

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2009

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2009

תוכן עניינים

פרק א'	תאור עסקי התאגיד
פרק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד
פרק ג'	דוחות כספיים
פרק ד'	פרטים נוספים על התאגיד

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	א-6
1.1 כללי	א-6
1.2 תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד	א-7
1.2.1 כללי	א-7
1.2.2 תחומי פעילות החברה	א-7
1.2.2.1 השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים ("תחום מרכזי המסחר והקניונים")	א-7
1.2.2.2 השכרה, ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, בנייני משרדים ומבני תעשייה, מלאכה ואחסנה ("תחום הנדל"ן המסחרי")	א-7
1.2.2.3 נכסים ופעילויות אחרות	א-8
1.2.3 התפתחות עסקי הקבוצה	א-8
1.2.4 מבנה אחזקות החברה	א-9
1.2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	א-10
1.2.5.1 השקעות בהון התאגיד	א-10
1.2.5.2 מימוש כתבי אופציה לעובדים	א-10
1.2.5.3 עסקאות במניות החברה	א-11
1.2.6 חלוקת דיבידנדים	א-11
1.3 מידע אחר	א-13
1.3.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד	א-13
1.3.1.1 שנת 2007	א-13
1.3.1.2 שנת 2008	א-13
1.3.1.3 שנת 2009	א-14
1.3.2 מידע אודות נכסי הקבוצה בחלוקה על פי תחום הפעילות	א-14
1.3.3 מידע אודות נכסים אחרים של הקבוצה וחברות המוחזקות על ידה העוסקות בניהול נכסים חיצוניים	א-15
1.3.4 מידע אודות ה-N.O.I. (Net Operating Income) על פי תחומי פעילות	א-15
1.3.4.1 תחום הקניונים ומרכזי המסחר	א-16
1.3.4.2 תחום הנדל"ן המסחרי	א-16
1.3.5 מידע אודות התפתחות ה-N.O.I. של הקבוצה, על פי תחומי הפעילות, על פי רבעונים לתקופת הדו"ח אל מול שנת 2008	א-17
1.3.5.1 תחום הקניונים ומרכזי המסחר	א-17
1.3.5.2 תחום הנדל"ן המסחרי	א-17
1.3.6 פרטים והערות שווי של נכסיה העיקריים של הקבוצה	א-18
1.4 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	א-23
חלק שני: תחום הקניונים ומרכזי המסחר	א-26
2.1 מידע כללי על תחום הפעילות	א-26
2.1.1 כללי- תחום פעילות	א-26
2.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	א-27
2.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום	א-27
2.1.4 גורמי הצלחה בתחום הפעילות	א-28
2.1.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו	א-28
2.2 נכסי החברה בתחום הקניונים והמרכזים המסחריים	א-30
2.2.1 "גרנד קניון" חיפה	א-36
2.2.2 קניון רחובות	א-38
2.2.3 הקניון הגדול בפתח תקווה ("אבנת")	א-39
2.2.4 בילו סנטר	א-40

קניון לב חדרה	2.2.5	א-41
קניון השרון	2.2.6	א-42
קניון הדר	2.2.7	א-42
קניון לב אשדוד	2.2.8	א-43
קניון הצפון נהריה	2.2.9	א-44
מרום סנטר רמת גן	2.2.10	א-45
חונים וקונים ראשון לציון	2.2.11	א-46
קניותר נס ציונה	2.2.12	א-46
קניון מעלה אדומים	2.2.13	א-47
קניון הראל	2.2.14	א-48
קניון מלכת שבא אילת	2.2.15	א-48
פאואר סנטר "דודג' נצרת"	2.2.16	א-49
כיכר ציון ירושלים	2.2.17	א-50
רכישת מגרש באשדוד להקמת מרכז מסחרי	2.2.18	א-50
מבנה "IKEA" נתניה	2.2.19	א-51
מבנה "IKEA" ראשון לציון	2.2.20	א-51
מרכז מסחרי ביתר עלית	2.2.21	א-53
קניון הגבעה גבעת שמואל	2.2.22	א-53
פילוח הכנסות ורווחיות	2.3	א-53
לקוחות	2.4	א-54
שיווק והפצה	2.5	א-57
צבר הזמנות	2.6	א-57
שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בקניונים והמרכזים	2.6.1	
המסחריים של הקבוצה (לא כולל מימוש אופציות על ידי שוכרים)		א-57
שיעור ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בקניונים והמרכזים	2.6.2	
המסחריים של הקבוצה (כולל מימוש אופציות על ידי שוכרים)		א-57
תחרות	2.7	א-58
נכסים לא מוחשיים	2.8	א-59
הון אנושי	2.9	א-59
הסכמים מהותיים	2.10	א-59
הסכם רכישת מחצית מהזכויות בקניון הגבעה	2.10.1	א-59
הסכמי שיתוף ובעלי מניות	2.10.2	א-60
הסכם מיזוג עם חברת אירוס הגלבוש בע"מ	2.10.3	א-64
הסכם עם בעלי מניותיה הקודמים של חברת אירוס הגלבוש בע"מ	2.10.4	א-65
חלק שלישי: תחום הנדל"ן המסחרי		א-67
כללי- תחום הפעילות	3.1	א-67
מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	3.2	א-67
גורמי הצלחה בתחום הפעילות	3.3	א-68
מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	3.4	א-69
נכסי החברה בתחום הנדל"ן המסחרי	3.5	א-69
פארק אזורים	3.5.1	א-70
בית המילניום	3.5.2	א-71
בית גלים	3.5.3	א-72
בית מ.ו.פ.ל.א	3.5.4	א-73
שער יקנעם	3.5.5	א-73
שער הכרמל	3.5.6	א-74

נכסים שנמכרו במהלך תקופת הדו"ח	א-74	3.5.7
טירת הכרמל	א-74	3.5.7.1
אזורי שוער	א-75	3.5.7.2
פילוח הכנסות ורווחים נדל"ן מסחרי- נכסים עיקריים	א-75	3.6
לקוחות	א-76	3.7
שיווק והפצה	א-76	3.8
צבר הזמנות	א-76	3.9
שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה		3.9.1
בתחום הנדל"ן המסחרי (לא כולל מימוש אופציות על ידי שוכרים)	א-76	
שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה		3.9.2
בתחום הנדל"ן המסחרי (כולל מימוש אופציות על ידי שוכרים)	א-77	
תחרות	א-78	3.10
הסכמים מהותיים	א-78	3.11
הסכם יסוד פארק אזורים	א-78	3.11.1
הסכם בין בעלי הזכויות בבית המילניום	א-78	3.11.2
הסכם עם חברת טמרס נדל"ן בע"מ	א-79	3.11.3
חלק רביעי : נכסים ופעילויות אחרות		
נכסי מקרקעין אחרים	א-82	4.1
מועדון ספורט נווה שאנן חיפה	א-82	4.1.1
קרקע חקלאית בסמוך לצומת קסם	א-82	4.1.2
קרקע בהרצליה	א-82	4.1.3
פעילות ניהול נכסים שאינם בבעלות הקבוצה	א-82	4.2
אוקיינוס במרינה	א-82	4.2.1
אוקיינוס	א-82	4.2.2
מגדל דיזינגוף	א-82	4.2.3
חברת מגדל עף-ער בע"מ	א-83	4.2.4
חו"ל	א-83	4.3
זכויות לרווחים מנכס בגרמניה	א-83	4.3.1
הסכם שיתוף פעולה עם יזם טורקי	א-83	4.3.2
חלק חמישי : מידע ברמת הקבוצה		
מידע כללי על תחום הפעילות	א-84	5.1
תחומי פעילות החברה והתפתחות עסקי הקבוצה	א-84	5.1.1
מגבלות חקיקה ותקינה	א-84	5.1.2
מחסומי כניסה ויציאה	א-84	5.1.3
רכוש קבוע	א-84	5.2
נכסים לא מוחשיים	א-84	5.3
הון אנושי	א-85	5.4
כללי- מבנה ארגוני	א-85	5.4.1
תנאי העסקה של עובדי הקבוצה	א-86	5.4.2
נושאי משרה בכירים	א-86	5.4.3
חומרי גלם וספקים	א-89	5.5
הון חוזר	א-89	5.6
השקעות זמינות למכירה	א-89	5.7
מימון	א-89	5.8
כללי	א-89	5.8.1
מימון מתאגידים בנקאיים	א-90	5.8.2

מימון לא בנקאי.....	א- 91	5.8.3
אגרות החוב של החברה (אגרות חוב סדרה א').....	א- 91	5.8.3.1
אגרות החוב של החברה (אגרות חוב סדרה ב').....	א- 93	5.8.3.2
אגרות החוב של החברה (אגרות חוב סדרה ז').....	א- 93	5.8.3.3
התחייבויות ותנאים הנוגעים לאגרות החוב (סדרה ב' ו-ז').....	א- 94	5.8.3.3.1
דירוג אגרות החוב (סדרה ב' ו-ז').....	א- 95	5.8.3.3.2
אגרות החוב של החברה (אגרות חוב סדרה ג').....	א- 95	5.8.3.4
סדרות אגרות חוב שהונפקו על ידי נכסי אזו-ריט.....	א- 95	5.8.3.5
סדרות אגרות חוב שהונפקו על ידי חברות אחרות.....	א- 98	5.8.3.6
הלוואות אחרות.....	א- 98	5.8.3.7
מגבלות החלות על הקבוצה עפ"י הסדרי המימון של הקבוצה.....	א- 99	5.8.4
מסגרות אשראי.....	א- 99	5.8.5
אשראי בריבית משתנה.....	א- 99	5.8.6
מערך שעבודים.....	א- 100	5.8.7
ערבויות.....	א- 100	5.8.8
דירוג אשראי.....	א- 100	5.8.9
גיוס מקורות נוספים/ תכנית מימון מחדש של הקבוצה.....	א- 100	5.8.10
מיסוי.....	א- 100	5.9
חוקי המס החלים על הקבוצה.....	א- 100	5.9.1
שומות סופיות.....	א- 101	5.9.2
דיוני שומות מהותיים.....	א- 101	5.9.3
הפסדים צבורים לצרכי מס.....	א- 101	5.9.4
איכות הסביבה.....	א- 101	5.10
מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה.....	א- 101	5.11
הסכמים מהותיים.....	א- 101	5.12
הסכמים מהותיים בתחום הקניונים ומרכזי המסחר.....	א- 102	5.12.1
הסכמים מהותיים בתחום הנדל"ן המסחרי.....	א- 102	5.12.2
הסכם עם נתון ניהול ושווק נכסים (1998) בע"מ, בקשר עם העברת פעילות ניהול הנכסים		5.12.3
החיצוניים לחברה זו.....	א- 102	
הסכמי מכירת פעילות הדיור המוגן של הקבוצה.....	א- 103	5.12.4
הליכים משפטיים מהותיים.....	א- 103	5.13
הליכים משפטיים מהותיים קיימים.....	א- 103	5.13.1
הליכים משפטיים מהותיים שהסתיימו.....	א- 103	5.13.2
ביטוח.....	א- 104	5.14
יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	א- 104	5.15
צפי להתפתחות ותחזיות.....	א- 105	5.16
שינויים בעסקי הקבוצה לאחר מועד הדו"ח.....	א- 105	5.17
מסמך עקרונות מותלה לרכישת מחצית הזכויות של מגרש במרכז באר שבע.....	א- 106	5.17.1
משא ומתן מתקדם לרכישת קניון סירקין בפתח תקווה.....	א- 106	5.17.2
הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הצעת רכש חליפין.....	א- 106	5.17.3
דיון בגורמי סיכון.....	א- 106	5.18
סיכונים משקיים.....	א- 106	5.18.1
סיכוני ריבית.....	א- 106	5.18.2
שינויים בשיעורי האינפלציה.....	א- 106	5.18.3
שינויים בשיערי חליפין.....	א- 107	5.18.4
גורמי סיכון ענפיים.....	א- 107	5.18.5

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

חברת בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "בריטיש" או "החברה" או "התאגיד"; החברה, יחד עם כל התאגידים המוחזקים על-ידיה במישרין ו/או בעקיפין, כמפורט בתרשים מבנה אחזקות החברה בסעיף 1.2.4 להלן, תכונה להלן - "הקבוצה"), מתכבדת להגיש בזאת את דו"ח תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר, 2009 (להלן - "מועד הדו"ח" או "תאריך המאזן"), הסוקר את תיאור התאגיד והתפתחות עסקיו, בשנת 2009 (להלן בהתאמה - "תקופת הדו"ח"; "הדו"ח").

הדו"ח נערך בהתאם להוראת תקנה 8א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. נתונים המופיעים בדו"ח הינם נכונים למועד הדו"ח. עם זאת, במקרים מסוימים בדו"ח מובאים פרטים הסוקרים אירועים בחיי התאגיד אשר הינם לאחר מועד הדו"ח וסמוך למועד פרסומו ביום 25.3.2010 (להלן - "מועד פרסום הדו"ח"). במקרים שכאלו יצוין הדבר במפורש באמירה כי אלה נמסרים נכון למועד פרסום הדו"ח או נכון למועד שהנו לאחר תקופת הדו"ח.

הנתונים הכספיים הכלולים בדו"ח נקובים באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת. אחוזי ההחזקה מוצגים במספרים מעוגלים, אלא אם צוין אחרת.

מהותיות המידע הכלול בדו"ח זה ובכלל תיאור עסקאות מהותיות, נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים, ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דו"ח זה.

תיאור עסקי החברה בדו"ח תקופתי זה כולל בחלקו, "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ני"ע"). מידע צופה פני עתיד הוא תחזית, הערכה אמדן או מידע אחר אשר הינם בגדר מידע בלתי וודאי המתייחס לאירוע או לעניין עתידיים, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה סמוך למועד הדו"ח, אלא אם נאמר אחרת, וכולל הערכות של החברה ו/או כוונות שלה סמוך למועד הדו"ח (אלא אם נאמר אחרת). התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות ו/או המשתמעות ממידע זה, הואיל והתממשותן מושפעת, בין היתר, מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד בדו"ח זה יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד או על-ידי הופעת מילים "להערכת החברה/הקבוצה", "החברה/הקבוצה מעריכה", "בכוונת החברה/הקבוצה", "החברה/הקבוצה צופה" וכדומה (אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים), תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש.

כללי

1.1

החברה הוקמה ביום 27.8.2003 כחברת אחזקות לצורך רכישת מניות חברת נכסי אזו-ריט בע"מ ("נכסי אזו-ריט"), מגננדן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ (שמה הקודם של נכסי אזו-ריט היה נכסי אזורים בע"מ).

שמה של החברה עם הקמתה היה ראיט אחזקות בע"מ, והוא שונה לבריטיש ישראל השקעות בע"מ ב-8.2.2004. עד לביצוע הרכישה, לא היו לחברה נכסים כלשהם. עסקת הרכישה הושלמה ביום 20.4.2004 וממועד זה ואילך מחזיקה החברה בין היתר ב-100% ממניות נכסי אזו-ריט.

ביום 30.5.2007 הנפיקה החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב ניירות ערך של החברה בהתאם לתשקיף שפורסם ביום 21.5.2007 (להלן: "התשקיף"). החל מאותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט 1999 (לפירוט ראה סעיף 1.2.5.1 להלן). ביום

21.5.2008 פרסמה החברה תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה (להלן: "תשקיף מדף"), כאשר ביום 24.12.2009 פרסמה החברה תיקון לתשקיף המדף (להלן: "התיקון לתשקיף המדף").

תיאור ההתפתחות הכללית של התאגיד

1.2

כללי

1.2.1

בפרק א' לדו"ח יובאו להלן תיאור החברה ועסקיה לתקופה שתחילתה שלוש שנים לפני מועד הדוח אולם בחלק מסעיפי הדוח בייחוד אלו העוסקים בהתפתחות עסקי החברה, תינתן אינפורמציה לגבי פעילותה של נכסי אזו-ריט ושל חברות אחרות המוחזקות על ידה, גם בתקופה שלפני מועד זה.

תחומי פעילות החברה

1.2.2

החברה עוסקת, באמצעות נכסי אזו-ריט וחברות שבשליטתה, בשני תחומי פעילות עיקריים:

השכרה, ניהול, ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים ("תחום מרכזי המסחר והקניונים").

1.2.2.1

בבעלות הקבוצה 21 קניונים ומרכזים מסחריים (הכוללים בין היתר מבני חנויות מכר כגון איקאה) בשטח כולל של כ- 321,151 מ"ר¹ המושכרים לכ- 2,100 שוכרים². (לפרוט הנכסים ראה סעיף 2.2 להלן). שיעור התפוסה הממוצע בנכסים אלו הוא 98%. מתוך הקניונים והמרכזים המסחריים חמישה עשר הם בבעלותה המלאה של הקבוצה ושישה בשותפות עם אחרים. הקבוצה חתמה על הסכם לרכישת מגרש נוסף, המיועד לפיתוח ולהקמת מרכז מסחרי, ונכון למועד פרסום הדו"ח טרם התקיימו התנאים המתלים לעסקת הרכישה כאמור (לפרוט ראה סעיף 2.2.18 להלן). לאחר מועד הדוח חתמה החברה באמצעות חברת בת על מסמך עקרונות מותלה להקצאת מחצית הזכויות בחברת מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ שהיא הבעלים של מגרש בבאר שבע עליו עתיד לקום "קניון באר שבע". לפרטים אודות מסמך העקרונות והנכס ראה סעיף 5.17.1 להלן.

הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים ברחבי הארץ, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי ביקוש. בקניונים ובמרכזי המסחר שוכרים רבים, שהתקשרו עם הקבוצה בהסכמי שכירות לפרקי זמן שונים. במרבית חוזי השכירות מורכבים דמי השכירות מחלק קבוע (מינימאלי) ומרכיב הנגזר מפדיון השוכר במושכר.

כחלק מפעילותה נותנת הקבוצה גם שירותי ניהול למרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה. הניהול נעשה באמצעות החברה בעלת הנכס או באמצעות חברות ניהול יעודיות (בבעלות הקבוצה) המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. בגין שירותי הניהול נגבים מהשוכרים דמי ניהול (או דמי אחזקה) בסכום קבוע. בכמה מקרים נגבים דמי האחזקה והניהול כסכום הנקבע בשיטת cost+ (כלומר - בהתאם לחלקו היחסי של השוכר בעלויות הניהול והאחזקה ותקורות חברת הניהול).

השכרה, ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, בנייני משרדים ומבני תעשייה, מלאכה ואחסנה ("תחום הנדל"ן המסחרי").

1.2.2.2

בבעלות הקבוצה חמישה נכסים בתחום פעילות זה המושכרים על ידי הקבוצה. במהלך תקופת הדוח מכרה החברה בניין משרדים הנמצא בכפר סבא (לפרטים ראה סעיף 3.5.7.2 להלן) ונכס נוסף הנמצא בטירת הכרמל (לפרטים ראה סעיף 3.5.7.1 להלן). שטחם הכולל של הנכסים בתחום זה (לא כולל

¹ לא כולל הנכס בכיכר ציון שנהרס במהלך שנת 2008 לצורך בניית מבנה מסחרי שיושכר לשוכר אחד. לגבי נכסים המוחזקים בשותפות עם אחרים הובא בחשבון רק חלק הקבוצה. שטחם הכולל של הנכסים (כולל חלק השותפים) הוא כ- 390,238 מ"ר.

² לא כולל כ- 390 שוכרי יחידות דיור במקבצי הדיור שסמוכים לקניון "לב אשדוד". לפרוט ראה סעיף 2.2.8 להלן.

הנכסים שנמכרו כאמור לעיל) הוא כ - 138,316³ מ"ר, והם מושכרים לכ - 160 שוכרים. שיעורי התפוסה בנכסים אלו הם כ-94%. נכון למועד פירסום הדו"ח ישנם שני נכסים בתחום פעילות זה, המוחזקים בשותפות עם אחרים (פארק אזורי, ו"בית המילניום"). בחלק מהנכסים בתחום פעילות זה קיימים שוכרים השוכרים חלק ניכר מהנכס בחוזי שכירות לתקופות ארוכות.

1.2.2.3 נכסים ופעילויות אחרות

בנוסף, בבעלות הקבוצה נכסי נדל"ן נוספים, לא מהותיים המיועדים לפיתוח או למימוש ("נכסים אחרים"). החברה אף מנהלת, באמצעות חברות ניהול המוחזקות על ידה מספר נכסים שאינם בבעלותה ("חברות ניהול נכסים חיצוניים").

1.2.3 התפתחות עסקי הקבוצה

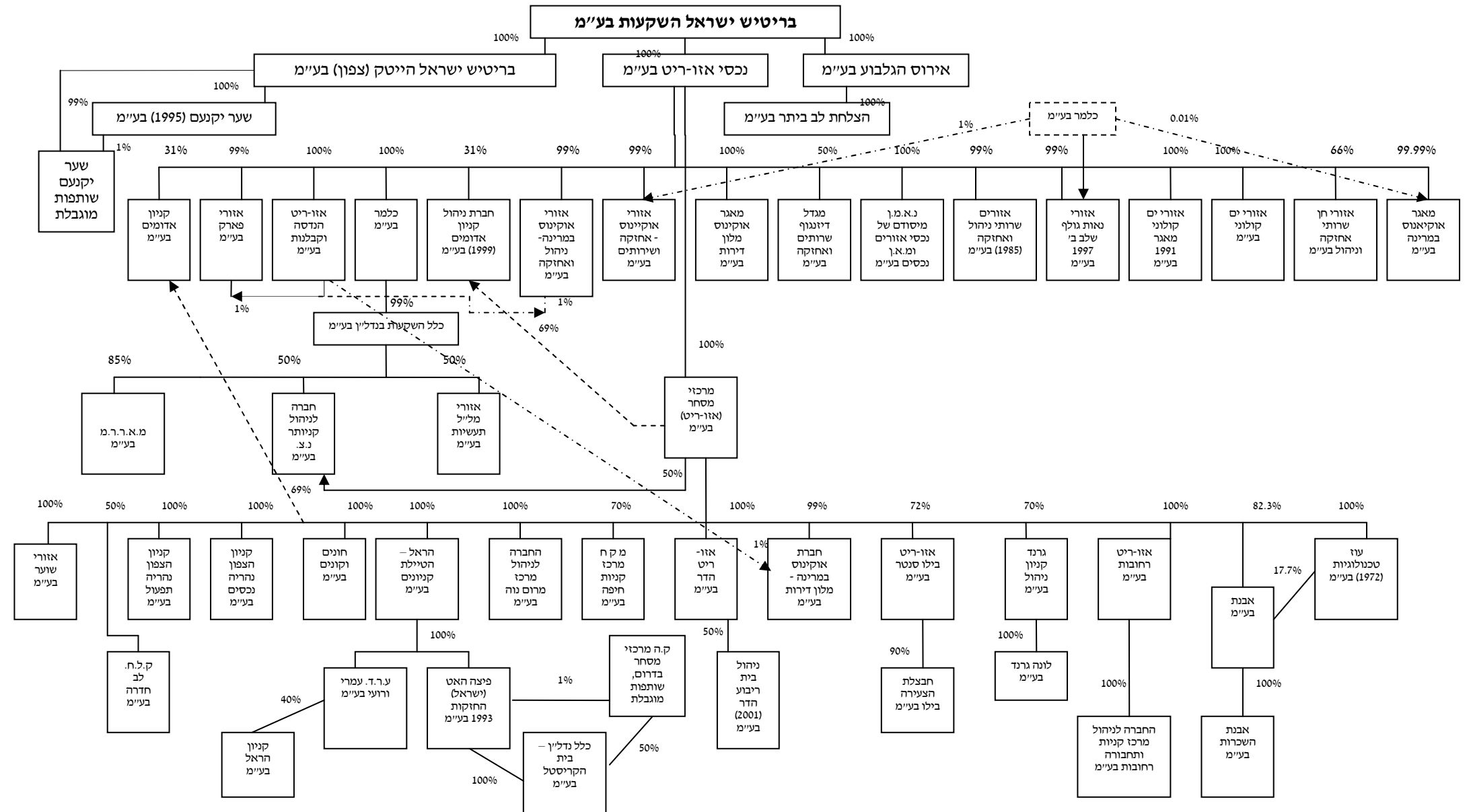
כמתואר בסעיף 1.1 לעיל, החברה הוקמה כחברת אחזקות לצורך רכישת מניות חברת נכסי אזו-ריט. ממועד הרכישה ואילך מחזיקה החברה בין היתר ב - 100% ממניות נכסי אזו-ריט.

נכסי אזו-ריט נרכשה על ידי החברה באפריל 2004 מידי גנדן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ. תמורת הרכישה הסתכמה ב-361 מיליון ₪. עד לרכישתה על ידי החברה כאמור, עסקה נכסי אזו-ריט בעיקר בהשקעה, רכישה והקמה של נכסי דלא נידי מסוגים שונים, השכרתם לשימושים עסקיים וניהולם (בניני משרדים, מבני תעשיה, מלאכה ואחסנה, ומרכזים מסחריים) וכן בניהול מלונות הדירות ונכסים נוספים שנבנו על ידי "קבוצת אזורי". בנוסף, עסקה נכסי אזו-ריט ברכישה, השקעה, הקמה וניהול של מרכזי מגורים לאוכלוסייה המבוגרת (דור מוגן) - באמצעות חברת בת בשם משכנות כלל (1982) בע"מ.

מאז רכישת נכסי אזו-ריט ע"י החברה, מתמקדת פעילות הקבוצה בעיקר בתחום הקניונים והנדל"ן המסחרי. בתקופה שלאחר רכישת נכסי אזו-ריט ע"י החברה פעלה החברה למכירת הנכסים שהוחזקו על ידי הקבוצה שלא התאימו למיקוד העסקי הני"ל. במסגרת זו נמכרו נכסים ששימשו כמבני תעשיה, מלאכה ואחסנה ומרבית חברות ניהול הנכסים החיצוניים.

גם פעילות הקבוצה בתחום הדיור המוגן נמכרה, והחל מסמוך לפני מועד התשקיף (מאי 2007) הקבוצה אינה מחזיקה בכל פעילות בתחום זה (לפירוט ראה סעיף 5.12.4 להלן).

³ לגבי נכסים המוחזקים בשותפות עם אחרים הובא בחשבון רק חלק הקבוצה. שטחם הכולל של הנכסים (כולל חלק השותפים) הוא כ - 188,982 מ"ר לא כולל הנכס בכפר סבא.



1.2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

1.2.5.1 השקעות בהון התאגיד

הנפקה לציבור

ביום 21.5.2007 פרסם התאגיד, לראשונה, תשקיף הנפקה של ניירות ערך ("התשקיף" כהגדרתו בסעיף 1.2.1 לעיל) בו הוצעו לציבור בין היתר ניירות ערך כדלקמן:

25,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.
10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1), רשומים על שם, ("כתבי האופציה (סדרה 1)") שפקעו ביום 30 בחודש נובמבר 2007 מבלי שמומשו.
10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 2), רשומים על שם, הניתנים למימוש בכל יום מסחר, החל מיום רישומם למסחר ועד ליום 31 בחודש מאי 2011 ל- 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ רשומות של שם, כך שכל כתב אופציה (סדרה 2) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע"נ של החברה (בכפוף להתאמות בין היתר לגבי שינויים במספר מניות המימוש ו/או להוראות הנוגעות להגנת המחזיקים בכתבי האופציה) כנגד תשלום במזומן של 16.5 ש"ח ("כתבי האופציה (סדרה 2)"). מחיר המימוש של כתבי האופציה (סדרה 2) אינו צמוד למדד המחירים לצרכן. כתב אופציה שלא ימומש עד ליום 31 בחודש מאי 2011 ועד בכלל יפקע ויהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי.

בנוסף, בהתאם לתשקיף 2007 נרשמו כתבי אופציות שהוקצו לעובדים בחברה הניתנות למימוש לעד 3,461,364 מניות של החברה. בשנת 2007 הוקצו 210,000 כתבי אופציות נוספים לעובד בכיר נוסף בחברה (שאינו נושא משרה). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 1.6.2008, הוקצו ביום 24.6.2008 210,000 כתבי אופציה נוספים לא סחירים, עבור עובד בכיר נוסף של החברה (שאינו נושא משרה), כמפורט בסעיף 5.4.3(ב) להלן.

לאחר תקופת הדוח ביום 2.2.2010 ובהתאם להחלטת דירקטוריון מיום 9.9.2010 הקצתה החברה למר יוסי צבי, מנהל חטיבת קניוני ישראל אשר החל את תפקידו בחברה ביום 10.12.2009, 320,000 כתבי אופציות נוספים לא סחירים. נכון למועד פרסום הדו"ח קיימת כמות כוללת של כתבי אופציות שהוקצו לעובדים (כולל התשקיף) הניתנות למימוש לעד 3,008,182 מניות של החברה (לפירוט ראה סעיף 5.4.3 להלן).

לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה א') שהונפקו במסגרת תשקיף 2007 ראה סעיף 5.8.3.1 להלן.

1.2.5.2 מימוש כתבי אופציה לעובדים:

במרץ 2008 החליט דירקטוריון החברה לפעול לעדכון תנאיהן של 1,193,182 כתבי האופציות שמחיר המימוש שלהן 1 ₪, באופן שהעובדים יהיו רשאים לממש את כולן באופן מיידי עוד לפני מועד ההבשלה והחברה תעמיד לרשותם הלואה למימון מחיר המימוש יחד עם זאת, יוותרו המניות שינבעו ממנימוש האופציות, וכל דיבידנד שיחולק בגין (ככל שיחולק) בידי הנאמן, והעובד יהיה זכאי לקבלן אם ורק אם ישלים את תקופת ההבשלה כמפורט בסעיף 5.4.3(א) להלן. עובד שעבודתו תסתיים לפני מועדי ההבשלה הרלוונטיים, לא יקבל את המניות (ואת הדיבידנד ככל שייצבר בגין) ואלה יחזרו לחברה. בהתאם לכך, ביום 23.6.2008 מומשו 1,193,182 כתבי אופציות שהוקצו לעובדים ל- 1,193,182 מניות החברה.

ביום 15.6.2009 ובמסגרת עסקת מיזוג עם טמרס נדל"ן בע"מ, הקצתה החברה 24,999,999 מניות רגילות של החברה המהוות כ- 16.6% (כ- 15.4% בדילול מלא) מהון המניות המונפק של החברה לחברת Aktive Investment Anslat (חברה זרה בבעלות נאמנות אשר כפי שנמסר לקבוצה הנהנה העיקרי בה הוא מר פויו זבלודוביץ').

ביום 22.12.2009 ובמסגרת עסקת המיזוג עם אירוס הגלבוע בע"מ, הקצתה החברה 15,802,593 מניות רגילות של החברה המהוות כ- 9.53% (כ- 8.5% בדילול מלא) מהון המניות המונפק של החברה ל- Irus LLC, Hagilboa Holdings LLC, שלום פישר השקעות בע"מ, Mighty Bum II LLC, Acorns To Okas LLC, מתיו ברונפמן ויעקב שלום פישר, שהינם בעלי המניות בחברת אירוס הגלבוע. ביום 2.2.2010 הקצתה החברה כ- 90,000 מניות בנות 1 ₪ ע.נ. כ"א של החברה, המהוות 0.06% מהון המניות המונפק של החברה, וכ- 0.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, למר יוסי צבי, אשר החל לכהן בתאריך האמור כמנהל חטיבת הקניונים ישראל. המניות יוחזקו בידי נאמן וישוחררו לידי מר צבי מדי תום שנת עבודה על פני ארבע שנים, בכפוף לכך שיועסק על ידי החברה במועד שחרור המניות כאמור.

ביום 2.2.2010 הושבו לחברה כ- 90,909 מניות רגילות של החברה, המהוות 0.06% מהון המניות המונפק של החברה, בעקבות פקיעת זכאותו של נושא משרה בכיר בחברה למניות האמורות אשר הוקצו לו במסגרת מימוש האופציות לעובדים כאמור בסעיף 1.2.5.2 לעיל. עם השבתן לחברה הפכו מניות אלו למניות רדומות.

חלוקת דיבידנדים

1.2.6

בסמוך למועד תשקיף 2007 אימצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לגבי השנים 2007-2009 על פיה יחולקו מדי שנה, בכפוף להוראות הדין, 30%-50% מהרווחים השוטפים הראויים לחלוקה (לא כולל רווחי הון ורווחי שערור).

ביום 26.3.2008, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 0.096925 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 12,000,000 ₪. ביום 27.4.2008, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד, החברה חילקה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 12.6.2008, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.096925 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 12,000,000 ₪. ביום 7.7.2008, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד, החברה חילקה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 28.8.2008, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.096 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 12,000,000 ₪. ביום 25.9.2008, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד, החברה חילקה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 27.11.2008, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.12076 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 15,000,000 ₪. ביום 30.12.2008, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד, חילקה החברה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 26.3.2009, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.12 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 15,000,000 ₪. ביום 27.4.2009, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד חילקה החברה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 28.5.2009, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.2 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 25,000,000 ₪. ביום 22.6.2009, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד, חילקה החברה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 17.8.2009 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד חדשה, אשר תחליף את מדיניות חלוקת הדיבידנד שהייתה בתוקף לשנים 2007-2009. ההחלטה שנתקבלה הינה בקשר למדיניות הדיבידנד של החברה בשנת 2009. בהתאם להחלטת הדירקטוריון הנ"ל, יחולק דיבידנד כל עוד החלוקה אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של הקבוצה להשקעות ופיתוח כפי שתהיינה מעת לעת. דירקטוריון החברה החליט כי, בכפוף למגבלות שלעיל, יחולק בשנת 2009 דיבידנד בגין רווחי שנת 2009 בהיקף מינימלי של 57.5 אגורות למניה, אשר יחולק ב-4 תשלומים שנתיים, שישולמו בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים של כל רבעון קלנדרי.

ביום 27.8.2009, ובהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 17.8.2009 בקשר עם מדיניות חלוקת הדיבידנד לשנת 2009, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.125 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 18,750,000 ₪. ביום 24.9.2009, המועד שנקבע כתאריך חלוקת הדיבידנד חילקה החברה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 29.11.2009, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.125 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 18,750,000 ₪. ביום 22.12.2009, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד חילקה החברה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 24.03.2010, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.125 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 20,725,375 ₪. מועד חלוקת הדיבידנד נקבע ליום 26.4.2010.

