יישומו למפרע במספרי השוואה.

IFRS 8 - מגזרי פעילות

IFRS 8 דן באופן הצגת מגזרי פעילות ומחליף את IAS 14. בהתאם לתקן, החברה אימצה את "גישת ההנהלה" בדיווח על הביצוע הכספי של מגזרי הפעילות. המידע המגזרי הינו המידע שהנהלה משתמשת בו באופן פנימי לצורך הערכת הביצוע המגזרי ולצורך החלטותיה על דרך הקצאת המקורות למגזרים התפעוליים.

החברה אימצה את הוראות IFRS 8 החל מיום 1 בינואר, 2009 תוך יישום למפרע במספרי השוואה.

IAS 40 (מתוקן) נדל"ן להשקעה

בהתאם ל-40 IAS המתוקן, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה יטופל כנדל"ן להשקעה, כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן ושווי ניתן למדידה באופן מהימן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה יימדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2009. הסכום שהוכר בגין עליית ערך נדל"ן להשקעה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2009 הסתכם לסך של כ-11.4 מליון ש"ח.

IFRS 2 (מתוקן) - תשלום מבוסס מניות

בהתאם ל-2 IFRS המתוקן, הגדרת תנאי הבשלה כוללים רק תנאי שירות ותנאי ביצוע, וכן סילוק הענקה הכוללת תנאים שאינם תנאי הבשלה, בין על ידי החברה ובין על ידי הצד שכנגד, יטופלו בדרך של האצת ההבשלה ולא בדרך של חילוט.

תנאי הבשלה כוללים רק תנאי שירות ותנאי ביצוע. תנאים שאינם בגדר תנאי שירות או ביצוע ייחשבו כתנאים שאינם תנאי הבשלה ולכן יש להביאם בחשבון באומדן השווי ההוגן של המכשיר המוענק.

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2009. ליישום לראשונה של התקן לא קיימת השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IAS 28 (מתוקן) - השקעות בחברות כלולות

בהתאם ל- IAS 28 המתוקן, בחינת ירידת ערך של השקעה בחברה כלולה תיעשה בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לזאת, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא יוקצה באופן ספציפי אלא ייוחס להשקעה בכללותה. לפיכך, מלוא ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר יהיה ניתן לביטול בהתקיים התנאים הנדרשים.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2009. ליישום לראשונה של התקן לא קיימת השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

IAS 38 (מתוקן) - נכסים בלתי מוחשיים

בהתאם ל- IAS 38 המתוקן, הוצאות שהוצאו בגין פעולות פרסום, שיווק או קידום מכירות יוכרו כהוצאה במועד בו קיימת לחברה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות בגין פעולות אלה ניתן לחברה. לצורך כך, פעולות אלה כוללות גם הפקת קטלוגים ועלוני פרסום. כמו כן, בוטלה ההנחה לפיה נדיר, אם בכלל, שהפחת עבור נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר בשיטת יחידת הייצור יהיה נמוך יותר מאשר שיטת הקו הישר ולפיכך תתאפשר ההפחתה לפי יחידות ייצור ללא המגבלה הנ"ל.

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2009. ליישום לראשונה של התקן לא קיימת השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

IFRIC 15 - הסכמי הקמה של נדל"ן

IFRIC 15 קובעת כללים להבחנה בין הסכמים להקמת נדל"ן הנמצאים בתחולת IAS 11 לבין הסכמים כאלו הנמצאים בתחולת IAS 18. כאשר הסכם נערך באופן ספציפי להקמת נכס או שילוב של נכסים, כך שלרוכש היכולת לקבוע את המפרט ואת השינויים בו, ההסכם הינו בתחולת IAS 11. לפיכך, הכנסות יוכרו על פי שיטת שיעור ההשלמה. עם זאת, כאשר לרוכש אין את היכולת להתערב בקביעת המפרט או שהינה מוגבלת, ההסכם הוא למכירת נדל"ן ובתחולת IAS 18.

ההבהרה מיושמת למפרע החל מיום 1 בינואר, 2009. ליישום לראשונה של ההבהרה לא קיימת השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

IFRIC 16 - גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

IFRIC 16 קובעת כי לא ניתן לגדר סיכון בגין שינוי בשער חליפין בהתייחס למטבע ההצגה של החברה, אלא רק בהתייחס למטבע הפעילות שלה. כמו כן, ניתן לגדר סיכון בגין שינוי בשער חליפין בהתייחס למטבע הפעילות של כל חברה בת בקבוצה, גם אם זו נשלטת בעקיפין על ידי חברה אחרת בקבוצה. כמו כן, נקבע כי המכשיר המגדר יכול שיוחזק על ידי כל חברה בקבוצה.

ההבהרה מיושמת באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2009. ליישום לראשונה של ההבהרה לא קיימת השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם ב.

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

התיקון ל- IAS 1 (להלן - התיקון) דן בסיווג התחייבויות כשוטפות או כבלתי שוטפות בהתייחס למכשירים פיננסיים המימים. 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 במאזן כשוטפת או בלתי שוטפת. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2010. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IAS 17 - חכירות

התיקון ל- IAS 17 (להלן - התיקון) עוסק בסיווג חכירות של קרקע ומבנים. בהתאם לתיקון, הוסרה ההנחיה הספציפית לגבי אופן סיווג חכירת קרקע. כתוצאה מכך, 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 תוך התחשבות בכך שלקרקע, בדרך כלל, אורך חיים כלכליים אין סופי.

התיקון ייושם למפרע או בדרך של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2010. יישום מוקדם אפשרי. לצורך היישום למפרע, בעת אימוץ התיקון, יש להעריך מחדש את סיווג חכירת הקרקע על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירות ואם חל שינוי בסיווג החכירה, יש ליישם למפרע את הוראות IAS 17 ממועד ההתקשרות בחכירה. אולם, בכל מקרה בו אין לישות את המידע הדרוש ליישום התיקון למפרע, ניתן ליישם את התיקון בדרך של מכאן ולהבא על בסיס המידע הקיים במועד אימוץ התיקון ולהכיר בנכס ובהתחייבות, המתייחסים לחכירת הקרקע שסווגה מחדש כחכירה מימונית, לפי שווים ההוגן בתאריך זה. הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנכס לבין השווי ההוגן של ההתחייבות יזקף ליתרת הרווח.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הדוחות הכספיים אך אין ביכולתה בשלב זה להעריך את תוצאותיו.

IAS 36 - ירידת ערך נכסים

התיקון ל- IAS 36 (להלן - התיקון) מבהיר מהי היחידה החשבונאית הנדרשת אליה יוקצה מוניטין, לצורך בחינה לירידת ערך מוניטין. בהתאם לתיקון, היחידה הגדולה ביותר האפשרית להקצאת מוניטין שנרכש בצירוף עסקים הינה מגזר פעילות כהגדרתו ב- IFRS 8 - מגזרי פעילות, לפני קיבוץ לצורכי דיווח. התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2010. יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הדוחות הכספיים אך אין ביכולתה בשלב זה להעריך את תוצאותיו.

IFRS 5 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

התיקון ל- IFRS 5 (להלן - התיקון) 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 מפנות באופן ספציפי לאותם נכסים לא שוטפים או לאותן קבוצות מימוש. התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2010. יישום מוקדם אפשרי.

באור 3: - חברות מוחזקות

א. בהמשך לאמור בבאור 3' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2008, בדבר פתיחה בהליך של הצעת רכש לרכישת מלוא החזקות הציבור ב-DGRE, הודיעה החברה ביום 6 במאי, 2009 כי באסיפת בעלי המניות של DGRE לא הושג הרוב הדרוש לאישור הצעת הרכש.

ביום 15 במאי, 2009 הודיעה החברה כי היא מבקשת מ-DGRE לפתוח בהליכים למחיקתה מהמסחר באנגליה (בבורסת AIM). אסיפת בעלי מניות DGRE אשר התכנסה ביום 9 ביוני, 2009 אישרה את הבקשה. לפיכך ביום 17 ביוני, 2009 נמחקו מניות DGRE מהמסחר באנגליה.

ב. ביום 18 ביוני, 2009 התקשרה החברה עם ויתניה (חברה מוחזקת בבעלות 50%) בהסכם לפיו תמכור החברה לויתניה מניות ויתניה (להלן - המניות המועברות) המוחזקות על ידה בשיעור של 4% מהון המניות המונפק והנפרע של ויתניה, בתמורה לסך של כ-19 מליון ש"ח (השווי המאזני של ההשקעה).

באור 3: - חברות מוחזקות (המשך)

בעקבות ההסכם (ובנטרול המניות המועברות הנחשבות למניות רדומות) מחזיקה החברה אפקטיבית ב-48% מהון המניות המונפק והנפרע של ויתניה ויתר בעלי המניות של ויתניה מחזיקים במצטבר אפקטיבית בכ-52% מהון המניות המונפק והנפרע של ויתניה. בנוסף הוסכם על ידי החברה ויתניה כי במידה שהחברה תמכור את יתרת מניותיה בויתניה לצד שלישי, תחויב ויתניה למכור לאותו צד שלישי את המניות המועברות כשהן נקיון וחופשיות, באותו מחיר ובאותם תנאים בהם מכרה לו החברה את מניותיה. בנוסף, נקבעו מנגנונים המבטיחים כי במידה שמניותיה של ויתניה שבידי החברה ישועבדו למוסד פיננסי מוכר, בעת מימוש השעבוד על ידו תהא למוסד הפיננסי הזכות לחייב את ויתניה למכור לצד שלישי את המניות שהועברו אליה כאמור באותם תנאים שבהם ימומש השעבוד על מניות ויתניה שבידי החברה.

לאחר תאריך המאזן נמכרו מניות ויתניה וכל הזכויות בקשר עם המניות הנ"ל לחברה בת בבעלות מלאה וכן שועבדו המניות הנ"ל לטובת הלוואה שקיבלה החברה מבעל עניין (ראה גם באור 6).

ג. בהמשך למתואר בבאור 12 (ב) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם ניהול בין חברת MSA (חברה מוחזקת המחזיקה במניות חברת RoadChef) לבין צד ג' לפיו העבירה חברת MSA לצד ג' את האחריות המוחלטת לניהול RoadChef ל-5 שנים בוחנת החברה להעביר את הניהול לגוף חלופי אשר להערכתה יוכל להשביח את הנכס בצורה טובה יותר. להערכת החברה הפסקת ההסכם כאמור קודם למועד סיומו הנקוב עלולה לפגוע ביכולת וברצון צד ג' לפרוע את יתרת החוב שלו לחברת MSA ואשר ההתחשבות בגינו אמורה על פי ההסכם להיות בתום תקופת ההסכם. לפיכך ביצעה החברה הפרשה בגין ההפסד הצפוי שיגרם לה, כתוצאה מהפסקת ההתקשרות עם צד ג' בסך של כ-84 מליון ש"ח (הפרשה הינה בגובה יתרת החוב של צד ג' ליום 30 בספטמבר, 2009) ואשר נזקפה לדוחות רווח והפסד בתקופת הדוח.

ד. הערך המאזני של השקעת החברה בחברת מבני תעשייה בע"מ (להלן - מבני תעשייה) ליום 30 בספטמבר, 2009 מסתכם לסך של כ-435 מליון ש"ח ושווי השוק (בהתאם למחיר הבורסה) של השקעת החברה במניות מבני תעשייה הינו כ-293 מליון ש"ח. החברה בחנה את הסכום בר ההשבה של השקעתה במבני תעשייה ועל כן הפחיתה את ההשקעה בסך של כ-45 מליון ש"ח. ההפרשה לירידת ערך מתבססת על הערכת שווי שביצעה מבני תעשייה ואשר פורסמה ובוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. ההפרשה לירידת ערך נזקפה להון העצמי (רווח כולל אחר) וזאת כנגד יתרת קרן הון בגין שערוכים קודמים של ההשקעה במבני תעשייה.

באור 4: - השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

בהמשך לאמור בבאור 11(1) ו-12(2) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2008 בדבר השקעות החברה בפרוטפוליו המלוונות הילטון ומריוט אשר בהעדר מידע מהימן לצורך הערכת שווי ההון הוצגו על בסיס העלות, קיבלה החברה בחודש נובמבר 2009 מידע המצביע על ירידת ערך של השקעתה במלוונות. מידע זה כלל בין היתר הערכת שווי של בתי המלון אשר נערכה לפי הוראות הבנק שהעניק הלוואות Non-Recourse לצורך רכישת בתי המלון. למיטב ידיעת החברה, מתנהל משא ומתן עם הבנק לארגון מחדש של ההלוואות. על פי הערכת השווי עולה כי שווי בתי המלון נמוך מהערך הפנקסני של ההלוואות ולפיכך, החליטה הנהלת החברה בשלב זה לרשום הפרשה לירידת ערך בגובה השקעתה במלוונות (הפרשה בסך של כ-315 מליון ש"ח). אשר נזקפה לסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2009.

לקראת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2009 מתכוונת החברה לפנות למעריך שווי חיצוני על מנת לערוך מדידה של השווי ההוגן של ההשקעה במלוונות על בסיס שוטף.

באור 5: - הלוואות מקבוצת דלק

בהמשך למתואר בבאור 22א(1) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2008, בדבר הלוואות שהעמידה קבוצת דלק לחברה ואשר כוללות את ההלוואות כמפורט להלן:

- יתרת הלוואה בסך של 45 מליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית בשיעור שנתי של 7.25% שמועד פרעונה המקורי חל ביום 7 ביוני, 2009.
- יתרת הלוואה שהתקבלה ביום 15 בספטמבר, 2008 בסך של 82 מליון ש"ח עומדת לפרעון בתשלום אחד בתום 12 חודשים ממועד מתן הלוואה, לרבות ריבית בשיעור שנתי של 6% והפרשי הצמדה שנצברו.

באור 5: - הלוואות מקבוצת דלק (המשך)

- יתרת הלוואה שהתקבלה ביום 24 בספטמבר, 2008 בסך של 206 מליון ש"ח עומדת לפרעון בתשלום אחד, לרבות ריבית והפרשי הצמדה שנצברו, בתום 13 חודשים ממועד מתן הלוואה. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן (ק"ר וריבית) ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 6%. להבטחת פרעון ההלוואה שיעבדה החברה לטובת קבוצת דלק בע"מ 25% ממניות החברה הבת המחזיקה ב-Roadchef. במקרה של מכירת החזקותיה של דלק נדל"ן ב-Roadchef, כולן או חלקן, תעמוד ההלוואה לפרעון מידי.