ההחלטות על חלוקת הדיבידנד המפורטות לעיל לא הצריכו קבלת אישור מבית משפט.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, לחברה יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה הינה 900,264 אלפי ₪.

מידע אחר

1.3

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד :

1.3.1

שנת 2007 :

1.3.1.1

סה"כ	אחרים	נדל"ן מסחרי	קניונים	
468,752	9,234	57,394	402,124	מחזור פעילות לחיצוניים ⁴
(161,764)	(7,481)	(16,509)	(137,774)	עלות ההכנסות ⁵
306,988	1,753	40,885	264,350	תוצאות המגזר ⁶
296,333	1,753	40,577	254,003	החלק המיוחס לבעלים של החברה האם
10,655	-	308	10,347	זכויות המיעוט בתוצאות המגזר
5,637,037	11,702	851,278	4,774,057	נכסי המגזר ⁷
2,845,678	3,234	449,834	2,392,610	התחייבויות המגזר ⁸

שנת 2008 :

1.3.1.2

סה"כ	אחרים	נדל"ן מסחרי	קניונים	
605,885	11,363	62,550	531,972	מחזור פעילות לחיצוניים ⁹
(211,968)	(8,589)	(14,440)	(188,939)	עלות ההכנסות ¹⁰
393,917	2,774	48,110	343,033	תוצאות המגזר ¹¹
362,365	2,774	48,110	311,481	החלק המיוחס לבעלים של החברה האם
31,552	-	-	31,552	זכויות המיעוט בתוצאות המגזר
6,229,113	14,690	758,722	5,455,701	נכסי המגזר ¹²
4,353,056	632	431,048	3,921,377	התחייבויות המגזר ¹³

⁴ מחזור פעילות לחיצוניים אינו כולל עליית שווי נדלן להשקעה.

⁵ למועד הדוח, סבורה הנהלת החברה כי פילוח עלויות תחום הפעילות לעלויות קבועות ועלויות משתנות (כנדרש מתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969 (בנוסחן מחודש ינואר, 2010) אינו רלבנטי לפעילות החברה ולכן ההנהלה, אינה בוחנת נתונים אלה והם אינם זמינים.

⁶ ההפרש בין הרווח המיוחס למגזרים לבין הרווח הנקי בדוחות הכספיים נובע מהוצאות והכנסות שאינן מיוחסות למגזר מסויים, בעיקר הוצאות והכנסות מימון והוצאות מיסים על הכנסה.

⁷ ההפרש בין הנכסים המיוחסים למגזרים לבין סך הנכסים במאזן נובע מנכסים שאינם מיוחסים למגזר מסוים, בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות ופקדונות.

⁸ לא כולל הלוואות מבנקים והתחייבויות בשל אגרות חוב שלא הוקצו בין המגזרים.

⁹ מחזור פעילות לחיצוניים אינו כולל עליית שווי נדלן להשקעה.

¹⁰ למועד הדוח, סבורה הנהלת החברה כי פילוח עלויות תחום הפעילות לעלויות קבועות ועלויות משתנות (כנדרש מתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969 (בנוסחן מחודש ינואר, 2010) אינו רלבנטי לפעילות החברה ולכן ההנהלה, אינה בוחנת נתונים אלה והם אינם זמינים.

¹¹ ההפרש בין הרווח המיוחס למגזרים לבין הרווח הנקי בדוחות הכספיים נובע מהוצאות והכנסות שאינן מיוחסות למגזר מסויים, בעיקר הוצאות והכנסות מימון והוצאות מיסים על הכנסה.

¹² ההפרש בין הנכסים המיוחסים למגזרים לבין סך הנכסים במאזן נובע מנכסים שאינם מיוחסים למגזר מסוים, בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות ופקדונות.

¹³ לא כולל הלוואות מבנקים והתחייבויות בשל אגרות חוב שלא הוקצו בין המגזרים.

סה"כ	אחרים	נדל"ן מסחרי	קניונים	
690,080	10,284	112,932	566,864	מחזור פעילות לחיצוניים ¹⁴
229,190	7,435	33,933	187,822	עלות ההכנסות ¹⁵
460,890	2,849	78,999	379,042	תוצאות המגזר ¹⁶
415,472	2,849	78,999	333,624	החלק המיוחס לבעלים של החברה האם
45,418	-	-	45,418	זכויות המיעוט בתוצאות המגזר
7,597,713	9,537	1,396,812	6,191,364	נכסי המגזר ¹⁷
4,540,923	2,569	796,405	3,741,949	התחייבויות המגזר ¹⁸

להסבר אודות השינויים בנתונים הכספיים של החברה ראה דוח הדירקטוריון בפרק ב' לדו"ח.

1.3.2 להלן מידע אודות נכסי הקבוצה בחלוקה על פי תחום הפעילות

סוג הנכס	סך הכל שטח (שבועות) (הקבוצה)	שעור תפוסה	שווי ליום 31.12.2009 ¹⁹	שווי ליום 31.12.2008	שווי ליום 31.12.2007	הכנסות משוכרים ל- 31.12.2009	הכנסות משוכרים ל- 31.12.2008	הכנסות משוכרים ל- 31.12.2007
קניונים ומרכזים מסחריים	כ-321,151 מ"ר	כ-98%	6,149,832	5,363,040	4,744,918	566,864	531,915	402,124
נדל"ן מסחרי	כ-138,316 מ"ר	כ-94%	1,388,155	749,500	844,035	112,932	61,456	56,828
סה"כ	459,466 מ"ר	97%	7,537,987	6,112,540	5,588,953	679,796	593,371	458,952

- בטבלה זו - ובכל מקום אחר בדו"ח, אלא אם צוין במפורש אחרת - "הכנסות משוכרים" כוללות את כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים נוספים המשולמים על ידי השוכרים (אם קיימים; כגון תשלומים בגין אספקת חשמל, דמי חניה, דמי מיזוג אוויר, השתתפות בפרסום, בביטוח וכיוצא באלה).

¹⁴ מחזור פעילות לחיצוניים אינו כולל עליית שווי נדלן להשקעה.

¹⁵ למועד הדוח, סבורה הנהלת החברה כי פילוח עלויות תחום הפעילות לעלויות קבועות ועלויות משתנות (כנדרש מתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969 (בנוסחן מחודש ינואר, 2010) אינו רלבנטי לפעילות החברה ולכן ההנהלה, אינה בוחנת נתונים אלה והם אינם זמינים.

¹⁶ ההפרש בין הרווח המיוחס למגזרים לבין הרווח הנקי בדוחות הכספיים נובע מהוצאות והכנסות שאינן מיוחסות למגזר מסוים, בעיקר הוצאות והכנסות מימון והוצאות מיסים על הכנסה.

¹⁷ ההפרש בין הנכסים המיוחסים למגזרים לבין סך הנכסים במאזן נובע מנכסים שאינם מיוחסים למגזר מסוים, בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, הלוואות ופקדונות.

¹⁸ לא כולל הלוואות מבנקים והתחייבויות בשל אגרות חוב שלא הוקצו בין המגזרים.

¹⁹ כל הנתונים בטבלה זו ובכל מקום אחר בדו"ח, אלא אם צוין אחרת הם באלפי ש"ח.

- בטבלה זו - ובכל מקום אחר בדו"ח, אלא אם צוין במפורש אחרת - "שטח", משמעו השטח בגינו משולמים דמי שכירות, בתוספת שטחים בלתי מושכרים (נטו). השטחים בטבלה זו אינם כוללים נכסים שנמכרו לאחר מועד המאזן (ראה סעיף 5.17 להלן).
- הטבלה כוללת גם את דמי השכירות מנכסים שנרכשו במהלך תקופת הדו"ח. דמי השכירות מנכסים שנרכשו במהלך התקופה כאמור מחושבים החל ממועד זכאות הקבוצה לקבלת דמי השכירות.
- העמודות בטבלה לעניין הכנסות משכירות בשנים השונות אינן כוללות הכנסות שכירות מנכסים שנמכרו במהלך אותה שנה אותה העמודה מייצגת.
- הטבלה כוללת גם הכנסות שכירות מנכסים המיועדים למכירה. דמי השכירות מנכסים אלה הסתכמו, ל-8,256 אלפי ש"ח בשנת 2007, ל-2,642 אלפי ש"ח בשנת 2008 ולכ-188 אלפי ש"ח בשנת 2009.
- נתוני השווי כוללים שווי של 100% בנכסים שאוחדו בדוחות הכספיים במלואם, גם אם לחברה בעלות בנכסים אלה הנמוכה מ-100%. לעומת זאת, שטח הנכסים מתיחס לחלק הקבוצה בכל הנכסים.
- נתוני השווי אינם כוללים נכסים שמומשו בשנת 2009. נתוני השווי כוללים נכסים המיועדים למימוש שמומשו לאחר תאריך המאזן וששוויים ליום 31.12.2009 הוא 5,909 אלפי ש"ח.

1.3.3 להלן מידע אודות נכסים אחרים של הקבוצה וחברות המוחזקות על ידה העוסקות בניהול נכסים חיצוניים (באלפי ש"ח):

הכנסות מנכסים אחרים וחברות ניהול נכסים חיצוניים ל: 1-12/2009	הכנסות מנכסים אחרים וחברות ניהול נכסים חיצוניים ל: 1-12/2008	הכנסות מנכסים אחרים וחברות ניהול נכסים חיצוניים ל: 1-12/2007
10,284	11,270	9,234

1.3.4 להלן מידע אודות ה-N.O.I. (Net Operating Income)²⁰ של הקבוצה, על פי תחומי הפעילות (אלפי ש"ח):

- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלאות שלהלן, ובכל מקום אחר בדו"ח (אלא אם צוין במפורש אחרת) ה"הכנסות" משוכרים כוללות את כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים נוספים (אם קיימים, כגון בגין דמי חניה, דמי מיזוג אוויר, אספקת חשמל, השתתפות בפרסום, בביטוח וכיוצא באלה).

²⁰ נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה אחת מהאינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו, ועוד). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה-NOI מקוזזות השקעות בשיפוצים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש כי ה-NOI אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; אינו משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים; אינו אמור להחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאת הפעילות של הקבוצה או תחום הפעילות.

- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלאות שלהלן, ובכל מקום אחר בדו"ח (אלא אם צויין במפורש אחרת) "עלות" השכרת הנכסים והפעלתם כוללת את כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. יצוין כי הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס תקינה בינ"ל ולכן לא נכלל בעלות השכרת הנכסים והפעלתם הוצאות פחת.²¹

1.3.4.1 תחום הקניונים ומרכזי המסחר²²

1-12/2009	1-12/2008	1-12/2007	
566,864	531,915	402,124	הכנסות משוכרים
187,822	188,227	137,774	עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם
333,624	312,136	254,003	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לבעלים של החברה האם
45,418	31,552	10,347	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

1.3.4.2 תחום הנדל"ן המסחרי²³

1-12/2009	1-12/2008	1-12/2007	
108,750	61,456	57,395	הכנסות משוכרים
33,590	14,831	16,519	עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם
75,160	46,625	40,568	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לבעלים של החברה האם
-	-	308	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

²¹ נתוני ה- NOI אינם כוללים הוצאות שאינן מיוחסות ספציפית למגזר.

²² נתוני ההכנסות משכירות בטבלה אינם כוללים נכסים שנמכרו במהלך כל אחת מהתקופות. הנתונים כוללים הכנסות מנכסים המיועדים למכירה.

²³ נתוני ההכנסות משכירות בטבלה אינם כוללים נכסים שנמכרו במהלך כל אחת מהתקופות. הנתונים כוללים הכנסות מנכסים המיועדים למכירה.

1.3.5 להלן מידע אודות התפתחות ה-N.O.I. של הקבוצה, על פי תחומי הפעילות (אלפי ש"ח), על פי רבעונים לתקופת הדו"ח אל מול שנת 2008:

1.3.5.1 תחום הקניונים ומרכזי המסחר

רבעון 4/2008	רבעון 3/2008	רבעון 2/2008	רבעון 1/2008	
135,622	139,857	129,004	127,432	הכנסות משוכרים
47,749	55,382	43,824	41,272	עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם
80,085	76,595	77,107	78,348	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לבעלים של החברה האם
7,788	7,880	8,073	7,812	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

רבעון 4/2009	רבעון 3/2009	רבעון 2/2009	רבעון 1/2009	
148,148	148,402	137,173	133,141	הכנסות משוכרים
48,910	51,934	43,862	43,945	עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם
86,927	84,687	85,012	80,984	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לבעלים של החברה האם
12,312	11,781	8,299	8,212	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

1.3.5.2 תחום הנדל"ן המסחרי

רבעון 4/2008	רבעון 3/2008	רבעון 2/2008	רבעון 1/2008	
15,999	15,819	14,844	14,795	הכנסות משוכרים
3,799	3,797	3,291	3,945	עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם
12,200	12,022	11,553	10,850	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לבעלים של החברה האם
-	-	-	-	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

רבעון 4/2009	רבעון 3/2009	רבעון 2/2009	רבעון 1/2009	
32,731	33,117	30,456	16,630	הכנסות משוכרים
11,275	10,735	8,033	4,038	עלות ניהול השכרת הנכסים והפעלתם
21,456	22,382	22,423	12,592	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לבעלים של החברה האם
-	-	-	-	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם (NOI) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

הגידול ב-NOI בתחום הקניונים ומרכזי המסחר, נובע מרכישת קניונים והגדלת בעלות בקניונים במהלך שנת 2008 ובמהלך תקופת הדוח, מעליה בדמי השכירות ו מהשבחתם של הקניונים.

1.3.6 פרטים והערכות שווי²⁴ של נכסיה העיקריים של הקבוצה

סעיף התאור בדו"ח	גרנד קניון ח'פה	קניון רחובות	פארק אזורי פ"ת	הקניון הגדול פ"ת	בילו סנטר
סעיף התאור בדו"ח	0	2.2.2	3.5.1	2.2.3	2.2.4
שיטת הערכה	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
שיעור אחזקה במועד הרכישה	50%	50%	50%	50%	100%
שיעור אחזקה ליום 31.12.09	70%	100%	50%	100%	72%
מועד הרכישה	26.7.05	17.5.05	20.4.04	20.4.04	8.6.06
מועד הגדלת/ הקטנת אחזקה בנכס	7.6.2007	25.6.07		17.3.05	7.4.09
הערכות שווי בארץ לנכס בשלמות (100%)	638,000	430,000	670,066 (פנימי)	391,542 (פנימי)	274,600
במועד הרכישה הראשון ²⁵	31.12.07	897,800	804,900	687,300	414,200
	31.12.08	1,011,800	1,021,800	795,700	472,800
	31.12.09	1,042,400	1,024,600	838,300	488,400
דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש) ²⁶	123.3	150.4	67	142.2	71.2
	127.1	147.7	71.1 (לא כולל בנין 6)	156.7	79.4
	131.7	159.4	58.5	168.6	76.6
	100	100	99	100	100
	99	99	99 (לא כולל בנין 6)	98	99
	100	99	97	98	99
שיעור תפוסה באחוזים	31.12.07	31.12.08	31.12.09		
שיעור הייון משוקלל באחוזים	31.12.07	31.12.08	31.12.09		
	8.0	7.5	7.6	7.5	8.0
	8.1	7.8	7.5	7.8	8.1
	8.0	7.8	7.8	7.8	8.0
דמ"ש מחוזים	8.0	7.75	7.75	7.75	8.0
פוטנציאל שכירות משטחים פנויים	9.0	8.25	8.25	8.25	9.0
ניהול	8.5	7.75	7.75	7.75	8.5
תוספת הכנסות פדיון	9.0	8.25	8.25	8.25	9.0
הכנסות נטו	8.5	8.0	8.25	8.0	8.5
מחשבת	7.75	7.75	7.75	7.75	7.75
תחנת תדלוק	8.0	8.0	8.75	8.0	8.0
חניון	8.5	7.75	7.75	7.75	8.5
שטחי משרדים	9.0	9.0	9.0	9.0	9.0
שטחי בקניון					
שוונות					
המקורות לשינויים בשווי	עליה בדמ"ש	עליה בדמ"ש	עליה בדמ"ש	עליה בדמ"ש	עליה בדמ"ש
	תוספת שטחים	תוספת שטחים	תוספת שטחים	תוספת שטחים	תוספת שטחים

²⁴ אלא אם צויין במפורש שמדובר ב"אמדן פנימי" הערכת השווי בוצעה על ידי מעריך חיצוני.

²⁵ לנכסים שמועד רכישתם לאחר יום 20.4.04 צויין מחיר הרכישה לא כולל עלויות נלוות (כגון מס רכישה והוצאות משפטיות) או שווי שיוחס במסגרת איחוד עוסקים.

²⁶ דמי השכירות הממוצעים חושבו לגבי חודש דצמבר 2009 ולצורך חישובם לא נלקחו בחשבון תשלומים נוספים של השוכרים כגון דמי ניהול, למעט פארק אזורי, בית המילניום וקניון רחובות אשר דמי השכירות כוללים בנוסף רכיב תשלום עבור חניה.