ביום 26 במרס, 2009 הודיעה קבוצת דלק לחברה כי תפעל לקבלת כל האישורים הנדרשים לכך שאם וככל שתהיה פנייה של החברה להארכת תקופת ההלוואות שהחברה קיבלה בסך של כ-283 מליון ש"ח. מאחר שטרם הושלמה מכירת RoadChef, קבוצת דלק תאריך את תקופת ההלוואות לפרק הזמן עד להשלמת עסקת המכירה ובמידה שמכל סיבה שהיא לא יהיה ניתן להאריך את תקופת ההלוואות, אזי תפעל קבוצת דלק למימוש השעבוד ולא תפעל לגביית החוב בדרך אחרת עד אפריל 2010.

החברה פנתה לקבוצת דלק בבקשה להארכת מועד פרעון ההלוואות כמפורט להלן:

1. הארכת יתרת הלוואה בסך של 45 מליון ש"ח בתנאים זהים לתנאים הנוכחיים, עד ליום 31 בדצמבר, 2010, למעט הריבית על ההלוואה שתיפרע בתשלומים חצי שנתיים, ותעמוד על 9.5% (ריבית שנתית) (להלן - הריבית המוסכמת) החל ממועד הפרעון הנוכחי של ההלוואה 7 ביוני, 2009 ועד למועד פרעונה החדש, ושעבוד זכויותיה של החברה בנכס נדל"ן הידוע כ"בית אדר" לטובת קבוצת דלק בשעבוד מדרגה שניה להבטחת ההלוואה (להלן - שעבוד בית אדר), בכפוף לקבלת הסכמת תאגיד בנקאי שהינו בעל השעבוד מדרגה ראשונה על הזכויות הנ"ל. ביום 31 בדצמבר, 2010 ישולמו 1.2% נוספים מעל הריבית המוסכמת בגין התקופה החל מיום 7 ביוני, 2009 ועד המועד בו ירשם שעבוד בית אדר, או בגין התקופה בה טרם נפרעה הלוואת NCP במלואה, הקצר שביניהן. לנוכח הדחייה המבוקשת במועד פרעון ההלוואה הנ"ל לא פרעה החברה לקבוצת דלק את ההלוואה.

2. הארכת יתרת הלוואות הנוספות בתנאים זהים לתנאיהן הנוכחיים, עד ליום 31 בדצמבר, 2010, או עד מועד מכירת הזכויות ברודשף, לפי המוקדם, למעט ריבית על ההלוואה שתיפרע בתשלומים חצי שנתיים, ותעמוד על הריבית המוסכמת, קרי 9.5% (ריבית שנתית) החל במועד אישור הארכת ההלוואות ועד למועד פרעון החדש. ביום 31 בדצמבר, 2010 ישולמו 1.2% נוספים מעל הריבית המוסכמת בגין התקופה החל ממועד אישור הארכת ההלוואות ועד המועד בו ירשם שעבוד בית אדר, או יפרעו הלוואות NCP במלואן, הקצרה שבהן.

ביום 12 ביולי, 2009 אישרו האספות הכלליות של קבוצת דלק ושל החברה את הארכת מועדי הלוואות כמפורט לעיל.

באור 6: - הלוואות מבעל עניין

בהמשך למתואר בבאור 22א' (2) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2008, בדבר הלוואות שהעמידה חברת הפניקס, חברה לביטוח בע"מ (להלן - "הפניקס") לחברה ואשר ליום 30 בספטמבר, 2009 כוללות את ההלוואות המפורטות להלן:

- יתרת הלוואה בסך 159 מליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית צמודה בשיעורים שנתיים של 6.1%-6.25% והעומדת לפרעון ב-7 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 1 באוגוסט, 2008 (להלן - ההלוואה הראשונה).

- יתרת ההלוואה בסך 73 מליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.9% והעומדת לפרעון ב-10 תשלומים שנתיים שווים (להלן - ההלוואה השנייה).

בחודש אוגוסט 2009 החברה פנתה להפניקס בבקשה לדחיית תשלומי ק"ר וריבית בסך של כ-30 מליון ש"ח וכ-11 מליון ש"ח על ההלוואה הראשונה והשנייה, בהתאמה. בהמשך פנתה בבקשה שהפניקס לא תהיה רשאית להעמיד לפרעון מידי את ההלוואות במקרה שהחברה לא תעמוד בתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכמי ההלוואה וכן במקרה שבו דירוג אגרות החוב שהונפקו על ידי דלק נדל"ן ירד מתחת לדרוג (A-) (להלן - "ההתניות הפיננסיות").

באור 6: - הלוואות מבעל עניין (המשך)

כנגד דחיית תשלומי אוגוסט 2009, כאמור, עד לחודש ינואר 2010, וכתנאי לביטול ההתניות הפיננסיות, הסכימה החברה (1) להקדים תשלומים צפויים באופן שעד ליום 1 בינואר, 2011 תפרע החברה סכומים שמסתכמים בסך של 170 מליון ש"ח (כך שיתרת הלוואות לאחר התשלומים האמורים תסתכם בכ-65 מליון ש"ח לא כולל ריבית והצמדה); (2) נקבעה תוספת ריבית בשיעור של 2.5% (ריבית שנתית) שתתווסף על הריביות אותן נושאות הלוואות כיום; (3) ינתנו למלווה בטחונות נוספים הכוללים החזקות בחברת ויתניה בע"מ (48%) (להלן - ויתניה) ואת זכויותיה של החברה במגרש ברעננה וכן במגרש בכפר סילבר. מניות ויתניה ישוחררו לאחר פרעון תשלומים על חשבון הלוואות בסך כולל של כ-170 מליון ש"ח. שעבוד המגרשים לא ישוחרר עד למועד פרעון הסופי של הלוואות.

בנוסף, במסגרת האמור הוסכם על ביצוע שינויים בהוראות הסכמי הלוואה לעניין גובה ואופן שחרור הלוואות בעלים שניתנו על ידי החברה לחברה בת שלה דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ (להלן - דנ"מ) שחלק מהן משועבד לטובת הפניקס. בהתאם לאמור הוסכם כי כל עוד החברה תעמוד בתשלומים ובמועדים החדשים שנקבעו, לא תהיה רשאית הפניקס להעמיד את החוב לפרעון מיידי, גם במידה שהחברה לא תעמוד בהתניות הפיננסיות ובכלל זה במקרה שדירוג האשראי שלה ירד כאמור.

בימים 14, 21 ו-22 באוקטובר, 2009 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון הפניקס והחברה את השינוי בתנאי הלוואות, כמפורט לעיל.

ביום 4 בנובמבר, 2009 אישרו האסיפות הכלליות של הפניקס ושל החברה את האמור לעיל.

באור 7: - אגרות חוב

בחודשים ינואר ומאי 2009 רכשה חברה בת 17 מליון אגרות חוב בנות 1 ש"ח ערך נקוב (סדרה ד') ו-16 מליון ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך כולל של כ-18 מליון ש"ח. לחברה נבע רווח מהרכישה בסך של כ-18 מליון ש"ח, אשר נזקף לסעיף הכנסות מימון בדוח רווח והפסד.

במהלך הרבעון השלישי מכרה חברה בת 12.6 מליון אגרות חוב בנות 1 ש"ח ערך נקוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-14 מליון ש"ח.

באור 8: - הלוואות מתאגיד בנקאי

בחודש יוני 2009 חתמה החברה על הסכם אשראי עם תאגיד בנקאי לפיו יתרת האשראי מאותו תאגיד בנקאי בסך של כ-616 מליון ש"ח תיפרס לתקופה של עד חמש שנים, כאשר בשנתיים הראשונות תשלם החברה ריבית בלבד והקצן תיפרע החל מהשנה השלישית בתשלומים שווים.

האשראי יועמד בדרך של הלוואות און-קול מתחדשת או בהלוואות לזמן ארוך לפי בחירת החברה. החברה יכולה לקבל את האשראי במטבעות שונים על פי בחירתה. האשראי ישא ריבית שנתית בשיעור של 2.5% בתוספת עלויות גיוס האשראי על ידי התאגיד הבנקאי ובהתאם למטבע של האשראי שיקבע על ידי החברה כאמור לעיל.

כמון כן, במסגרת ההסכם התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות אשר מחליפות אמות מידה פיננסיות קודמות והעיקריות בהן מפורטות להלן:

א. ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בהסכם (הון עצמי בניכוי חלקו של המיעוט ובניטרול של השפעת עסקאות SWAP ו-IRS וחבות למסים נדחים) לא יפחת בכל עת מ-1,000,000 אלפי ש"ח.

ב. היחס שבין שווי המניות המשועבדות כבטחון לבין יתרת החוב הבלתי מסולקת לא יפחת מיחס של 2.75.

ג. החברה תשמור על יחס חוב מנוכה תיק נזיל ל-CAP מנוכה תיק נזיל ברמת המקורות העצמיים (בנטרול חוב מסוג non-recourse), על פי ערכיים מאוזנים שלא יעלה על 70%.

ד. ההון העצמי של חברת DGRE, בניכוי חלקו של המיעוט בהון העצמי ובניטרול השפעת עסקאות SWAP ו-IRS ובניטרול חבות למסים נדחים, לא יפחת בכל עת מ-12% מסך הנכסים הנכללים במאזן של DGRE על בסיס מאוחד.

באור 9: - הון מניות

א. ביום 30 באפריל, 2009 הוחלט על ידי האסיפה הכללית של החברה על הגדלת ההון הרשום של החברה ב-200,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב, באופן שלאחר ביצוע ההגדלה הון המניות הרשום של החברה הינו 400,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

ב. ביום 6 במאי, 2009 פירסמה החברה דוח הצעת מדף, מכח תשקיף מדף, בו הוצעו, בדרך של זכויות, בין 58,003,301 לבין 61,885,134 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה. המניות כאמור הוצעו בדרך של זכויות, לבעלי מניות החברה של החברה שיהיו רשומים בפנקס בעלי המניות של החברה ביום הקובע, באופן שבו בגין כל 20 מניות יהיה בעל המניות זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, מורכבת מ-9 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב בתמורה לסך של 2.07 ש"ח ליחידת זכות.

עד למועד האחרון לניצול הזכויות התקבלו הודעות ניצול לרכישת 57,945,695 מניות רגילות ללא ערך נקוב בתמורה ברוטו בסך של כ-120 מליון ש"ח.

באור 10: - שינויים בשיעור המס החלים על החברה

בהמשך לבאור 25' בדוחות הכספיים השנתיים, 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 כאמור על יתרות המסים הנדחים הביאה לקיטון ברווח הנקי בסך של כ-13 מליון ש"ח, שנוקף לסעיף מסים על ההכנסה בתקופת הדוח.

באור 11: - מידע נוסף

א. ביום 14 ביולי 2009 הודיעה החברה כי נחתמו עם מנכ"ל החברה ההסכמים הבאים:

1. הסכם סיום יחסי עובד-מעביד אשר יכנס לתוקף במועד מינוי מנכ"ל חדש לחברה או ביום 31 באוקטובר 2009, המוקדם שבהם. בהסכם נקבע כי מנכ"ל החברה יקבל תשלומי סיום העסקה בסך של כ-2 מליון ש"ח בגין תקופת הודעה מוקדמת, תקופת הסתגלות, פדיון ימי חופשה ואי תחרות (בתנאים ובמגבלות שנקבעו בהסכם).

2. הסכם למתן שירותי ייעוץ לחברה בהיקף של כחצי משרה לפיהם שירותי הייעוץ יינתנו החל מיום הפסקת סיום העסקה ובמשך תקופה של שנתיים לפחות בתמורה לסך של כ-150 אלפי ש"ח לחודש בתוספת השתתפות בהוצאות רכב, טלפון והוצאות משרד.

במקביל הודיעה החברה כי נחתמו גם הסכמי סיום העסקה והסכמי ייעוץ עם המשנה למנכ"ל החברה בתנאים זהים, למעט תשלום בגין סיום העסקה בסך של כ-900 אלפי ש"ח ותמורה בגין דמי ייעוץ בתמורה לסך של כ-75 אלפי ש"ח לחודש.

ב. ביום 4 בנובמבר, 2009 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשר לערן מיטל תגמול עבור שירותיו כי"ר דירקטוריון פעיל של החברה, לתקופה מיום 5 בינואר, 2009 ועד ליום 12 באוקטובר 2009, בסך של כ-1,224 אלפי ש"ח וכן עם מינויו לתפקיד מנכ"ל החברה ביום 4 בנובמבר 2009 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את תנאי ההתקשרות עימו במסגרתם, החל מיום 12 באוקטובר 2009. בגין כהונתו כמנכ"ל החברה יהיה זכאי לקבל סך של 120 אלפי ש"ח לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת רכב והחזרי הוצאות כמקובל בחברה.

א. כללי

מגזר הנדל"ן המניב בחו"ל - עיקר הפעילות בהשקעות ארוכות טווח בתחומי הנדל"ן המניב במדינות מערב אירופה וצפון אמריקה.

מגזר ייזום למסחר ומשרדים- עיקר הפעילות בייזום, פיתוח ובניית מבנים מסחריים, תחנות דלק בישראל ומבני משרדים והשכרתם כנכסים מניבים.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

נדל"ן מניב	יזום למגורים בישראל	יזום למסחר ומשרדים בישראל	אחרים	סה"כ
		בלתי מבוקר		
		אלפי ש"ח		

1,460,982 176,365 58,347 233,313 992,957 (הכנסות מגזר *)

(343,241)	72,312	421	(27,827)	(388,147)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-----------	--------	-----	----------	-----------	---------------------------------

(*) כולל עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה (141,311) - 12,673 - (128,638)

935,619 18,020 56,829 168,888 691,882 (הכנסות מגזר *)

(929,258)	(431,849)	(95,968)	(27,098)	(374,343)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
-----------	-----------	----------	----------	-----------	---------------------------------

(261,608)	-	(15,462)	28,406	(274,552)	(*) כולל עליית ערך נדל"ן להשקעה
-----------	---	----------	--------	-----------	---------------------------------

באור 12: - מגזרי פעילות (המשך)