שנות	גרנד קניון חיפה	קניון רחובות	פארק אזורים פ"ת	הקניון הגדול פ"ת	בילו סנטר
	(1) השטח לחישוב דמ"ש לא כולל את שטח הלונה גרנד בן כ-4145 מ"ר. (2) בשווי הנכס בספרים נכללת גם דירה להשכרה שבבעלות חברת מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ שהיא הבעלים של הקניון אשר שוויה על פי אמדן פנימי 775 אלפי ש"ח.	השטח לחישוב דמ"ש לא כולל את שטח משחקה בן כ-750 מ"ר.	השווי חטיבת קרקע לפארק אזורים		(1) הערכת שווי כוללת גם שטחים שנוספו בסמוך למתחם כמפורט בסעיף 2.2.4 להלן.

קניון השרון	קניון לב חדרה	קניון הדר	קניון לב אשדוד	קניון הראל מבשרת ציון
2.2.5	2.2.5	2.2.7	2.2.8	2.2.14
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
100%	50%	50%	100%	20%
שיעור אחזקה ליום 31.12.09	100%	50%	100%	40% מזכויות ההון ו- 50% מזכויות הניהול.
28.6.07	16.5.06	18.1.07	21.12.06	9.2.06
מועד הגדלת אחזקה בנכס				25.12.06
הערכות שווי באלפי ש"ח לנכס בשלמות (100%)	במועד הרכישה הראשון	307,050	263,100	275,000
368,400	368,400	323,300	294,600	235,800
31.12.07	350,600	379,300	293,500	251,100
31.12.08	361,700	423,300	314,200	239,700
31.12.09	146	116.3	91.2	96.2
דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש)	31.12.07	160.6	127.7	96.8
31.12.08	164.2	137.5	99.4	97.8
31.12.09				
שיעור תפוסה באחוזים	31.12.07	100	98	96%
31.12.08	96	100	100	97
31.12.09	94	99	100	97
שיעור היוון משוקלל באחוזים	31.12.07	8.1	8.0	8.1
31.12.08	8.3	8.0	8.0	8.2
31.12.09	8.0	8.1	8.2	8.5

קניין השרון	קניין לב חדרה	קניין הדר	קניין לב אשדוד	קניין הרצל	קניין הרצל
דמ"ש מחוזים	8.0	8.0	8.5	8.0	פרוט לשיעור ההיוון ליום 31.12.09 באחוזים
פוטנציאל שכירות משטחים פנויים	9.0		9.5	8.7	
ניהול	8.0	8.5	8.5		
תוספת הכנסות פדיון	8.5	9.0	8.75	9	
הכנסות נטו מחשמל		8.25			
תחנת תדלוק					
חניון	8.75	8.5			
שטחי משרדים/ דיור בקניון			7.75		
שונות					
המקורות לשינויים בשווי	עלייה בהכנסות	עלייה בדמ"ש ; איכלוס של אגף חדש	עלייה בהכנסות	עלייה בדמ"ש. עליה בשווי זכויות ל-75 יחידות דיור.	ירידה בשווי זכויות לתוספת בניה
שונות				דמי השכירות למ"ר מחושבים לגבי הקניון בלבד וללא מקבצי הדיור.	השטח לחישוב דמ"ש לא כולל את שטח הקולנועים לשעבר.

קניין מלכת שבא אילת	קניין מלכת שבא אילת	קניין מלכת שבא אילת	קניין מלכת שבא אילת	קניין מלכת שבא אילת	קניין מלכת שבא אילת	קניין מלכת שבא אילת
סעיף התאור בדו"ח	2.2.15	2.2.12	3.5.2	2.2.9, 2.2.6	2.2.11	2.2.11
שיטת הערכה	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
שיעור אחזקה במועד הרכישה	50%	50%	75%	90%	50%	50%
שיעור אחזקה ליום 31.12.09	100%	100%	כ- 75%	100%	100%	100%
מועד הרכישה	9.2.06	20.4.04	12.7.07	20.7.06	20.4.04	20.4.04
מועד הגדלת אחזקה בנכס	25.12.06	מועד סופי 7.11.05		29.6.2008	2.1.07	2.1.07
הערכות שווי הרכישה	90,000	89,844 (אמדן)		103,500	78,894 (אומדן)	78,894 (אומדן)
באפלי	31.12.07	147,100	135,600	137,500	121,200	121,200
ש"ח לנכס בשלמות (100%)	31.12.08	147,300	147,400	133,000	130,000	130,000
	31.12.09	150,800	145,800	138,400	133,800	133,800
דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש)	31.12.07	330.3	91.2	79.3	57.8	57.8
	31.12.08	331.4	93.6	70.01	59.3	59.3
	31.12.09	332.7	99.3	79.13	61	61
שיעור תפוסה באחוזים	31.12.07	97	100	99	93	100
	31.12.08	96	96	99	92	100
	31.12.09	94	97	100	94	99
שיעור היוון משוקלל באחוזים	31.12.07	8.1	8.5	8.0	8.1	8.1
	31.12.08	8.2	8.3	8.1	8.3	8.3
	31.12.09	8.1	8.1	8.0	8.3	8.3
פרוט לשיעור ההיוון ליום	דמ"ש מחוזים	8.0	8.0	8.0	8.25	8.25
	פוטנציאל שכירות משטחים פנויים	9.0	9.0			

קניון מלכת שבא אילת	קניון מלכת שבא אילת	קניון מלכת שבא אילת	קניון מלכת שבא אילת	קניון מלכת שבא אילת	קניון מלכת שבא אילת	קניון מלכת שבא אילת
ניהול	8.0	8.75	בית המילניום	קניון הצפון נהריה	חונים ראשל"צ	קונים
תוספת הכנסות פדיון		8.5		8.25	8.75	8.75
הכנסות נטו מחשכל						
תחנת תדלוק						
חניון						
שטחי משרדים בקניון		8.25		8.25		
שונות		10.0	8.25			
המקורות לשינויים בשווי	גידול בהוצאות ניהול	עליה בדמ"ש.	ירידה בשווי זכויות בניה לשלב ב'	עליה ההיוון	בשיעור	עליה בדמ"ש ;
שונות		השטח לחישוב דמ"ש כולל את שטחי הקניון והמשרדים.				

קניון מעלה אדומים	מרום סנטר ר"ג	כיכר ציון ירושלים	בית גלים חיפה (משרדים)	דודג' סנטר נצרת עילית	איכאה נתניה	
סעיף התאור בדו"ח	2.2.13	2.2.10	2.2.17	3.5.3	2.2.16	2.2.19
שיטת הערכה	היוון הכנסות + השוואה	היוון הכנסות	השוואה	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
שיעור אחזקה במועד הרכישה	100%	100%	100%	100%	100%	50%
שיעור אחזקה ליום 31.12.08	100%	100%	100%	100%	100%	50%
מועד הרכישה	26.3.06	22.2.06	5.3.06	20.4.04		9.8.07
מועד הגדלת אחזקה בנכס						
הערכות שווי באלפי ש"ח לנכס בשלמות (100%)	80,000	73,575	29,925	14,606	151,537	185,360
31.12.07	108,400	84,300	59,500	11,600		
31.12.08	139,500	90,900	76,300	10,600	148,500	183,400
31.12.09	137,200	82,100	92,400	10,700	150,800	191,070
דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש)	81.3	122.9		26.8	56	48.2
31.12.08	101.9	124.9	הנכס נהרס ב-2008	30.7	58.6	59.1
31.12.09	98.8	130.4				
שיעור תפוסה באחוזים	98	100	100	85	100	100
31.12.07	95	99	הנכס נהרס ב-2008	90	100	100
31.12.08	99 ²⁷	96				
31.12.09						
שיעור היוון משוקלל באחוזים	8.1	8.1	8.3	9.3	8.4	7.8
31.12.07	8.5	8.3	8.3	9.1	8.3	7.8
31.12.08						
31.12.09						
פרוט לשיעור ההיוון ליום 31.12.09	8.25	8.25	8.25	10.0	8.25	7.8
פוטנציאל שכירות משטחים פנויים		9.0				
ניהול	8.25	8.25			8.25	
תוספת הכנסות פדיון	8.75	8.75			9.0	
הכנסות						

איקאה נתניה	דודג' סנטר נצרת עילית	בית גלים חיפה (משרדים)	כיכר ציון ירושלים	מרום סנטר ר"ג	קניון מעלה אדומים		
						נטו מחשכל	
						תחנת תדלוק	
						חניון	
						שטחי משרדים בקניון	
						שונות	
עליה בהכנסות	שינוי בהכנסות	עליה בשיעור ההיוון עקב ירידה בביקוש למשרדים; ירידה בדמ"ש	פעילות יזמית	גידול בהוצאות ניהול	שינוי בהכנסות	לשינויים	המקורות בשווי
			הבנין בשלבי בניה		השטח לחישוב דמ"ש לא כולל את שטח הקולנועים לשעבר ששופץ והושכר בשנת 2007.		שונות

מרכז מסחרי ביתר עלית	איקאה ראשון לציון	שער יקנעם	שער הכרמל	קניון הגבעה גבעת שמואל		
					סעיף התאור בדו"ח	
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	שיטת הערכה	
100%	100%	100%	100%	36%	שיעור אחזקה במועד הרכישה	
100%	100%	100%	100%	36%	שיעור אחזקה ליום 31.12.09	
23.12.09	23.12.09	1.4.09	1.4.09	7.4.09	מועד הרכישה	
					מועד הגדלת אחזקה בנכס	
39,500	490,700	281,500	382,100	189,764	במועד הרכישה הראשון	הערכות שווי באלפי ש"ח לנכס בשלמות (100%)
					31.12.07	
					31.12.08	
39,500	490,700	312,600	398,200	172,540	31.12.09	
					31.12.07	דמ"ש ממוצעים למ"ר (בש"ח לחודש)
					31.12.08	
		36.82	59.48	168.26	31.12.09	
					31.12.07	שיעור תפוסה באחוזים
					31.12.08	
96	100	90	94	95	31.12.09	
					31.12.07	שיעור היוון משוקלל באחוזים
					31.12.08	
8.3	7.5	8.6	8.7	8.6	31.12.09	

מרכז מסחרי ביתר עלית	איקאה ראשון לציון	שער יקנעם	שער הכרמל	קניון הגבעה גבעת שמואל		
8.3	7.5	8.5	8.7		דמ"ש מחוזים	פרוט לשיעור ההיוון ליום 31.12.09 באחוזים
10.0		9.0	9.0	9.5	פוטנציאל שכירות משטחים פנויים	
8.5					ניהול	
				9.0	תוספת הכנסות פדיון	
					הכנסות נטו מחשמל	
			9.0		תחנת תדלוק	
		12.0			חניון	
8.0					שטחי משרדים/ דיוור בקניון	
					שונות	
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	המקורות לשינויים בשווי	
					שונות	

בהתאם לחוות דעתם של ברק, פרידמן כהן ושות' - כלכלה ושמואות מקרקעין בע"מ ("מעריכי השווי"), שהכינו עבור הקבוצה את מרבית הערכות השווי (ליום 31.12.09), החלה בשנת 2005 מגמה של עלייה ברמת הביקושים לשטחי מסחר לצד ירידה בשעורי הריבית ובתשואות באפיקים חסרי סיכון אשר גרמו לירידה בשעורי ההיוון שלפיהם בוצעו עסקאות בנדל"ן מניב. מגמה זו נמשכה גם בשנים 2006, 2007 ובחודשים הראשונים של שנת 2008, אולם בעקבות ההחרפה הניכרת שחלה במהלך שנת 2008 עקב המשבר הפיננסי הגלובאלי והתגברות השלכותיו על הכלכלה הישראלית, לרבות הצטמצמות מקורות המימון, חלה בתקופה האטה מסויימת בפעילות הכלכלית וכתוצאה מכך לירידה בביקוש לשטחי נדל"ן מניב מסחרי בכלל וקניונים בפרט. בשנת 2009 נראה כי הפעילות הכלכלית החלה להתרחב וכפועל יוצא מכך חזר הביקוש לנדל"ן מסחרי וניכרת האצה בביצוע העסקאות וירידה בשעורי ההיוון, ואלו נעים בשיעורים של 7.5% ועד 8.5% וזאת כפונקציה של מיקום הנכס איכות השוכרים ואיכות המבנים.

סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

1.4

להלן הערכות הקבוצה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו-כלכלית בה היא פועלת, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של הקבוצה.

הערכות הקבוצה המפורטות בסעיף זה, מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא אומתו על ידי החברה, באתרי האינטרנט כדלקמן: בנק ישראל (www.bankisrael.gov.il), משרד הבינוי והשיכון (www.moch.gov.il) (לרבות מפרסומי מידע חודשי של משרד הבינוי והשיכון, האגף למידע וניתוח כלכלי), התאחדות הקבלנים והבונים בישראל (www.acb.org.il), הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (www.cbs.gov.il) וכן סקירות כלכליות של מחלקות מחקר בחברות ומוסדות פיננסיים שונים והערכות הקבוצה.

האמור בסעיף זה להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר היתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינן מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ני"ע, אשר אינו וודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון בין היתר להשפעת הגורמים המפורטים במסגרת גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של החברה ראה סעיף 5.18 להלן.

במהלך שנת 2008 חלה האטה בפעילות הכלכלית במשק, וזאת לאחר מספר שנים של צמיחה מהירה. האטה הכלכלית האמורה הייתה תוצר של המשבר העולמי אשר פקד את השווקים הפיננסיים ואשר חלחל בצורה עמוקה לפעילות הריאלית. ההאטה בפעילות הריאלית, התפשטה בעיקרה מארה"ב ליתר המדינות המתועשות ולעולם כולו. התפתחויות אלו הקרינו גם על המשק הישראלי והתבטאו בירידת שווי הנכסים שבידי הציבור, בהצטמצמות הביקושים העולמיים והתגברות אי הודאות הכלכלית. הפגיעה בעושרו של הציבור, התגברות חוסר הביטחון התעסקותי והשחיקה בשכר הריאלי, פגעו באמון הצרכנים והביאו להאטת קצב גידולה של הצריכה הפרטית בכלל ולצמצום ניכר ברכישת מוצרים בני קיימא בפרט. ההאטה החדה בפעילות הכלכלית הקיפה את מרבית ענפי המשק.

בנוסף, בסוף שנת 2008 פרץ עימות צבאי ברצועת עזה (מבצע "עופרת יצוקה"), שנמשך כשלושה שבועות, וכלל ירי נרחב על דרום הארץ, אולם השפעתו על הפעילות הכלכלית הייתה מוגבלת, כנראה משום ששיעור הפעילות הכלכלית בדרום הארץ ביחס לסך הפעילות המשקית נמוך ומשום שהפגיעה בשגרת החיים ובייצור הייתה חלקית בלבד.

במהלך המחצית השנייה של 2009 חלה התאוששות במצב המשק הישראלי ויציאה של המשק מהמיתון שפקד אותו, שהתבטאה בין היתר בגידול בביקושים בשוק המקומי, גידול בפדיון ענפי המסחר והשירותים (שמתבטא בין היתר בנתוני המכירות של רשתות השיווק והיקף הרכישות בכרטיסי אשראי), התרחבות היצוא התעשייתי, גידול בצריכה הפרטית, התעוררות בשוק העבודה, גידול בהשקעה בנכסים קבועים, וחזרה של המשק המקומי למסלול של צמיחה. ההתרחבות של הפעילות הכלכלית הקיפה את מרבית ענפי המשק.

סימנים נוספים ליציאה של המשק מהמיתון הינם: בלימת התכווצותה של התעסוקה במגזר העסקי, גידול במספר שעות העבודה למועסק, עלייה בשכר הנומינלי, ירידה במספר דורשי העבודה ומספר התביעות לדמי אבטלה וציפיות חיוביות של המעסיקים לגבי פעילותם הכלכלית.

בשנת 2009, ובפרט במחצית השנייה של השנה, נרשמה בשוקי ההון בארץ ובעולם התעוררות, שהתבטאה בעליה בערכם של הנכסים והתגברות מספר והיקף ההנפקות בשוק המקומי.

הגידול בפעילות בשוק המקומי הביא להתגברות הלחצים האינפלציוניים, ועל רקע זה, בנק ישראל העלה את הריבית במשק לחודש ינואר 2010 ל-1.25%. לעניין זה, בשנת 2009 מדד המחירים לצרכן עלה ב-3.9% וציפיות לאינפלציה לשנת 2010 הנגזרות משוק ההון עמדו בסוף שנת 2009 על כ-2.5%.

יש לציין, כי ההתפתחויות בארץ והמשך התרחבות פעילות היצוא תלויות בקצב היציאה מהמיתון בשווקי העולם, אשר עד כה התאוששותם נתמכה בתוכניות סיוע ממשלתיות נרחבות שהגדילו מאוד את הגירעונות ואת החוב הציבורי באותן מדינות.