נדל"ן מניב בחו"ל	יזום למסחר ומשרדים בישראל	יזום למגורים בישראל	אחרים	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</u> <u>ביום 30 בספטמבר, 2009</u>				
283,038	18,811	68,963	60,798	431,610
הכנסות מגזר (*)				
(576,142)	(9,477)	(12,275)	-	(597,894)
-	-	-	17,891	17,891
תוצאות המגזר				
הכנסות שלא הוקצו למגזרים, נטו				
(576,142)	(9,477)	(12,275)	17,891	(580,003)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה				
(44,994)	4,599	-	-	(40,395)
(*) כולל עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה				
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה</u> <u>ביום 30 בספטמבר, 2008</u>				
(43,168)	1,392	115,222	(64,019)	9,427
הכנסות מגזר (*)				
(551,525)	(81,903)	(304)	-	(633,732)
-	-	-	(228,232)	(228,232)
תוצאות המגזר				
הוצאות שלא הוקצו למגזרים, נטו				
(551,525)	(81,903)	(304)	(228,232)	(861,964)
הפסד לפני מסים על ההכנסה				
(274,552)	(9,183)	(15,462)	-	(299,197)
(*) כולל ירידת ערך נדל"ן להשקעה				
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008</u> <u>(מבוקר)</u>				
319,953	64,032	235,728	87,801	707,514
הכנסות המגזר (*)				
(1,563,197)	(246,505)	(28,684)	-	(1,838,386)
-	-	-	(474,717)	(474,717)
תוצאות המגזר				
הוצאות שלא הוקצו למגזרים, נטו				
(1,563,197)	(246,505)	(28,684)	(474,717)	(2,313,103)
הפסד לפני מסים על ההכנסה				
(744,338)	(31,476)	-	29,890	(745,924)
(*) כולל עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה				

1. יתווסף סעיף 3.13 - תשקיף מדף

ביום 31 באוגוסט 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף.

לפירוט נוסף ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2009 (מס' אסמכתא 216180-01-2009), המידע המופיע בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

2. יתווסף סעיף 3.14 - החלפת נאמן לסדרת אג"ח

ביום 8 באוקטובר 2009, אושר מינויה של כלל פיננסים נאמנויות (2007) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') של החברה במקום חברת הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ. החלפת הנאמן כאמור בוצעה בהמשך להודעת הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ מיום 24 באוגוסט 2009 בדבר התפטרותה עקב חשש לניגודי עניינים.

לפירוט נוסף ראה דוח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2009 (מס' אסמכתא 208488-01-2009) וכן ראו דוח מיידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2009 (מס' אסמכתא 250038-01-2009). המידע המופיע בדיווחים האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

3. יתווסף סעיף 8.7א - מכירת מקרקעין

ביום 22 ביולי 2009, התקשרה דנקנר, ביחד עם חברה אחרת שאינה נמנית על קבוצת החברה, בחלקים שווים ביניהן (להלן, ביחד: "המוכרות"), במספר הסכמים נפרדים (להלן, ביחד: "ההסכמים") לפיהם נמכרו שלושה רוכשים שונים (אחד מהם, קבוצת רוכשים) (להלן, ביחד: "הרוכשים") זכויות המוכרות במגרשים 2002, 2004, 2007 ו-2021 לפי תכנית פת/מק/3/2003א ובמגרש 301 לפי תב"ע פת/מק/3/2003ג (טרם הופקדה) (להלן, ביחד: "המקרקעין").

המקרקעין מיועדים לבנייתם של כ-350 יח"ד ושטחי מסחר בפרויקט הידוע כ"לב הסביונים" בפתח תקווה. לפרטים נוספים ביחס למקרקעין, ראו סעיף 8.2 לעיל. פרק תיאור עסקי החברה.

התמורה שתשולם למוכרות בגין המקרקעין, בחלקים שווים ביניהן, מסתכמת בסך של כ-96 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. שווי חלקה של החברה במגרשים בהתאם לספרי החברה ליום 30 ביוני 2009 הינו כ-48 מיליון ש"ח.

תוקפם של ההסכמים, למעט ההסכם בגין מגרש 2007 הותנה בקיום תנאים מקדמיים, בכלל זה אישורי הדירקטוריונים של המוכרות והסכמות הבנקים המלווים. כמו כן, השלמת העסקאות מותנית בהתקיימות תנאים מתלים שעיקרם אישור תב"ע או הוצאת היתרי בנייה מתאימים בתוך פרק זמן של 12 עד 18 חודשים.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ליום 30.9.2009 שולמה חלק מן התמורה בגין המקרקעין כאמור והצדדים מקדמים את יתר התנאים המתלים להשלמת העסקאות כאמור לעיל.

המידע המובא לעיל ככל שהוא נוגע להשלמת העסקאות הינו מידע צופה פני עתיד, אשר אין וודאות בהתקיימותו, בין היתר בשל האפשרות של אי קיום התנאים המקדמיים ו/או התנאים המתלים, כמפורט לעיל.

לפירוט נוסף ראה דוח מיידי של החברה מיום 7 ביולי 2009 (מס' אסמכתא 177225-01-2009), המידע המופיע בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

¹ בהתאם לסעיף 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) תש"ל – 1970, מובאים בעדכון זה שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד בכל עניין שיש לתארו בדו"ח תקופתי. אין ללמוד מעדכון זה כי לא חלו שינויים אחרים ביחס לנתונים אחרים המתוארים בפרק הנ"ל של הדו"ח התקופתי לשנת 2008.

4. לסעיף 9.1 - מכירות נכסים על ידי דנ"מ - יתווסף

לאחר תאריך המאזן, ביום 14 באוקטובר 2009, חתמו דנ"מ ודנקר על הסכמים למכירת מניות המהוות 75% בחברה המחזיקה בקניין דרורים, הממוקם ליד מושב בני דרור (להלן: "**חברת הנכס**") ולהמחאת זכויות בהלוואה שניתנה לשותף בחברת הנכס, בתמורה של כ- 30 מיליון ש"ח. העסקה כאמור הינה לפי השווי בספרי החברה. השלמת העסקה מותנית במספר תנאים מתלים שעיקרם השלמת קבלת מימון בנקאי לעסקה על ידי הקונה.

לפירוט נוסף ראה דוח מיידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2009 (מס' אסמכתא 2009-01-255534), המידע המופיע בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

5. לסעיף 9.8 יתווסף - מכירת מניות בויתניה

ביום 18 ביוני 2009 התקשרו החברה וחברה הבת ויתניה בע"מ (להלן: "**ויתניה**") בהסכם, לפיו מכרה החברה לויתניה 16,042 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כל אחת של ויתניה שבידי החברה, שהיו נכון למועד המכירה כ- 4% מהון המניות המונפק והנפרע של ויתניה בתמורה לסך של 18,840,000 ש"ח, המשקף לויתניה שווי של כ- 471 מיליון ש"ח (להלן: "**ההסכם**" ו- "**המניות המועברות**").

ההסכם (וההסכמים המשלימים שנלוו להסכם) באו למנוע מצב לפיו תיכלל ויתניה על-פי הוראות המפקח על הבנקים בישראל במסגרת "קבוצת הלווים" יחד עם החברה ובעל השליטה בה. בעקבות ההסכם החזיקה החברה בכ- 48% מכלל ההון המונפק והנפרע של ויתניה, וזאת בנטרול המניות המועברות הנחשבות למניות רדומות. יתר בעלי המניות של ויתניה - טרא ביתא בע"מ, אחים חממה ושות' בע"מ, גיתם מערכות תדמית בע"מ, ירונגל בע"מ ואספטל בע"מ (ביחד: "**בעלי המניות המייסדים**"), מחזיקים במצטבר כ- 52% מכלל הון המניות המונפק והנפרע של ויתניה בנטרול המניות המועברות.

להסכם מכירת המניות המועברות צורף מכתב הסכמות והתחייבויות בו התקשרו ויתניה ובעלי מניותיה ("**מכתב הלוואי**"). במכתב הלוואי נקבע כי במידה ותמכור החברה את יתרת מניותיה בויתניה לצד שלישי, תחויב ויתניה למכור לאותו צד שלישי את המניות המועברות כשהן נקיות וחופשיות, באותו מחיר למניה ובאותם התנאים בהם מכרה לו החברה את מניותיה. בנוסף, נקבעו במכתב הלוואי מנגנונים המבטיחים כי במידה ומניותיה של ויתניה שבידי החברה ישועבדו למוסד פיננסי מוכר, בקורות מימוש השעבוד תהא למוסד הפיננסי הזכות לחייב את ויתניה למכור לצד שלישי את המניות המועברות כשהן נקיות וחופשיות באותם התנאים בהם ימומש השעבוד על מניות ויתניה שבידי החברה.

לאחר תאריך המאזן, ביום 19 בנובמבר 2009, נמכרו מניות ויתניה לדנ"מ, יחד עם כל הזכויות בקשר עם המניות המועברות, וכן שועבדו המניות האמורות וכל הזכויות בקשר עם המניות המועברות לטובת חברת הפניקס.

לפירוט נוסף ראה דוח מיידי של החברה מיום 18 ביוני 2009 (מס' אסמכתא 2009-01-145965). וכן ראו דוח מיידי של החברה מיום 25 באוקטובר 2009 (מס' אסמכתא 2009-01-263394). המידע המופיע בדיווחים האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

6. לסעיף 12.1 יתווסף - פרישת מנכ"ל החברה והמשנה למנכ"ל

ביום 14 ביולי 2009, הודיעה החברה כי לאור הודעתם של מנכ"ל החברה איליק רוז'נסקי והמשנה למנכ"ל - חוה זמיר טואף כי ברצונם לפרוש מכהונותיהם בתפקידיהם בחברה, אישר הדירקטוריון של החברה את פרישתם והכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכמים שנחתמו עימם ואשר אושרו על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה:

1. הסכם סיום יחסי עובד מעביד, בין החברה למנכ"ל החברה-איליק רוז'נסקי (להלן: "**מר רוז'נסקי**") עיקרי ההסכם הינם כלהלן:

א. מועד סיום יחסי העבודה יהיה במועד מינוי מנכ"ל לחברה או ביום 31.10.2009, לפי המוקדם.²

ב. מר רוז'נסקי יהיה זכאי לשחרור כל הכספים שנצברו לזכותו בביטוח המנהלים/קרן פנסיה, קופת הפיצויים וקרן ההשתלמות. כמו כן, יקבל תשלומי סיום העסקה בסך השווה ל- 19 משכורות וזאת כתשלום בעבור תקופת הודעה מוקדמת, תקופת הסתגלות, פדיון ימי חופשה והתחייבות לאי תחרות (במגבלות ובתנאים שנקבעו בהסכם), וכיוצ"ב.

ג. בכפוף למגבלות הקבועות בהסכם, מר רוז'נסקי יהיה רשאי לעסוק בעיסוקים נוספים.

² יחסי עובד מעביד הגיעו לכלל סיום ביום 6.9.09.

2. הסכם למתן שירותי ייעוץ לחברה בהיקף של כחצי משרה בין מר רוז'נסקי לבין החברה. עיקרי ההסכם הינם כלהלן:

א. שירותי הייעוץ יחלו להינתן מיום הפסקת יחסי עובד מעביד בין מר רוז'נסקי לבין החברה ויימשכו עד למתן הודעה מוקדמת בת 12 חודשים להפסקתו. עוד הוסכם כי בשנת הייעוץ הראשונה, שני הצדדים יהיו מנועים מלתת הודעת סיום שירותי הייעוץ. המועדים האמורים יהיו ניתנים לשינוי בהסכמת הצדדים.

ב. בעבור שירותי הייעוץ יהיה זכאי מר רוז'נסקי לתשלום חודשי בסך 150,000 ₪ וכן יהיה זכאי להשתתפות בהוצאות רכב ולהשתתפות בהוצאות שהוציא בקשר עם מתן שירותי הייעוץ על ידו, והכל במגבלות המפורטות בהסכם.

3. הסכם סיום יחסי עובד מעביד, בין החברה למנכ"ל החברה - חוה זמיר טואף (להלן: "גב' זמיר-טואף"). עיקרי ההסכם הינם כלהלן:

א. מועד סיום יחסי העבודה יהיה במועד מינוי מנכ"ל לחברה או ביום 31.10.2009, לפי המוקדם³.

ב. גב' זמיר-טואף תהיה זכאית לשחרור כל הכספים שנצברו ליזמותה בביטוח המנהלים/קרן פנסיה וקרן השתלמות וכן לקבל את מלוא פיצויי הפיטורין המגיעים לה על פי הסכם ועל פי כל דין. כמו כן, תקבל תשלומי סיום העסקה בסך השווה ל- 12 משכורות וזאת כתשלום בעבור תקופת הודעה מוקדמת, תקופת הסתגלות, פדיון ימי חופשה והתחייבות לאי תחרות (במגבלות ובתנאים שנקבעו בהסכם), וכיוצ"ב.

ג. בכפוף למגבלות הקבועות בהסכם גב' זמיר-טואף תהיה רשאית לעסוק בעיסוקים נוספים.

4. הסכם למתן שירותי ייעוץ לחברה בהיקף של כחצי משרה בין גב' זמיר-טואף לבין החברה. עיקרי ההסכם הינם כלהלן:

א. שירותי הייעוץ יחלו להינתן מיום הפסקת יחסי עובד מעביד בין גב' זמיר-טואף לבין החברה ויימשכו עד למתן הודעה מוקדמת בת 12 חודשים להפסקתו. עוד הוסכם כי בשנת הייעוץ הראשונה, שני הצדדים יהיו מנועים מלתת הודעת סיום שירותי הייעוץ.

ב. בעבור שירותי הייעוץ תהיה זכאית גב' זמיר-טואף לתשלום חודשי בסך 75,000 ₪ וכן תהיה זכאית להשתתפות בהוצאות רכב ולהשתתפות בהוצאות שהוצאו בקשר עם מתן שירותי הייעוץ על ידה, והכול במגבלות המפורטות בהסכם.

לפירוט נוסף ראה דוח מיידי של החברה מיום 13 ביולי 2009 (מס' אסמכתא 168855-01-2009) וכן ראו דוח מיידי של החברה מיום 14 ביולי 2009 (מס' אסמכתא 170271-01-2009). המידע המופיע בדיווחים האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

7. לסעיף 12.1 יתווסף - מינוי מנכ"ל לחברה

לאחר תאריך המאזן, ביום 5 בנובמבר 2009 הודיעה החברה על מינויו של מר ערן מיטל למנכ"ל החברה. מר מיטל החליף את מר ירום אורן (לפרטים נוספים ראה סעיף 8 להלן).