כקבוצה העוסקת בתחום הנדל"ן המניב, חשופה הקבוצה לשינויים במצב שוק הנדל"ן ובמצב המשק בכלל בישראל. עם פרוץ המשבר הכלכלי ברבעון השלישי של שנת 2008 נפסקה מגמת עליית המחירים בתחום הנדל"ן המניב על מגזריו השונים, וזאת לאחר תקופה של עליות מחירים משמעותיות (במיוחד בשוק המשרדים). בנוסף, החל מהרבעון הרביעי של שנת 2008 חלה האטה בענף הנדל"ן בישראל,

במקביל להאטה בכלל המשק, אשר התבטאה בין היתר בקיטון בביקושים ויציבות ואף ירידת מחירים בחלק מהאזורים. החל מהמחצית השנייה של שנת 2009 ניכרת יציבות ואף התאוששות ברמת הביקושים והמחירים, ובפרט במגזר הקניונים ומרכזי המסחר. בנוסף, בתחום מרכזי המסחר ניכרת כניסה של רשתות קמעונאיות זרות חדשות לפעילות בשוק המקומי (H&M, GAP, לדוגמא).

החברה מעריכה, כי שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי השכרה למסחר ומשרדים בישראל.

עיסוקה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב מושפע משינויים בשיעורי הריבית לטווח קצר ולטווח ארוך בשווקים השונים. החל מסוף שנת 2007, עם התגברות קצב האינפלציה וחוסר היציבות בשווקים הפיננסיים בעולם, העלה בנק ישראל במספר שלבים את ריבית הבסיס במשק. החל משנת 2008 החל בנק ישראל לנקוט במדיניות מוניטרית מרחיבה (הורדת ריבית הבסיס), בעיקר לאור העובדה כי תחזית האינפלציה במשק עמדה מתחת לגבול התחתון של היעד. כאמור לעיל, עקב עלייה בלחצים האינפלציוניים החל מספטמבר 2009 בנק ישראל החל לעלות בשלבים את ריבית הבסיס עד לרמה של 1.25% בינואר 2010.

עליה בשיעורי הריבית עלולה להביא לירידה במחירי הנכסים ולגרום לחשיפה מסוימת בגין הלוואות שאמורות להתחדש בטווח הקצר. בנוסף, פעילות החברה בתחום זה מתבססת במידה רבה על יכולתה של החברה להשיג מימון בתנאים תחרותיים לצורך רכישת הנכסים ו/או ביצוע שיפורים בהם ומיחזור חוב, ועלייה בשיעורי הריבית פוגעת ביכולת זו. כמו-כן, שינויים בסביבת האינפלציה עלולים להביא לגידול בהתחייבויות הצמודות של החברה. כדי להימנע ממצב כאמור, החברה נוהגת, על-פי רוב, להקביל בין בסיסי ההצמדה של הכנסותיה וההתחייבויותיה.

במהלך המשבר הפיננסי הייתה עלייה ברמת אי הוודאות לעניין תנאי האשראי למימון של נדל"ן להשקעה, ובפרט בעת מימון מחדש של נכסים. בנוסף בתקופת המשבר הייתה עלייה בשיעורי המרווח אשר נדרשו ע"י גורמים מממנים וכן ירידה בשיעורי המימון מסך שווי הנכס אשר ניתן על ידם. מנגד, בתקופה האמורה חלה ירידה בשיעורי הריבית חסרת הסיכון לזמן הקצר והארוך. בעקבות ההתאוששות במצב המשק וכן הפשרת שווקי ההון, חלה ירידה ברמת האי וודאות והתייצבות ברמת מרווחי האשראי ושיעורי המימון מסך שווי הנכס.

הקשחת מדיניות האשראי של הגופים המממנים עשויה לפגוע בתוצאות פעילות החברה.

ירידה ברמת הכסף הפנוי שבידי הציבור עלולה להוביל לירידה ברמת הפדיונות שבקניונים וכפועל יוצא ירידה בהכנסות הקבוצה מדמי שכירות, כמו כן גידול בהיצע שטחים המוצעים על-ידי בעלי נכסים באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה עלול להביא לירידת הכנסות החברה משכר דירה ולקיטון בשווי הנכסים. מנגד, גידול בביקושים על-ידי שוכרים ומשקיעים עשוי להביא לעליה בהכנסות משכר דירה ובשוויים של נכסי החברה.

העלאת תעריפי הארנונה עלולה לפגוע ברווחיות החברה, שכן היא עלולה לפגוע בכדאיות הכלכלית של שוכר פוטנציאלי לשכור מהחברה נכס מניב בו הועלו תעריפי הארנונה, או לחלופין, להוות עילה לדרוש הפחתה בדמי השכירות. כמו-כן, העלאה כאמור תגרום להגדלת הוצאותיה של החברה בגין נכסים מניבים פנויים.

חלק שני - תחום הקניונים ומרכזי המסחר

מידע כללי על תחום הפעילות 2.1

כללי - תחום הפעילות 2.1.1

הקבוצה עוסקת בניהול, אחזקה, תפעול, הקמה והשבחה של מרכזים מסחריים, מסוג קניונים מסוג Power center (מרכז קניות פתוח) ומסוג מבני חנויות מכר (כדוגמאת איקאה). הקניונים של הקבוצה מיועדים לקניות ובילוי ומרביתם ממוקמים במקומות מרכזיים ובאזורי ביקוש. מרכזי הקניות הפתוחים ממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים ומאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה וחופשית.. קניוני הקבוצה פועלים תחת שם המותג "קניוני ישראל" (ראה סעיף 5.3 להלן).

קהל המבקרים במרכזים המסחריים של הקבוצה נחשף לתמהיל עסקים מגוון, הכולל חנויות ובתי מזון, כלבו, אפנה, הנעלה, אביזרי אפנה ותכשיטים, משקפיים, פארם, חשמל ואלקטרוניקה, ספרים וציוד משרדי, כלי בית, מתנות, צעצועים, ספורט, מחשבים ופנאי. במרבית המרכזים המסחריים של הקבוצה משולבים גם מרכזי בילוי ומזון. לכל מרכז מסחרי או קניון מתוכנן תמהיל מיטבי בהתאם לצרכי האוכלוסייה באזור.

היתרונות העיקריים שמציעים המרכזים המסחריים הם תמהיל רחב ומגוון של חנויות, מוצרים ושירותים (One Stop Shop), אטרקציות ואירועים לרווחת המבקרים השונים, חווית קניה ובילוי, אבטחה, מיזוג אויר (בקניונים), נגישות נוחה ומספר רב של מקומות חניה (לרוב ללא תשלום).

חלק גדול משוכרי השטחים במרכזים המסחריים של הקבוצה הן חנויות השייכות לרשתות (לפרוט ראה סעיף 2.4 להלן), אולם אין אף שוכר שתשלומיו לקבוצה מהווים 10% או יותר מהכנסות הקבוצה משכירות בתחום פעילות זה. נכון למועד הדו"ח, פועלים המרכזים המסחריים של הקבוצה, בדרך כלל, בתפוסה מלאה.

שעור התפוסה בנכסי החברה בתחום פעילות זה הוא קרוב ל-100%. חוזי השכירות הם בדרך כלל לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). דמי השכירות מורכבים מדמי שכירות קבועים (מינימאליים) וכן דמי שכירות נוספים הנגזרים מפדיון השוכר במושכר²⁸. דמי השכירות הנוספים (על בסיס פדיון) אינם מהותיים ומהווים פחות מ-5% מהכנסות הקבוצה מדמי השכירות.

המרכזים המסחריים של הקבוצה מנוהלים על ידי החברה בעלת הנכס או באמצעות חברות ניהול יעודיות המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. השוכרים משלמים דמי אחזקה המשמשים למימון אחזקת השטחים הציבוריים ולביצוע פעולות שיווק, בידור וכיוצא באלה.

בהסכמי הניהול עם השוכרים מתחייבות החברות לתחזק ולהפעיל את השטחים הציבוריים שבקניונים ומרכזי המסחר (לרבות ניקיון, שמירה, חידוש, פרסום, ביטוח וכדומה), בתנאים ובהיקף כפי שיקבע על ידן מעת לעת.

²⁸ קיימים מספר שוכרים בודדים בנכסי הקבוצה ששכר הדירה שלהם מחושב כאחוזים מהפדיון בלבד. בדרך כלל מדובר בדוכנים או במפעילים זמניים.

בחלק מהקניונים והמרכזים המסחריים קיימים מעל לאזורי המסחר שטחי משרדים (בבניין נפרד או בקומות העליונות במבנה המסחרי). בדרך כלל מדובר במשרדים מקבלי קהל (כגון מרפאות, משרדים מוניציפליים, משרדי ממשלה וכיוצא באלה)²⁹.

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

2.1.2

שוק הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל נחשב למגוון למדי, ומורכב ממגוון רחב של מרכזים בעלי אופי שונה (מרכזי קניות שכונתיים, קניונים עירוניים, פאואר סנטרים ועוד). בשנים האחרונות הוקמו מספר פאואר סנטרים (power center), הממוקמים, לרוב, בפרברי ערים. מרכזי המסחר מסוג פאואר סנטר ממוקדים בעיקרם לפעילות קניות, וזאת להבדיל מהקניון הסגור והממוזג אשר מוטה גם לפעילות של בילוי, בידור ופנאי. בנוסף, מוקמים קניונים שכונתיים הבאים לענות בעיקר על צרכי קניות מיידיים. על פי סקירה של שקד גלבוע (דפוסי צרכנות קניונים בישראל, 6/2007, מינהל מחקר וכלכלה, משרד התעשייה המסחר והתעסוקה), בישראל קיימים כ- 0.3 מ"ר של שטחי מסחר פר תושב. בנוסף, ע"פ הסקירה, הקניונים בישראל אחראים על כ- 40% מהפדיון הכולל של שטחי מסחר בישראל, כאשר הפדיון המוערך של התעשייה עומד על 20 מיליארד ₪ בשנה.

להיקפי המסחר במשק השפעה על היקף הכנסות חברות הפעילות בתחום הנדל"ן המסחרי. החברה מעריכה, כי להיקפי המסחר במשק השפעה בעיקר על אפשרותה להשכיר שטחים שיתפנו ודמי שכירות שניתן יהיה לגבות בעבורם וכן השפעה על היקף ההכנסות הנוספות הנובעות מתוספת המחושבת מפדיון העסק.

ע"פ סקירה של S&P מעלות הסוקרת את תחום המרכזים המסחריים בישראל: הגורמים העיקריים המשפיעים על הצלחתם של מרכזי מסחר בישראל הם: מיקום הנכס וקרבה לשכונות מגורים; גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית); תמהיל החנויות בקניון והיצע המותגים הקיימים בו; היצע המרכזים המסחריים באזור; זמינות המרכז המסחרי (מבחינת שעות פתיחה וימי הפתיחה); מיצוב המרכז המסחרי והתאמתו לקהל היעד אליו הוא פונה; נוחות החנייה; קיומם של מוקדים בידוריים במרכז המסחרי כמוקדי משיכה ללקוחות.

מידרג הסיכונים בתחומי הנדל"ן המסחרי הינם: מרכזי מסחר ממוצבים (Malls), מרכזי מסחר ממוצבים אחרים (power center) ויזמות ספקולטיבית (ללא השכרה מראש) לנדל"ן מסחרי על כל סוגיו.

הסיכון הטמון בהפעלת פאואר סנטר גבוה מזה של הקניון, וזאת בשל תלות גבוהה במספר מצומצם של לקוחות גדולים, בהשוואה לקניונים הממוצבים המאופיינים במגוון גדול מאוד של שוכרים.

הקניונים הממוצבים מהווים נכסים דפנסיביים, המניבים תזרימים יציבים מאוד. עם זאת, הקניונים אינם חסיני מיתון וחשופים מאוד לביצועי ענפי הקמעונאות השונים.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום

2.1.3

קודם לרכישתה של נכסי אזו-ריט על ידי החברה (באפריל 2004), היו בבעלותה של נכסי אזו-ריט שלושה מרכזים מסחריים (מחצית הזכויות ב"קניון אבנת", מחצית מהזכויות במרכז המסחרי "חונים קונים" בראשון לציון, ומחצית מהזכויות ב"קניון ר"ר" נס-ציונה). מאז, ביצעה נכסי אזו-ריט סדרת רכישות של קניונים ומרכזי מסחר נוספים וכן רכשה את זכויות השותפים בקניונים שהיו משותפים

²⁹ בכל מקום בדו"ח זה, אלא אם צוין במפורש אחרת, ההתייחסות לקניון או למרכז מסחרי מסוים כוללת את המשרדים הקיימים בו.

לקבוצה ולאחרים, באופן שכיום היא בעלת הזכויות הנכסיות ב-21 קניונים (מתוכם שבעה מוחזקים יחד עם שותפים).

גורמי הצלחה בתחום הפעילות

2.1.4

החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הקניונים, בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות הקבוצה, הינם בעיקר:

ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים;

יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי;

חיזוק שם המותג של הקבוצה, והטמעתו כרשת מרכזי המסחר המקצועית בישראל;

קבלת ביטחונות מתאימים משוכרים, הידוק הגבייה, שיפור מהירות התגובה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים;

איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש לצורך רכישת ו/או הקמת מרכזים מסחריים נוספים;

פיזור גיאוגרפי נכון של הקניונים והמרכזים המסחריים;

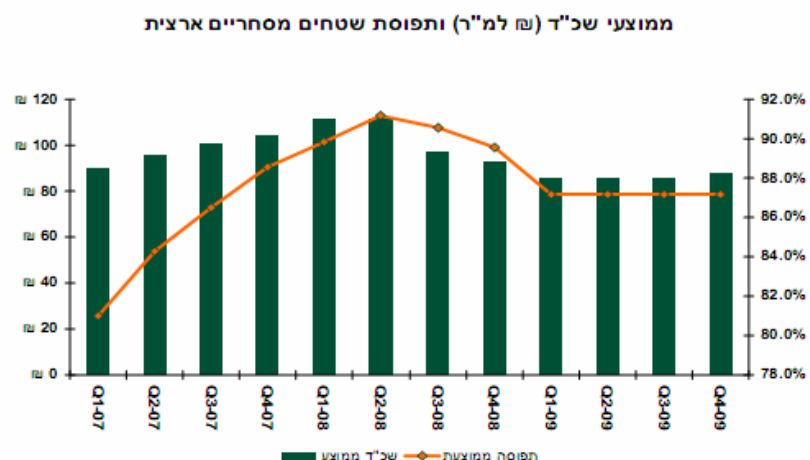
איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה;

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

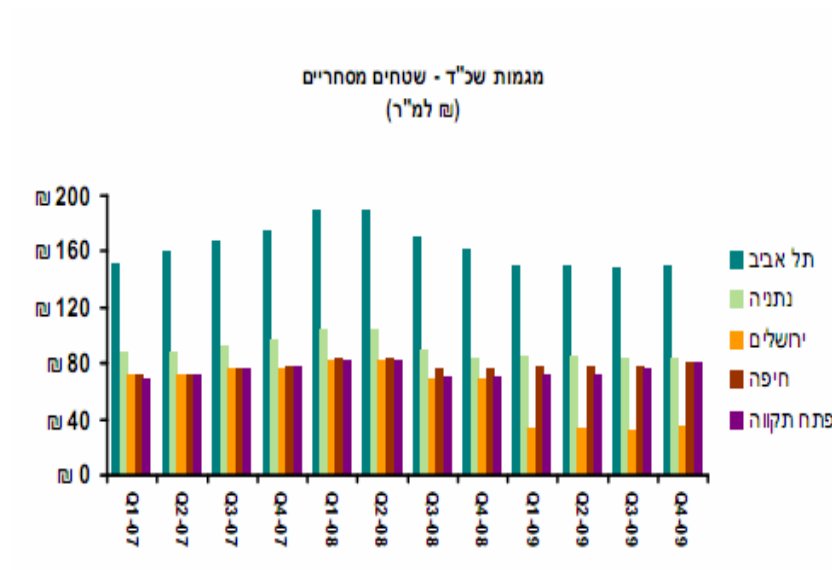
2.1.5

שוק הנדל"ן המניב בכלל ושוק הקניונים ומרכזי המסחר בפרט, מתאפיין בתחרות רבה המביאה בתקופות מסוימות לירידה במחירי השכירות. יחד עם זאת, הפיזור הגיאוגרפי והעובדה שלקבוצה נכסים רבים (באופן יחסי) בתחום פעילות זה מאפשרת לה להתמודד היטב עם מתחרותיה (לפרטים נוספים ראה סעיף 2.7 לדו"ח להלן).