ביום 5 בנובמבר 2009 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול בקשר עם שירותיו של מר מיטל לחברה, אשר עיקריו מפורטים להלן:

1.1. ההתקשרות תהיה עם חברה בבעלותו המלאה של מר מיטל (להלן: "חברת הניהול") אשר תעמיד לרשות החברה את שירותיו של מר מיטל, שיכהן כמנכ"ל החברה. מר מיטל יפעל על פי המדיניות הנקבעת על ידי דירקטוריון החברה ויהיה כפוף להחלטות הדירקטוריון. מר מיטל ימשיך לכהן בתפקידו כדירקטור בחברות הבת של החברה ולא יהיה זכאי לשכר נוסף בגין כהונתו כדירקטור בחברה (כל עוד יכהן כדירקטור בחברה).

1.2. בעבור שירותיו של מר מיטל, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול בסך 120,000 ₪ לחודש בצירוף מע"מ (להלן: "דמי הניהול"), וזאת החל ממועד כניסת ההסכם לתוקף ואילך. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס יהיה מדד חודש אוקטובר 2009) ויעודכנו מדי רבעון. דמי הניהול מגלמים בתוכם את עלות העסקתו של מר מיטל על ידי חברת הניהול.

1.3. יבחן אישור מתן תגמול למר מיטל באמצעות תכנית אופציות (בשלב זה טרם הוכנה תוכנית כאמור). ככל שיתווסף לתנאי ההעסקה הסכם לתגמול באמצעות אופציות, יובא הנושא לדיון ולאישור האורגנים המוסמכים.

³ יחסי עובד מעביד הגיעו לכלל סיום ביום 17.9.09.

1.4. חברת הניהול תהא זכאית בכל שנה גרוריאנית במהלך תקופת ההסכם למענק שיקבע על ידי דירקטוריון החברה, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. אין באמור כדי לחייב את החברה במתן מענק.

1.5. התנאים יהיו בתוקף החל ממועד מינויו של מר מיטל לתפקיד מנכ"ל זמני (דהיינו, 12.10.2009). כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מוקדמת בת 90 יום מראש (להלן: **"תקופת ההודעה המוקדמת"**). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת תהא חברת הניהול זכאית לקבל את דמי הניהול וכל יתר התשלומים והתנאים להם היא זכאית בקשר עם העמדת שירותי הניהול של מר מיטל. בנוסף, תהיה חברת הניהול זכאית לתקופת הסתגלות בת שלושה חודשים שתחילתה עם תום תקופת ההודעה המוקדמת, ובמהלכה לא תספק חברת הניהול לחברה שירותי ניהול וישולם לה מלוא דמי הניהול ויתר התשלומים על פי ההסכם.

1.6. דמי הניהול כוללים תשלום בגין תקופה של עד 21 ימים בשנה (להלן: **"תקופת אי מתן השירותים"**) בהם לא יסופקו שירותי ניהול לחברה. היה וחברת הניהול נתנה לחברה שירותים במהלך ימי ההיעדרות, כולם או חלקם, החברה תשלם לחברת הניהול עם סיום הסכם שירותי - הניהול סכום שיהיה שווה למספר ימי ההיעדרות אשר לא נוצלו בפועל על ידי חברת הניהול בשנתיים שקדמו למועד הסיום, כפול התמורה.

1.7. החברה תעמיד לרשות חברת הניהול, עבור מילוי תפקידו של מר מיטל כמנכ"ל החברה, רכב מנהלים מקבוצת רישוי 6 כמקובל בחברה ותישא בכל ההוצאות הכרוכות באחזקתו ובשימוש בו לרבות גילום שווי השימוש בו לצרכי מס. לחילופין תשלם לחברת הניהול סך השווה לעלות כאמור בתוספת מע"מ.

1.8. החברה תעמיד לרשות חברת הניהול, עבור מילוי תפקידו של מר מיטל כמנכ"ל החברה, טלפון נייד ותישא בכל ההוצאות הכרוכות באחזקתו ובשימושו של זה, לרבות בגילום שווי השימוש בו לצרכי מס בתוספת מע"מ בגין. כמו כן, חברת הניהול תהא זכאית להחזר סכומים ששילמה למר מיטל בגין הוצאות שהוציא כמנכ"ל החברה, כמקובל בחברה.

1.9. החברה תבטח את מר מיטל בגין כהונתו כמנכ"ל החברה במסגרת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה כמקובל בחברה. בנוסף, החברה תיתן למר מיטל כתב שיפוי בנוסח המקובל לדירקטורים ולנושאי משרה והכול בכפוף לקבלת האישורים הדרושים על פי דין.

1.10. ההסכם כולל הוראות בדבר התחייבות לסודיות וזכויות קניין במסגרת ביצוע השירותים וכן הוראות לעניין אי תחרות.

כמו כן החליטו ועדת הביקורת והדירקטוריון לאשר את התגמול עבור שירותיו של מר מיטל לחברה בגין התקופה שבה כיהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה (תפקיד בו סיים לכהן ביום 12.10.2009), אשר עיקריו מפורטים להלן:

ביום 5 בינואר 2009 החל מר ערן מיטל לכהן כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה. מר ערן סיים לכהן בתפקיד זה ביום 12 באוקטובר 2009 (עם מינויו למנכ"ל זמני). הוחלט לאשר כי בגין שירותיו שניתנו בתקופה האמורה כיו"ר דירקטוריון ישולם לחברה שבבעלותו המלאה של מר מיטל סך של 120 אלפי ש"ח לחודש בתוספת תשלום בגין הוצאות רכב, כך שהסך הכולל בגין כל התקופה יסתכם בסך כולל של 1,224 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

הואיל ומר מיטל ממשיך לכהן כדירקטור בחברה, תנאי העסקתו של מר מיטל כמנכ"ל והתשלומים שישולמו לו בגין שירותיו כיו"ר דירקטוריון פעיל כפופים לאישור האסיפה הכללית של החברה. ביום 19 בנובמבר 2009 פרסמה החברה זימון לאסיפה מיוחדת של בעלי מניותיה ליום 14 בדצמבר 2009 שעל סדר יומה, בין השאר, הנושאים דלעיל.

לפירוט נוסף ראה דוח מיידי של החברה מיום 5 בנובמבר 2009 (מס' אסמכתא 274806-01-2009) וכן ראו דוח מיידי של החברה מיום 19 בנובמבר 2009 (מס' אסמכתא 290601-01-2009). המידע המופיע בדיווחים האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

8. לסעיף 12.1 יתווסף - מינויי נושאי משרה וסיום כהונת נושאי משרה

ביום 17 באוגוסט 2009 דיווחה החברה כי מר דניאל לבנטל מונה לסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 3 בספטמבר 2009.

ביום 17 באוגוסט דיווחה החברה כי עו"ד עירית אבירם מונתה לסמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה החל מיום 17 בספטמבר 2009.

ביום 20 לאוגוסט 2009 דיווחה החברה כי מר ירום אורן מונה למנכ"ל ודירקטור בחברה הבת DGRE.

ביום 2 בספטמבר 2009 דיווחה החברה כי מר רונן יפו מונה למנכ"ל החברה הבת דנקנר השקעות בע"מ החל מיום 12 באוקטובר 2009.

ביום 3 בספטמבר 2009 דיווחה החברה כי מר ירום אורן מונה למנכ"ל החברה החל מיום 6 בספטמבר 2009.

ביום 24 בספטמבר 2009 דיווחה החברה על סיום כהונתם כדירקטורים בחברה של ה"ה ליאורה פרט לוין, אסף ברטפלד וגבריאל לסט. כמו כן דיווחה החברה על מינויים של ה"ה ברקת צירין, עידן ולס ואיל רבינוביץ' לדירקטורים בחברה.

לאחר תאריך המאזן, ביום 12 באוקטובר דיווחה החברה על סיום כהונתו של מר ירום אורן כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל ודירקטור בחברת הבת D.G.R.E ועל מינויו של מר ערן מיטל כמנכ"ל החברה עד למינויו של מנכ"ל קבוע. ביום 5 בנובמבר 2009 דיווחה החברה על מינויו של מר ערן מיטל למנכ"ל החברה (ראה סעיף 7 לעיל).

לאחר תאריך המאזן, ביום 22 באוקטובר 2009 דיווחה החברה על מינויו של איל רבינוביץ' לתפקיד מנכ"ל ודירקטור בחברה הבת DGRE ועקב כך על סיום כהונתו כדירקטור בחברה.

לפירוט נוסף ראה דוחות מידיים של החברה (בהתאמה) מיום 17 באוגוסט 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-200058) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 17 באוגוסט 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-200421) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 20 באוגוסט 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-203136) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 02 בספטמבר 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-220755) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 03 בספטמבר 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-223146) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 24 בספטמבר 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-241278) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 24 בספטמבר 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-241479) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 24 בספטמבר 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-241437) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 12 באוקטובר 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-253053) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 12 באוקטובר 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-253065) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 22 באוקטובר 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-262128) וכן ראו דוח מידי של החברה מיום 22 באוקטובר 2009 (מס' אסמכתא -2009-01-262146). המידע המופיע בדיווחים האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

9. לסעיף 14.3 יתווסף - הארכת הלוואות מקבוצת דלק

בחודש נובמבר 2003 העמידה קבוצת דלק בע"מ לחברה הלוואה בסך של 160 מיליון ש"ח עבור מימון עסקת NCP (להלן: "הלוואת NCP"), מועד פירעון תשלום הריבית והקרן האחרון נקבע ליום 7 ביוני 2009.

במהלך חודש ספטמבר 2008 העמידה קבוצת דלק לחברה שתי הלוואות על סך כולל של 280 מיליון ש"ח, כחלק מהיערכות החברה למימון מחדש של עסקת RoadChef (להלן: "הלוואות רודשף"). ביום 12 ביולי 2009 אישרו האסיפות הכלליות של החברה ושל קבוצת דלק בע"מ, ברוב מיוחד כקבוע בסעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, את הארכת הלוואת NCP בתנאים זהים לתנאי הנוכחיים, וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2010, למעט הריבית על ההלוואה שתיפרע בתשלומים חצי-שנתיים, ותעמוד על 9.5% (ריבית שנתית) (להלן: "הריבית המוסכמת"). החל במועד הפירעון המקורי של ההלוואה - 7 ביוני 2009 - ועד למועד פירעונה החדש, ושעבוד זכויותיה של החברה בנכס הידוע כ"בית אדר" לטובת קבוצת דלק בשעבוד מדרגה שנייה להבטחת ההלוואה (להלן: "שעבוד בית אדר"), בכפוף לקבלת הסכמת תאגיד בנקאי שהנו בעל השעבוד מדרגה ראשונה על הזכויות הנ"ל. ביום 31 בדצמבר 2010 ישולמו 1.2% נוספים מעל הריבית המוסכמת בגין התקופה בה טרם נרשם שעבוד בית אדר, או בגין התקופה בה טרם נפרעה הלוואת NCP במלואה, הקצרה מבין השתיים.

כמו כן אושרה במסגרת האמור הארכת הלוואות רודשף בתנאים זהים לתנאיהן הנוכחיים, עד ליום 31 בדצמבר 2010, או עד מועד מכירת הזכויות ברודשף, לפי המוקדם, למעט הריבית על ההלוואה שתיפרע בתשלומים חצי-שנתיים, ותעמוד על הריבית המוסכמת, קרי 9.5% (ריבית שנתית) החל במועד אישור הארכת ההלוואות ועד למועד פירעון החדש. ביום 31 בדצמבר 2010 ישולמו 1.2% נוספים מעל הריבית המוסכמת בגין התקופה בה טרם נרשם שעבוד בית אדר, או בגין התקופה בה טרם נפרעה הלוואת NCP במלואה, הקצרה מבין השתיים.

יתרת ההלוואות כאמור ליום 30 בספטמבר 2009 הינה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (הלוואת NCP) וכ- 311 מיליון ש"ח (הלוואות רודשף).

לפירוט נוסף ראה דוח מיידי של החברה מיום 4 ביוני 2009 (מס' אסמכתא 2009-01-133938) וכן ראו דוח מיידי של החברה מיום 12 ביולי 2009 (מס' אסמכתא 2009-01-167646). המידע המופיע בדיווחים האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

10. יתווסף סעיף 14.4א - הארכת מועדי הלוואות מהפניקס

ביום 10 באוגוסט 2009 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתווה לדחייה של תשלומים לחברת הפניקס, חברה הנמצאת בשליטת בעל השליטה בחברה (להלן: "הפניקס"), אשר מועד תשלומם חל בחודש אוגוסט 2009. בהמשך, הוסכם בין החברה לבין הפניקס ואושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, כי הפניקס לא תהיה רשאית להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואות במקרה שהחברה לא תעמוד בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכמי ההלוואה וכן במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה. כנגד הדחייה האמורה וכתנאי לביטול ההתניות הפיננסיות והדירוג כאמור שונה לוח הסילוקין של הסכמי ההלוואה באופן שהוקדמו תשלומים, נקבעה תוספת ריבית להלוואות וניתנו לפניקס בטחונות נוספים, הכוללים 48% ממניות ויתניה בע"מ וכל הזכויות בהתאם להסכמי בעלי המניות בויתניה וכן זכויות בשני מגרשים. בנוסף במסגרת האמור בוצעו שינויים בהוראות הסכמי ההלוואה לעניין גובה ואופן שחרור הלוואות הבעלים שניתנו על ידי החברה לדנ"מ שחלקן משועבדות לפניקס.

ביום 4 בנובמבר 2009 אישרה האסיפה הכללית של החברה את השינוי בתנאי ההלוואות כאמור לעיל.

לפירוט נוסף ראה דוח מיידי של החברה מיום 10 באוגוסט 2009 (מס' אסמכתא 2009-01-191994) וכן ראו דוח מיידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2009 (מס' אסמכתא 2009-01-208410) וכן ראו דוח מיידי של החברה מיום 7 באוקטובר 2009 (מס' אסמכתא 2009-01-249189) וכן ראו דוח מיידי של החברה מיום 25 באוקטובר 2009 (מס' אסמכתא 2009-01-263394) וכן ראו דוח מיידי של החברה מיום 5 בנובמבר 2009 (מ' אסמכתא 2009-01-274764). המידע המופיע בדיווחים האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

11. יתווסף סעיף 14.6.4 - הכנסה ל- credit watch

ביום 3 בספטמבר 2009 מעלות Standard & Poor's הכניסה ל-Credit Watch עם השלכות שליליות את דירוג אגרות החוב של החברה.