להלן תרשימים המציגים מגמות שונות במחירי שכר הדירה ושיעורי התפוסה של נכסים מסחריים בישראל בשנים האחרונות:



* לקוח משנתון מ.א.נ. נכסים לשנת 2009 (מאן נכסים הינה רשת יועצי נדל"ן השותפה עם CB Richard Ellis)



* לקוח משנתון מ.א.נ. נכסים לשנת 2009 (מאן נכסים הינה רשת יועצי נדל"ן השותפה עם CB Richard Ellis)

נכסי החברה בתחום הקניונים והמרכזים המסחריים

2.2

להלן פרטים המתייחסים לנכסי הקבוצה בתחום הקניונים והמרכזים המסחריים.³⁰

מועד רכישה	גרנד קניון חיפה	קניון רחובות	הקניון הגדול פתח תקוה	בילו סנטר
26.7.05 ; 7.6.07 נרכשו 20% נוספים	17.5.05 ; 25.6.07 נרכשו 50% נוספים	מלוא הזכויות נרכשו ב-17.3.05 ³¹	8.6.06	
בעלות (טרם הושלם הרישום)	בעלות	בעלות	בעלות וחכירה	
70%	100%	100%	100%	72%
34,613 מסחרי, 2,404 משרדים	26,241 מסחרי, 5,316 משרדים	27,794	29,352 מסחרי, 1,935 משרדים	
100%	99%	98%	99%	
מסחרי	מסחרי ומשרדים	מסחרי	מסחרי	
צפון	מרכז	מרכז	מרכז	
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	אזו-ריט רחובות בע"מ	אבנת בע"מ, אבנת השכרות בע"מ	אזו-ריט בילו סנטר בע"מ	
משועבד	משועבד	משועבד	משועבד	
ברטורא מרכזי קניות בע"מ 29.25%	אין	אין	אין	
שם מועד תום שכירות	שם השוכר	שם מועד תום שכירות	שם השוכר	מועד תום שכירות
זארה	המשביר לצרכן	1.10.13	אייס ישראל בע"מ	29.9.14
לצרכן המשביר	סופר פארם	31.12.13	סופר פארם	ינואר 2016
הולמס פלייס	עיריה משרדים כ-3,000 מ"ר	31.1.13	היפר טוי	יוני 2013
אוקטובר 2020			אלשרד	30.9.21
			ביתילי	1.7.12
			אופיס דיפו	28.2.14
11%	19%	12%	22%	
240 מסחרי, 19 במשרדים	164 במסחרי, 16 במשרדים	141	152 במסחרי, 20 במשרדים	
628,460	862,100	687,300	414,200	
114.1	143.8	135.6	67.4	
*35,083	*36,381	45,981	*25,334	
708,260	850,000	795,700	472,800	
122.6	144.1	146.1	67.4	
48,940	51,297	48,738	30,116	
729,680	867,700	838,300	351,648	

³⁰ טבלה זו אינה מתייחסת לנכס לפיתוח המיועד להקמת מרכז מסחר הידוע כ"כיכר ציון" (לפירוט ראה סעיף 2.2.17 להלן).

³¹ קודם לכן החזיקה הקבוצה ב-50% ממניות אבנת בע"מ שהיא בעלת הקניון.

³² "שטח להשכרה" הוא השטח לצורך חישוב דמי השכירות בתוספת שטחים ריקים, אם קיימים.

³³ שטחי המשרדים נבנו ואוכלסו במהלך שנת 2006.

³⁴ כל מועדי הסיום המפורטים בסעיף זה של הטבלה אינם כוללים תקופות אופציה.

³⁵ מתוך סך הכנסות שכירות בקניון.

³⁶ לצורך חישוב מספר השוכרים הכולל נלקחו בחשבון גם דוכנים.

³⁷ חלק הקבוצה באלפי ש"ח.

³⁸ חלק הקבוצה באלפי ש"ח.

דמ"ש ממוצעים למ"ר 2009-ל	גרנד קניון חיפה	קניון רחובות	הקניון הגדול פתח תקוה	בילו סנטר
128.5	147.6	150.8	64.5	
דמ"ש כוללים 2009-ל	51,701	54,524	50,307	24,219 (72%)

מועד רכישה	לב חדרה	קניון השרון	קניון הדר	קניון לב אשדוד
21.12.06	16.5.06	28.6.07	18.1.07	21.12.06
זכויות	בעלות	בעלות וחכירה	חכירה	בעלות
שיעור אחזקה	50%	100%	50%	100%
שטח להשכרה (חלק הקבוצה)	9,477	15,700	9,120	13,014 ו-390 יחידות דיור מוגן במקבץ דיור
שיעור תפוסה	99%	94%	100%	97%
סוג שימוש	מסחרי	מסחרי	מסחרי	מסחרי, מקבץ דיור
אזור גיאוגרפי	צפון	מרכז	ירושלים	מרכז
בעלי הזכויות מהקבוצה	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	אזו-ריט הדר בע"מ	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ
שעבוד	משועבד	לא משועבד	משועבד	משועבד
שותף עיקרי	חנני רויכמן ותוצה סגל	אין	ריבוע כחול נד"ל בע"מ (50%)	אין
שוכרים עיקריים (מעל 3% מההכנסות)	שם	מועד תום שכירות	שם השוכר	מועד תום השכירות
	המשביר לצרכן	31.1.17	סופר פארם	29.7.11
	סופר פארם	3.9.16	מגה	19.2.11
	קו-אופ	30.10.19	בנק דיסקונט	29.7.11
			הום סנטר	18.2.11
			אופיס דיפו	7.5.12
			טויס אר אס	13.2.2012
סה"כ הכנסות משוכרים עיקריים	23%	13%	45%	31%
מספר שוכרים כולל	146	110	76	(לא כולל מקבצי דיור) 112
שווי נכס בספרים ליום 31.12.07 ⁴⁰	161,650	368,400	147,300	275,100
דמ"ש ממוצעים למ"ר 2007-ל	112.7	143.2	84.1	95.1 (קניון בלבד)
דמ"ש כוללים 2007-ל	9,709	7,903 (*)	7,062 (*)	(כולל מקבצי דיור) 12,123 (*)
דמ"ש ממוצעים למ"ר 2008-ל	119.6	160.5	90.9	92.4
דמ"ש כוללים 2008-ל	10,968	26,980	9,935	27,508
שווי נכס בספרים ליום 31.12.08	189,650	350,600	146,750	316,400
דמ"ש ממוצעים למ"ר 2009-ל	129.2	154.6	91.8	93.3
דמ"ש כוללים 2009-ל	13,984	27,664	10,043	27,660
שווי נכס בספרים ליום 31.12.09	211,650	361,700	156,400	339,700

³⁹ חלק הקבוצה באלפי ש"ח.

⁴⁰ חלק הקבוצה.

קניין הצפון		מרום סנטר ר"ג		חונים קונים ראשלי"צ		קניית נס ציונה	
מועד רכישה		20.7.06		רכישת מלוא הזכויות ⁴¹ 2.1.07		רכישת מלוא הזכויות ⁴² 7.11.05	
זכויות		בעלות		בעלות		בעלות	
שיעור אחזקה		100%		100%		100%	
שטח להשכרה (חלק הקבוצה)		8,867 מסחרי, 2,533 משרדים		5,034		14,226	
שיעור תפוסה		94%		96%		97%	
סוג שימוש		מסחרי ומשרדים		מסחרי		מסחרי ומשרדים	
אזור גיאוגרפי		צפון		מרכז		מרכז	
בעלי הזכויות מהקבוצה		מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ		מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ		מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	
שעבוד		משועבד		משועבד		משועבד	
שותף עיקרי		אין		אין		אין	
שוכרים עיקריים (מעל 3% מההכנסות)	שם	מועד תום שכירות	שם השוכר	שם	מועד תום שכירות	שם השוכר	מועד תום שכירות
	קסטרו	דצמבר 2011	אופטיקה טל	אופיס דיפו	31.12.11	סופר פארם	31.1.15
	ניו פארם דרג סטורס	31.12.11	קו אופ	קשת צעצועים	31.12.12		
	מכללת הקדמה הצפונית	14.5.18	גל העתיד - באולינג	H&O	9.3.12		
	פוקס ויזל	30.4.12	בנק דיסקונט	סופרפארם	31.12.17		
			סופר פארם	טאצי-פוד	30.11.10		
				אווי ראשלי"צ	31.12.11		
				אלקטרה	10.3.14		
				גולף אנד קו	יוני 2014		
				אקלר	31.1.16		
				הוניגמן ובניו	9.11.11		
סה"כ הכנסות משוכרים עיקריים		15%		50%		70%	
מספר שוכרים כולל		87 מסחרי, 8 משרדים		52		30	
שווי נכס בספרים ליום 31.12.07 ⁴⁴		125,200		84,300		121,200	
דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2007 ⁴⁵		70.7		117.8		56.9	
דמ"ש כוללים ל-2007 ⁴⁶		7,094		7,156		8,814*	
שווי נכס בספרים ליום 31.12.08		133,000		90,900		130,000	
דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2008		67.7		121.9		55.1	
דמ"ש כוללים ל-2008		9,126		7,381		9,546	
שווי נכס בספרים ליום 31.12.09		138,400		82,100		133,800	
דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2009		67		127.6		58	
דמ"ש כוללים ל-2009		9,168		7,706		10,001	
11,405							

⁴¹ עוד קודם לכן החזיקה הקבוצה ב-50% מהקניין באמצעות נכסי אזו-ריט בע"מ שהיתה שותפה להקמתו.

⁴² עוד קודם לכן החזיקה הקבוצה ב-50% מהקניין באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ.

⁴³ לצורך חישוב דמ"ש ממוצעים לא נלקחו בחשבון שטחי המשרדים שהשקיעה הסתיימה לאחרונה וכן שטח נוסף של 1,300 מ"ר שנרכש בסוף 2006.

⁴⁴ חלק הקבוצה.

⁴⁵ מכיוון שמספר השוכרים קטן מ-30, חושב שוכר עיקרי לפי 5% מההכנסות.

⁴⁶ ההכנסות המסומנות ב-(*) הן לגבי חלק משנה.

פאואר סנטר דודג' נצרת		קניון מלכת שבא אילת		קניון הראל מבשרת		קניון מעלה אדומים		
10.8.2007		9.2.06 ⁴⁸		9.2.06 ⁴⁷		26.3.06		מועד רכישה
חכירה (טרם הושלם הרישום)		בעלות או חכירה (טרם הושלם הרישום)		חכירה		חכירה (טרם הושלם רישום מגרש נוסף שנרכש בשנת 2008)		זכויות
100%		100%		40%		100%		שיעור אחזקה
14,535		3,357		4,458		12,047		שטח להשכרה (חלק הקבוצה)
100%		94%		כ-90%		כ-99%		שיעור תפוסה
מסחרי		מסחרי		מסחרי		מסחרי		סוג שימוש
צפון		דרום		ירושלים		ירושלים		אזור גיאוגרפי
מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ		ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ופיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ		ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ		מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ וחברת נכסי אזור-ריט בע"מ		בעלי הזכויות מהקבוצה
משועבד		משועבד		משועבד		משועבד		שעבוד
אין		אין		בן דוד סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ (60%)		אין		שותף עיקרי
מועד תום שכירות	שם השוכר	מועד תום שכירות	שם השוכר ⁴⁹	מועד תום שכירות	שם השוכר	מועד תום שכירות	שם השוכר	שוכרים עיקריים (מעל 3% מההכנסות)
30.9.15	רבוע כחול	30.11.11	ונדום אופנה	15.7.13	ריבוע כחול	21.3.11	קופ"ח מאוחדת	
30.11.17	H&O	30.6.10	ניו פארם	17.5.16	בנק הפועלים	31.12.11	בנק דיסקונט	
8.5.11	אייס	14.11.11	גולף אנד קו	31.8.15	סנטר פארם	מרץ 2014	סופר פארם	
25.5.11	אופיס דיפו	31.3.12	קסטרו	15.10.10	בנק דיסקונט	אוגוסט 2010	אייס	
7.8.11	סופרפארם	14.11.10	לי קופר			10.4.14	קו אופ ירושלים	
10.4.11	רשתות תאורה	31.12.12	קדישר			28.8.12	קסטרו	
24.4.11	בסט ביי							
24.5.11	אם גי אם ספורט							
13.4.11	קשת היפרטוי							
27.3.11	ביגוד							
73%		48%		31%		49%		סה"כ הכנסות משוכרים עיקריים
34		37		95		94		מספר שוכרים כולל
		150,400		94,320 ⁵¹		108,400		שווי נכס בספרים ליום 31.12.2007 ⁵⁰
		309.4		153.6		73		דמ"ש למ"ר לשנת 2007
		11,299		6,855		8,673		דמ"ש כוללים לשנת 2007
148,500		134,300		100,440		139,500		שווי נכס בספרים ליום 31.12.08
45.0		309.8		154.1		72.3		דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנת 2008
7,795		12,323		7,143		10,353		דמ"ש כוללים לשנת 2008
150,800		124,700		95,880		137,200		שווי נכס בספרים ליום 31.12.09

⁴⁷ ביום 25.12.06 מימשה הקבוצה אופציה שניתנה לה להגדלת אחזקותיה בנכס, וחלקה עלה מ-20% ל-40%.

⁴⁸ ביום 25.12.06 מימשה הקבוצה אופציה שניתנה לה להגדלת אחזקותיה בנכס, וחלקה עלה מ-50% ל-100%.

⁴⁹ מכיוון שמספר השוכרים קטן מ-30, חושב שוכר עיקרי לפי 5% מההכנסות.

⁵⁰ חלק הקבוצה.

⁵¹ לצורך חישוב דמי השכירות הממוצעים לא נלקח בחשבון שטח בתי הקולנוע לשעבר.

55.2	314	163.3	74.7	דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנת 2009
9,623	12,649	7,674	10,793	דמ"ש כוללים לשנת 2009

קניון הגבעה		מרכז מסחרי ביתר עלית		מבנה IKEA ראשון לציון		מבנה "IKEA" נתניה		
7.4.2009		23.12.09		23.12.09		9.8.2007		מועד רכישה
בעלות		חכירה		בעלות וחכירה (טרם הושלם הרישום)		חכירה (טרם הושלם הרישום)		זכויות
36%		96%		100%		50%		שיעור אחזקה
2,235		5,092		34,000		11,800		שטח להשכרה (חלק הקבוצה)
95%		100%		100%		100%		שיעור תפוסה
מסחרי		מסחרי		מסחרי		מסחרי		סוג שימוש
מרכז		דרום		מרכז		מרכז		אזור גיאוגרפי
אזו-ריט בילו סנטר בע"מ		הצלחת לב ביתר בע"מ		אירוס הגלבוע בע"מ		מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ		בעלי הזכויות מהקבוצה
		משועבד		משועבד		משועבד		שעבוד
הראל חברה לביטוח בע"מ ודקלה חברה לביטוח בע"מ		אין		אין		ישראלום נכסים בע"מ		שותף עיקרי
מועד תום השכירות	שם השוכר	מועד תום השכירות	שם השוכר	מועד תום השכירות	שם השוכר	מועד תום השכירות	שם השוכר	שוכרים עיקריים (מעל 3% מההכנסות)
11.8.18	חביב בעיר	31.5.11	בנק מרכתיל דיסקונט	30.9.32	ליבנה הצפוני בע"מ	פברואר 2016	ליבנה הצפוני בע"מ	
16.7.12	ניו פארם דראג סטורס	8.5.10	כפר השעשועים					
16.7.11	בנק לאומי	31.12.13	הריבוע הכחול					
31.7.13	קופ"ח מאוחדת	31.12.10	קופ"ח לאומית					
16.7.13	בנק דיסקונט	30.4.17	שירותי בריאות כללית					
44%		81%		100%		100%		סה"כ הכנסות משוכרים עיקריים
60		21		1		1		מספר שוכרים כולל
								שווי נכס בספרים ליום 31.12.07
								דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנת 2007
								דמ"ש כוללים לשנת 2007
						91,700		שווי נכס בספרים ליום 31.12.08
						48.2		דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנת 2008
						1,763 (*)		דמ"ש כוללים לשנת 2008
62,114		39,500		490,700		95,535		שווי נכס בספרים ליום 31.12.09

161.2			48.5	דמ"ש ממוצעים למ"ר לשנת 2009
2,287			6,873	דמ"ש כוללים לשנת 2009

טבלת שותפים והסכמי שיתוף

בילו	קניין הגבעה	מבנה "IKEA" נתניה	קניין הדר	קניין הראל	קניין לב חדרה	גרנד קניין חיפה	
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	בילו סנטר	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	אזו-ריט הדר בע"מ	ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	החברה המחזיקה
הראל חברה לביטוח בע"מ ודקלה חברה לביטוח בע"מ	הראל חברה לביטוח בע"מ ודקלה חברה לביטוח בע"מ	ישראלים נכסים בע"מ	ריבוע כחול נדל"ן בע"מ	בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ	חנני רויכמן ותרצה סגל	מניות רגילות: ברטורא מרכזי קניות בע"מ, אלדן, בנייה יעוץ וייוזם פרויקטים בע"מ (כולם ביחד שייקראו להלן השותף- 30%) מניות מיוחדות: 50% השותף.	השותף
15.6.2009	15.6.2009	25.2.2008	ההסכם משנת 1997. תוקפו נקבע לחמש שנים.	13.8.91	15.6.06	7.6.07-ו 26.7.05	מועד עריכת הסכם שיתוף
--	קיימת התחייבות לרישום בלשכת רישום המקרקעין	--	--	--	קיימת התחייבות לרישום בלשכת רישום המקרקעין	--	רישום/התחייבות לרישום הסכם השיתוף
לא ניתן למכור זכויות בנכס אלא אם מדובר במכירת מלוא הזכויות בנכס או מחצית מהזכויות בנכס	מכירה כפופה לזכות סירוב	מכירה כפופה לזכות סירוב	---	מכירת מניות כפופה לזכות סירוב ראשונה.	העברת הזכויות בקניין כפופה לזכות סירוב ראשונה אופציות PUT ו-CALL	--	מגבלות על העברה/מכירה
מכירת כלל הזכויות כפופה לזכות הצעה, מכירה ממחצית הזכויות כפופה לזכות סירוב	קיימת	קיימת	---	קיימת	קיימת	יש. קיים גם מנגנון "במב"י".	זכות סירוב ראשונה
--	--	קיימת, למעט ביחס לשעבוד לבנק הפועלים	--	איסור שעבוד אלא לצרכי הפרויקט. אחרת נדרשת הסכמת השותף.	--	ניתן לשעבד להבטחת סכום (נוסף) שלא יעלה על 50 מיליון ש"ח ובלבד שיקבע שמימוש השעבוד יעשה בכפוף לזכויות על פי הסכמי השיתוף	מגבלות בדבר שעבוד
--	--	פירוק שיתוף באמצעות מנגנון במב"י. לא ניתן לדרוש בעין פירוק	--	--	--	--	מגבלות על פירוק השיתוף
הנכס ינוהל על ידי בילו סנטר כאשר הפיקוח על הניהול השוטף יבוצע	הנכס ינוהל על ידי בילו סנטר, בכפוף	הנכס ינוהל באמצעות עסקה משותפת בה יהיה	הקניין מנוהל על ידי החברה לניהול בית ריבוע הדר בע"מ. 50%	כל ההחלטות פה אחד.	הקבוצה אחראית על הניהול השוטף והיא ממנה 3	ועדה בת 4 חברים: 2 ממונים ע"י מרכזי מסחר ו-2 ע"י ברטורא מרכזי קניות בע"מ.	אופן הניהול המשותף של הנכס

על ידי ועדת היגוי בה יהיו חברים דירקטור אחד מטעם מרכזי מסחר ודירקטור אחד מטעם הראל. ועדת ההיגוי תגיש את מסקנותיה לדירקטוריון בילו סנטר בו הקבוצה ממנה 4 מתוך 5 דירקטורים.	לסמכויות ואחריות הפיקוח. בועדת הפיקוח ישתתפו שני נציגים של הראל ושני נציגים של בילו סנטר, כאשר לכל צד מספר קולות שווה.	מספר שווה של חברים לכל צד. החלטות התקבלנה ברוב קולות.	ממניותיה בבעלות הקבוצה. החלטות בהנהלה מתקבלות פה אחד.		מתוך 5 דירקטורים בחברת הניהול.	ליו"ר מטעם מרכזי מסחר קול מכריע.	
בילו סנטר	בילו סנטר	--	יש. 50% מהמניות בבעלות הקבוצה. הקבוצה ממנה מחצית הדירקטורים.	--	יש. ק.ל.ח לב חדרה. 50% מהמניות בבעלות הקבוצה. הקבוצה ממנה 3 מ-5 דירקטורים.	יש (בהתאם לאחזקות במניות הרגילות במקח). מרכזי מסחר ממנה 50% מהדירקטורים. ליו"ר מטעם מרכזי מסחר קול מכריע.	חברת ניהול
---	כל מחלוקת שעניינה מסחרי וכלכלי תוכרע על ידי פרופ' יצחק סוארי ואם ייבצר ממנו יכריע כלכלן או שמאי אחר שייבחר בהסכמת הצדדים	מחלוקות יוכרעו ע"י בורר.	מחלוקות יוכרעו ע"י פוסק.	כל מחלוקת תוכרע ע"י בורר.	מחלוקות יועברו לבוררות - או ב"כ הצדדים או צד ג' כדן יחיד	כל מחלוקת תוכרע ע"י יגאל ארנון ואם יבצר ממנו ע"י דורי קלגסבלד ואם יבצר ממנו ע"י רובי בכר.	הוראות בורות / פתרון מחלוקות

"גרנד קניון" חיפה

2.2.1

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, 70% מהון המניות הרגילות המונפק והנפרע ו-50% מהון המניות המיוחדות המונפק והנפרע במ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ ("מ.ק.ח") שבבעלותה הזכויות בקניון המכונה "גרנד קניון", הממוקם בדרך שמחה גולן בחיפה, בסמוך לדרך רופין ולשכונת נווה שאנן.

הקניון כולל שלוש קומות של שטחי מסחר ובילוי בשטח כולל של כ-48,593 מ"ר, ומשרדים קיימים בשטח של כ-3,104 מ"ר, שמונה מפלסים תת-קרקעיים של שטחי חניה הכוללים 2,272 מקומות חניה, ותחנת תדלוק.

חלק מהזכויות במקרקעין עליהם בנוי הקניון הן בבעלות מדינת ישראל וחלקן רשומות בבעלות עיריית חיפה או חכורות על-ידה. על-פי הסכם מיום 21.1.1977 בין העירייה למ.ק.ח, חכרה מ.ק.ח את המקרקעין מהעירייה ל-49 שנים בהיוון של 80% עם אפשרות הארכה לתקופה של 49 שנים נוספות..

בחודש מרץ 2008 נחתם בין מקח לבין העירייה הסכם מותנה לפיו רכשה מקח מעיריית חיפה את זכויותיה במקרקעין עליהם בנוי הקניון ושהינם בבעלות עיריית חיפה או שהעירייה זכאית להירשם כבעלים שלהם. תמורת הרכישה עמדה על סך של 30,000,000 ש"ח. על-פי ההסכם ממועד תשלום התמורה מקח לא תהיה חייבת בתשלום דמי החכירה השנתיים בגין התקופה שמיום 29.6.2006 ואילך.

ההסכם הותלה בקבלת אישור מועצת העיר חיפה, ובאישור שר הפנים לעסקה. שני האישורים האמורים התקבלו.

תפוסה ושכירויות: שעור התפוסה בשטחים הוא כ-100%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ).

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על-ידי גרנד קניון ניהול בע"מ ("גרנד קניון") עימה התקשרה מ.ק.ח בחוזה ניהול. הקבוצה מחזיקה ב-70% מהון המניות המונפק והנפרע של גרנד קניון. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

שותפים והסכמי שיתוף: בעלות המניות הנוספות במ.ק.ח ובגרנד קניון ניהול הן: ברטורא מרכזי קניות בע"מ (המחזיקה ב-29.25% מהון המניות הרגילות המונפק והנפרע במ.ק.ח וב-48.75% מהון המניות המיוחדות המונפק והנפרע במ.ק.ח וכן ב-29.25% מהון המניות המונפק והנפרע בגרנד קניון ניהול) (חברה מקבוצת גד זאבי) ("ברטורא") ואלדן יעוץ יזום פרויקטים בע"מ (המחזיקה ב-0.75% מהון המניות הרגילות המונפק והנפרע במ.ק.ח וב-1.25% מהון המניות המיוחדות המונפק והנפרע במ.ק.ח וב-0.75% מהון המניות המונפק והנפרע בגרנד קניון ("אלדן"). למניות המיוחדות מוקנות זכויות כלהלן: 1) החלטה בכל הנוגע לזכויות מ.ק.ח בשטחים נוספים, ככל שיבנו, מעבר לזכויות הבניה בקרקע עליה בנוי הקניון אשר היו קיימות ביום 26.7.2005; 2) זכות לקבלת רווחים שיהיו למ.ק.ח ככל שיהיו, מתשלומים שיגיעו למ.ק.ח ממרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ במידה ומ.ק.ח תחליט לבנות על השטחים הנוספים כאמור ויתקבל היתר בניה לבנייתם, ו/או במידה שמ.ק.ח תפעיל את החניון בקניון כחניון בתשלום לציבור ו/או ככל שעד לסוף שנת 2010 יחל המפעיל של פארק השעשועים בקניון המכונה "לונה גרנד" לשלם למ.ק.ח תשלומים על-פי ההסכם עימו.

על פי הסכמים מימים 27.7.2005 ו-7.6.2007 כל עוד שיעור אחזקותיהם של ברטורא ואלדן במניות הרגילות של מקח ושל גרנד קניון לא יפחת מ-20% זכאיות ברטורא ואלדן למנות ביחד את מחצית הדירקטורים במ.ק.ח ובגרנד קניון ניהול. הניהול השוטף מבוצע באמצעות ועדה בת 4 חברים ששניים מהם נציגי הקבוצה ושניים נציגי ברטורא ("האקזקוטיבה"). כיו"ר האקזקוטיבה משמש נציג הקבוצה ובהצבעות באקזקוטיבה הוא נהנה מקול מכריע. מכירת מניות במקח כפופה לזכות סרוב ולזכות הצטרפות. החל מיום 5.6.2010 לכל צד זכות לדרוש כי יופעל מנגנון "במבוי" (לפירוט ראה סעיף 2.10.2 (א) להלן). ביום 5.2.2009 העמידה הקבוצה הלוואה לשותפה בקניון לפרטים נוספים ראה סעיף 2.10.2 (א) להלן.

מימון ואשראי: רכישת מניות מ.ק.ח. ע"י הקבוצה מומנה מהון עצמי.

ביום 17.1.2008 הושלמה עסקת מימון מחדש של הקניון אשר לפיה נפרעו ההלוואות הקיימות ובמקומן הועמדה הלוואה בנקאית אחת בתנאים עדיפים. להבטחת ההלוואה החדשה ניתנו ערבויות על ידי מספר חברות בקבוצה (לפירוט ראה סעיף 2.10.1 להלן).

אפשרויות פיתוח: בסמוך ומצפון לקניון נמצא התוואי המתוכנן של מנהרות הכרמל, אשר יאפשרו גישה מהירה לקניון מאזור הקריות מצפון ומכביש החוף מדרום. עפ"י הנתונים שבידי מ.ק.ח. פתיחת פרויקט מנהרות הכרמל לתנועה צפויה בשנת 2011. כיום מבוצעות עבודות מנהור וגישור בתוואי המתוכנן. מ.ק.ח מעריכה כי פתיחת הפרויקט לתנועה תגדיל את מספר המבקרים בקניון.

למ.ק.ח יתרת זכויות בנייה מאושרת לכ-9,500 מ"ר משרדים ו/או אכסון מלונאי שניתן לבנות במגדלים מעל המרכז המסחרי. החברה פועלת להגדיל את זכויות הבנייה במגדלים ולהוסיף להן יעוד למגורים. במסגרת זו, נמצאת כיום בשלבי תכנון ראשוניים, תוכנית מפורטת חדשה לקניון. מטרת התכנית היא להוסיף יעוד מגורים ועסקים מיוחד לשטחים המסווגים כעת כשטחי בנייה מעל המרכז המסחרי. על-פי התכנית המוצעת יתווספו לרשימת התכליות המותרות גם מגורים, בית אבות, דיור מוגן ומלון דירות. התוכנית האמורה טרם אושרה בוועדות התכנון.

בהסכם מיום 27.7.2005 בין מ.ק.ח לבין עיריית חיפה הוסכם, כי ככל שתאושר תוספת ייעוד של מגורים לא תדרוש העירייה דמי חכירה והיטל השבחה (בגין יתרת זכויות הבנייה המאושרות), ובמידה ולא תאושר תוספת הייעוד האמורה יעמוד לזכות מ.ק.ח. סכום של כ-680 אלפי דולר לצורך פרויקטים עתידיים (להסדר בין השותפים בקניון במקרה של מימוש הזכויות הנוספות כאמור, ראה סעיף 2.10.1 להלן).

קניון רחובות

2.2.2

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות אזור-ריט רחובות בע"מ ("אזור-ריט רחובות"), במלוא הזכויות בקניון רחובות, הממוקם בלב רחובות בין הרחובות חרל"פ, ביל"ו, רוז'נסקי והגורן. ביוני 2007 הגדילה הקבוצה את אחזקותיה בקניון ושיעור אחזקותיה בקניון עלה מ-50%-ל-100%.

הקניון כולל כ-25,000 מ"ר של שטחים מסחריים ושני בנייני משרדים בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר (לא כולל 4 קומות מתוך בנין המשרדים הצפוני בשטח של כ-4,000 מ"ר שהן בבעלות עיריית רחובות), תחנה מרכזית לאוטובוסים ושטחי חניה הכוללים כ-1,350 מקומות חניה.

שטחי תחנת האוטובוסים המרכזית של קניון רחובות נמצאים בשימושה של "אגד". תקופת השכירות של אגד הסתיימה במהלך שנת 2005. עוד קודם לכן, שילמה אגד דמי שכירות סמליים בלבד (הבעלים הקודם של הקניון הייתה חברה קשורה לאגד). ביום 5.11.2007 נחתם הסכם לפינוי התחנה המרכזית ולבניית מסוף תחבורה ציבורית במקומה כמפורט להלן.

בשטחי התחנה המרכזית שיתפנו עתיד להבנות אגף חדש לקניון בשטח של כ-11,000 מ"ר (ראה להלן).

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחים המסחריים ובשטחי המשרדים הוא כ-99%.

מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר. חוזי שכירות המשרדים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים. כמחצית משטח בנייני המשרדים מושכר לעיריית רחובות.

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על ידי אזור-ריט רחובות בע"מ.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים ושוכרי המשרדים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים). תחשיב עלות הניהול (ה-cost) נעשה בנפרד לגבי שטחי המסחר ושטחי המשרדים.

מימון ואשראי: לצורך מימון רכישת הקניון, נטלה החברה הלוואה מבנק ושעבדה להבטחתה בשעבוד ראשון בדרגה את כל זכויותיה בקניון. כן ניתנה להבטחת האשראי ערבות של נכסי אזור-ריט.

אפשרויות פיתוח: בעקבות שינויי מגמה בכל הנוגע להפעלת שירותי תחבורה ציבורית במרכזי הערים, נחתם ביום 5.11.2007 בין אזור-ריט רחובות לבין אגד, הסכם לפינוי התחנה המרכזית והקמתו של מסוף תחבורה ציבורית במקומה. לאחרונה הוחל בבניית מסוף התחבורה החדש ועם השלמתו תפונה התחנה המרכזית. לאחר פינוי התחנה המרכזית, ניתן יהיה, בהתבסס על תכניות בניין עיר שבתוקף, להשתמש בחלק משטחי התחבורה לשימוש מסחרי. שטח ההרחבה הצפוי של הקניון הינו כ-11,000 מ"ר וצפוי להתבצע בשלבים במהלך השנים הקרובות.

הקניון הגדול בפתח תקווה ("אבנת")

2.2.3

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות חברת אבנת בע"מ, ב-100% מזכויות הבעלות בקניון הידוע בשם "הקניון הגדול" או "קניון אבנת", הנמצא ברחוב ז'בוטינסקי בפתח תקווה מול המרכז הרפואי רבין (בי"ח בלינסון) ובסמוך לבית המשפט המחוזי של מחוז המרכז.

שטחו הבנוי הכולל של הקניון הינו כ-82,640 מ"ר. הקניון כולל שטחים מסחריים בהיקף כולל של 28,000 מ"ר. החלק המסחרי מרוכז בשתי קומות מסחריות הבנויות סביב חלל מרכזי בגובה כפול, בנוסף קיימים שטחי מסחר גם בקומת המרתף. הזכויות בקרקע הן זכויות בבעלות פרטית ורשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם חברת אבנת בע"מ.

תפוסה ושכירויות: שעור התפוסה בשטחים המסחריים הוא כ-98%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ).

חברת הניהול וניהול הקניון: השכרות שטחי הקניון לשוכרים השונים מבוצעת באמצעות חברת אבנת השכרות בע"מ, חברה בבעלות מלאה של אבנת בע"מ. בקשר עם גיוס מימון ע"י אבנת בע"מ בדרך של איגוח (ראה להלן) נחתם בין אבנת בע"מ לבין אבנת השכרות בע"מ חוזה שכירות, לפיו הומחו לאבנת השכרות בע"מ כל זכויות וחובות אבנת בע"מ על פי חוזי השכירות שהיו קיימים במועד ההמחאה, ובנוסף הושכרו לאבנת השכרות כל שטחי הקניון שהיו פנויים באותו מועד ושטחי הקניון שיתפנו בעתיד. אבנת בע"מ משמשת כחברת ניהול המנהלת את הקניון.

במרבית חוזי הניהול עם שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס $\text{cost} +$.

מימון ואשראי: לצורך מימון הקמת הקניון נטלה אבנת הלוואה בנקאית. בשנת 2005 בוצע מימון מחדש שבמסגרתו נפרעה ההלוואה הבנקאית על ידי גיוס אשראי ממשקיעים מוסדיים בתמורה להנפקת אגרות חוב של אבנת השכרות בע"מ שהוקמה כחברת S.P.C. לצורך זה (ראה תיאור אגרות החוב בסעיף 5.8.3.6 לדו"ח, להלן).

ביום 9.4.2008 נחתם מסמך עקרונות בין הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ("הבנק") לבין אבנת בע"מ, בריטיש ישראל השקעות בע"מ, מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ, נכסי אזור-ריט בע"מ ועוז טכנולוגיות (1972) בע"מ. בהתאם למסמך זה – הבנק יעניק לאבנת בע"מ אשראי בצורת הלוואה לזמן ארוך בסך של 65 מיליון ש"ח. לשם הבטחת האשראי נרשמה משכנתה מדרגה שנייה לטובת הבנק על הקניון, הכפופה למשכנתה הראשונה הרשומה לטובת הנאמן לאגרות החוב של ה-SPC. כמו כן נקבע כי עם ביטול ו/או פדיון המשכנתה הראשונה תהפוך המשכנתה מדרגה שנייה, הרשומה לטובת הבנק, למשכנתה מדרגה ראשונה וזאת, עד לפירעון סופי של האשראי ע"י אבנת בע"מ. בנוסף, נרשם לטובת הבנק שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על כל זכויות הבנייה של אבנת בע"מ לבנייה על גג הקניון. עוד נרשם לטובת הבנק שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על 77,533 מניות רגילות של מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ באבנת בע"מ ועל הזכויות ההכנסות וההטבות הנובעות או הקשורות למניות אלה המופקדות

בידי הבנק. בנוסף, אבנת בע"מ המחתה לבנק את כלל התקבולים המגיעים לה (לאחר ביצוע התשלומים ו/או ההפרשות עפ"י תנאי שטר הנאמנות) בגין השכירות בקניון.

אפשרויות פיתוח: על פי תכניות החלות על הקניון ניתן לבנות מעל הקניון הקיים שני בניינים בשטח כולל של מעל 16,000 מ"ר שטח עיקרי, ביעוד משרדים, שימושי עזר רפואיים (לרבות מלונת) ולתעשיות עתירות ידע וכן למסחר.

- החברה קיבלה היתר בניה לתוספת קומה שלישית לקניון בשטח עיקרי של כ-6,100 מ"ר, מתוכם כ-3,600 מ"ר למסחר והיתרה ביעוד משרדים. בנוסף, החברה קיבלה היתר בניה לתוספת 2 קומות חנייה מעל החניונים הקיימים. בעקבות כך החלה בניית הקומה השלישית על גג הקניון ובניית קומות החניונים הנוספות, וכן הוחל בשיווק להשכרת השטחים המסחריים בקומה השלישית. הואיל וחלק מהקומה יעודה משרדים, הוגשה לאישור הועדה המקומית תב"ע לפיה ישונה הייעוד לכל הקומה למסחר. התב"ע אושרה על ידי הועדה המקומית להפקדה ונמצאת בימים אלה בהליכי פרסום.

בילו סנטר

2.2.4

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות מרכזי מסחר אזורי-ריט בע"מ ב-72% מן המניות הרגילות וב-80% ממניות הניהול של חברת אזור-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן: "אזור-ריט בילו") אשר מחזיקה במלוא הזכויות במרכז המסחרי (power center) הידוע כ"בילו סנטר" הממוקם בצומת בילו, סמוך למועצה המקומית קריית עקרון ולעיר רחובות. בילו סנטר כולל כ-36,000 מ"ר של שטחים מסחריים, כ-1,500 מ"ר שטחי משרדים, ושטחי חניה הכוללים כ-1,550 מקומות חניה.

כמו כן, קיימים שטחים של כ-11 דונם הרשומים בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח המצויים במתחם בילו סנטר או בסמוך לו, אשר נעשה בהם שימוש לצרכי חניה ומשולמת בגינם ארנונה.

אזור - ריט בילו רכשה שני נכסי מקרקעין הסמוכים ל"בילו סנטר" תוך כוונה לפעול כדי לאפשר צירופם למתחם "בילו סנטר", כמפורט להלן:

ביום 2.8.2007 רכשה אזור-ריט בילו מגרש בשטח של כ-2,048 מ"ר שעליו בנוי מבנה בן 4 קומות (להלן: "מבנה תדמור"). קומת הקרקע נבנתה בייעוד תעשייה. סמוך לפני הרכישה על ידי אזור-ריט בילו אושרה תב"ע המייעדת את קומת הקרקע למסחר. ייעוד יתר קומות המבנה הנו לתעשייה לגבי חלק מן הקומות אושר שימוש חורג למשרדים. בכוונת אזור-ריט בילו לפעול לשינוי התב"ע שחלה על המגרש מייעוד תעשייה לייעוד מסחר ו/או משרדים.

ביולי 2007 התקשרה אזור-ריט בילו בהסכם לרכישת מתחם בן כ-37 דונם בקריית עקרון בייעוד ספורט. בכוונת אזור-ריט בילו לפעול לשינוי התב"ע שחלה על המתחם באופן שניתן יהיה להקים במתחם פרויקט שיכלול לפחות כ-21,000 מ"ר שטחים עיקריים למטרת מסחר. בהתאם להוראות ההסכם, הוצאו שומות מס רכישה ביחס לתקבולים עתידיים העשויים להשתלם למוכר וניתנו ערבויות להבטחת הרישום. טרם הוצאו שומות סופיות.

תפוסה ושכירויות: המרכז המסחרי מושכר בתפוסה כמעט מלאה (99%). מרבית חוזי השכירות הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: בילו סנטר מנוהל על ידי אזור-ריט בילו. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ ו/או כסכום קבוע.

מימון ואשראי: רכישת בילו סנטר מומנה בהלוואה בנקאית, אשר להבטחתה שעבדה אזור-ריט בילו במשכנתא ובשעבוד ראשון בדרגה את כל זכויותיה בבילו סנטר. כן ניתנו להבטחת האשראי ערבויות של נכסי אזור-ריט ושל מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ.

שותפים והסכמי שיתוף: יחד עם מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ מחזיקה הראל חברה לביטוח בע"מ ב-26% מהמניות הרגילות וב-19% ממניות הניהול של אזור-ריט בילו, בעוד דקלה חברה לביטוח בע"מ ב-1% מהמניות הרגילות וממניות הניהול של אזור-ריט בילו. מכירת זכויות מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ במרכז המסחרי כפופה לזכות הצעה של הראל חברה לביטוח בע"מ ומכירת מחצית מזכויות מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ במרכז המסחרי כפופה לזכות סירוב של הראל חברה לביטוח בע"מ. תקנון אזור-ריט בילו קובע כי לא ימכרו זכויות במרכז המסחרי אלא אם במסגרת המכירה ימכרו מלוא זכויות המרכז המסחרי או מחציתן בלבד. לפרוט ההסכם שבין השותפים ראה סעיף 2.10.2(ו) לדו"ח.

קניון לב חדרה

2.2.5

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ, ב-50% מזכויות הבעלות בקניון לב חדרה, הממוקם בשדרות רוטשילד בחדרה. שטח הקניון (להשכרה) הוא כ-15,300 מ"ר ושטחי חניה הכוללים כ-350 מקומות חניה.

תפוסה ושכירויות: הקניון מושכר בתפוסה של 99%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

שותפים והסכמי שיתוף: יחד עם מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ מחזיקים בנכס מר חנני רויכמן המחזיק ב-25% מזכויות הבעלות בנכס וגב' תרצה סגל המחזיקה ב-25% הזכויות הנוותרות בנכס ("רויכמן"). למרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ האופציה לרכוש את חלקם של השותפים בקניון (ביחד) ולשותפים בקניון אופציה לחייב את מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ לרכוש את חלקם בקניון. לפרוט ההסכם שבין השותפים ראה סעיף 2.10.1 לדו"ח.

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על ידי חברת ק.ל.ח. קניון לב חדרה בע"מ אשר מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ מחזיקה בה ב-50% ממניותיה, ורויכמן ב-50% הנוספים. הניהול השוטף של הקניון והנהלת החשבונות מבוצעים על ידי מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ. בדירקטוריון חברת הניהול 5 חברים. שלושה מתוכם ממונים על ידי מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

מימון ואשראי: לצורך רכישת הקניון ומתן הלוואה לשותף, נטלה מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ הלוואה בנקאית בסך 215 מיליון ש"ח, שלהבטחתה שועבדו מלוא מקרקעי הקניון וכן מלוא הזכויות על פי הסכמי השכירות (לרבות זכויות רויכמן). מחצית מכספי הלוואה הועמדו על ידי מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ כהלוואה לרויכמן. רויכמן התחייבו כלפי נכסי אזור-ריט בע"מ להעביר ישירות לבנק שהעמיד את המימון מחצית מהתשלומים השוטפים בגין ההלוואה מתוך התקבולים מהקניון. בפועל מבוצעים מלוא ההחזרים השוטפים של סכום ההלוואה לבנק מתוך חשבון הבנק של הקניון, אליו משלמים השוכרים את דמי השכירות על פי הוראה בלתי חוזרת שניתנה להם. חשבון זה וכן הזכויות

לקבלת דמי השכירות שועבדו לטובת הבנק שהעמיד את ההלוואה. השעבוד שנרשם לטובת הבנק כאמור, מבטיח גם אשראים נוספים שנטלה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. יתרת ההלוואה ליום 31.12.2009 הינה בסך כ-204 מליון ₪.

חברת רויכמן אוריאלי (מקבוצת רויכמן) העמידה למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ הלוואה נוספת בסך 25 מיליון ש"ח, ללא בטוחות למעט ערבות נכסי אזו-ריט (ראה סעיף 2.10.1 לדו"ח להלן). יתרת ההלוואה ליום 31.12.2009 הינה בסך כ-12 מליון ₪.

בשנים 2008-2009 נטלה הקבוצה הלוואה נוספת לזמן קצר באותם בטוחות המפורטות לעיל שיתרתה ליום 31.12.2008 היא כ-46 מליון ₪.

פיתוח: בימים אלה הושלמה בניית אגף חדש בקניון הכולל שני מרתפי חניה בני כ-6,150 מ"ר ושתי קומות מסחר בשטח 3,800 מ"ר אשר מאוכלסים במלואם וכן 1,200 מ"ר קומה שלישית המיועדת למסחר ו/או למשרדים ועדיין אינה מאוכלסת.

קניון השרון

2.2.6

כללי: הקבוצה היא הבעלים, באמצעות חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, של "קניון השרון" הממוקם ברחוב הרצל בנתניה. בחודש יוני 2007 רכשה הקבוצה את הקניון מחברת אלרוב נדל"ן ומלונאות.

הקניון כולל שטחים מסחריים בשטח להשכרה של כ-14,000 מ"ר. בקניון 3 קומות מסחריות (קומת מרתף (חלקית), קומת כניסה וקומה א' ו-5 קומות מרתף. קומות המרתף מיועדות בעיקר לחניה, ושטחים טכניים. בקניון 680 מקומות חניה. החברה החלה בביצוע עבודות שיפוץ נרחבות בקניון.

תפוסה ושכירות: הקניון מושכר בתפוסה של 94%. חוזי השכירות הם לרוב לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). ישנם חוזי שכירות לתקופות ארוכות יותר (ל-12 שנים עם אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות ל-12 שנים נוספות). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעו בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: ניהול הקניון מתבצע על ידי חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+.

מימון ואשראי: רכישת הקניון נעשתה באמצעות מימון ממקורות עצמיים של הקבוצה. בהמשך שועבד הקניון לטובת בנק שהעמיד הלוואה למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ בסך 240 מליון ₪. יתרת ההלוואה (קרן + ריבית) ליום 31.12.2009 הינה 229 מליון ₪.

קניון הדר

2.2.7

כללי: הקבוצה, באמצעות אזו-ריט הדר בע"מ (חברה בבעלותה המלאה), היא בעלת הזכויות ב-50% מזכויות החכירה (במושע) בנכס הידוע כקניון הדר תלפיות, הממוקם ברחוב פייר קניג באזור התעשייה תלפיות בירושלים, אשר אותן רכשה ממגדניית הדר בע"מ ("מגדניית הדר"). תקופת החכירה הנוכחית הינה עד ליום 14.4.2021. לאזו-ריט הדר בע"מ זכות לתקופת חכירה נוספת של 49 שנה בכפוף לתשלום דמי היוון, אשר בגינם נכללה הפרשה בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה. כן מחזיקה הקבוצה, באמצעות אזו-ריט הדר בע"מ, ב-50% ממניות חברת הניהול המנהלת את הקניון.

קניון הדר כולל שתי קומות של שטחים מסחריים להשכרה בהיקף כולל של כ-18,000 מ"ר ושטחי שירות הכוללים בין היתר חניון בן כ-780 חניות, חלקן מקורות. השטחים המסחריים של קניון הדר מושכרים או מיועדים להשכרה לצדדים שלישיים. בקניון הדר סניף סופרמרקט בשטח של כ-4,700 מ"ר המושכר לחברת היפר היפר.

תפוסה ושכירויות: הקניון מושכר בתפוסה מלאה. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

שותפים והסכמי שיתוף: יתרת הזכויות בקניון מוחזקות על-ידי ריבוע כחול נדל"ן בע"מ. קיים הסכם שיתוף בין מי שהקבוצה רכשה את זכויותיו בקניון לבין ריבוע כחול נדל"ן בע"מ אשר תוקפו נקבע לחמש שנים, שחלפו. הקניון מנוהל באמצעות הנהלה בה לכל צד שני חברים וההחלטות בה מתקבלות פה אחד. בהסכם השיתוף מוקנית לקבוצת הריבוע הכחול הזכות לשכור שטח של 3,000 מ"ר למטרת סופרמרקט וכן שטח של 2,000 מ"ר לחנות מרשת "בון מארט" לתנאים ולתקופה כפי שנקבעו בהסכם השיתוף.

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על ידי החברה לניהול בית ריבוע-הדר (2001) בע"מ, העוסקת בניהולו השוטף של קניון הדר לרבות בכל הקשור לשיווק שטחים בקניון וניהול מו"מ עם השוכרים עד לחתימת הסכם שכירות בין השוכר לבעלים. כן גובה חברת הניהול דמי ניהול ואת דמי השכירות עבור הבעלים. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים, בעיקר שוכרי דוכנים אשר בחוזה עמם נקבע כי ישלמו דמי ניהול בסכום קבוע). מניות אזור-ריט הדר בע"מ בחברת ניהול בית ריבוע-הדר (2001) בע"מ טרם שועבדו למממנים (המפורטים להלן).

אפשרויות פיתוח: בתקופת הדוח הגישה החברה, ביחד עם ריבוע כחול נדל"ן בע"מ, בקשה להיתר בנייה להקמת קומה מסחרית נוספת בשטח של כ-9,000 מ"ר למסחר מעל הקומות הקיימות וקומת חניה עליונה נוספת וכן בקשה להקלה של 6% לתוספת זכויות בנייה למטרת מסחר ותוספת קומות (להלן: "פרויקט ההרחבה"). בעקבות המשבר הכלכלי במהלך שנת 2009 וחוסר הבהירות לגבי הפעילות המסחרית הצפויה החליטו החברה וריבוע כחול נדל"ן בע"מ להשהות את ביצוע פרויקט ההרחבה. במהלך שנת 2010 תבוצע הערכה כלכלית מחודשת ובהתאם יוחלט לגבי אפשרות ביצוע פרויקט ההרחבה. נכון למועד פרסום הדוח הושלמו כל הדרישות לצורך קבלת היתר בניה, למעט תשלום האגרה.

מימון ואשראי: התמורה מומנה באמצעות הלוואה מגופים פיננסיים שהובטחה, בין היתר, במקרקעי הקניון, במניותיה של חברת אזור-ריט הדר בע"מ ובשעבוד הזכויות כלפי השוכרים על פי חוזי השכירות עימם. כן ניתנו להבטחת האשראי ערבויות של נכסי אזור-ריט ושל מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ.

קניון לב אשדוד

2.2.8

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ, במלוא הזכויות בחטיבת קרקע המצויה בעיר אשדוד עליה בנויים הקניון הידוע כ-"קניון לב אשדוד" ושני מקבצי דיור. זכויות הקבוצה בקניון נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

ביום 3.2.2010 מכרה הקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ, שטח בן כ-2,000 מ"ר מתוך חטיבת הקרקע (להלן לסעיף זה - "המגרש"), ביחד עם 11,000 מ"ר שטחים עיקריים למטרת מגורים ו-9,500 מ"ר שטחי שירות למטרת מגורים, ב-75 יחידות מגורים, לחברת אלציון עולה בע"מ עבור סך

של 14,275,000 ₪. התקשרות זו מותנית באישור תוכנית לחלוקת המקרקעין ו/או אישור תשריט חלוקה שיאפשרו את רישום המגרש כחלקת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין, וזאת לא יאוחר מיום 3.2.2011.

תפוסה ושכירויות: קניון לב אשדוד כולל כ-13,000 מ"ר של שטחים מסחריים, ושטחי חניה כוללים כ-400 מקומות חניה. הקניון מושכר בתפוסה של 97%. בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבע בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר. מרבית חוזי השכירות הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). צדדים שלישיים הם בעלי הזכויות בשטח נוסף בן כ-800 מ"ר שמצוי בתחום הקניון (כ-20 חנויות).

מקבצי הדיור כוללים כ-390 יחידות דיור המושכרות עד לשנת 2014 (בתוספת אופציה לחמש שנים נוספות) למשרד לקליטת עליה באמצעות "עמידר" החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ. דמי השכירות בגין כל יחידת דיור משולמים בחלקם על ידי עמידר ובחלקם על ידי הדייר המתגורר בעת הרלבנטית ביחידת הדיור.

ניהול הקניון: קניון לב אשדוד ומקבצי הדיור מנוהלים על ידי הקבוצה. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים בקניון לב אשדוד נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

מימון ואשראי: הקבוצה מימנה את רכישת קניון לב אשדוד ומקבצי הדיור בהלוואה בנקאית, אשר להבטחתה שועבדו במשכנתא ובשעבוד ראשון בדרגה כל זכויות הקבוצה בקניון לב אשדוד ובמקבצי הדיור, וניתנו להבטחתה גם ערבויות של נכסי אזור-ריט.

קניון הצפון נהריה

2.2.9

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ, 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ המחזיקה בזכויות הבעלות במרבית שטחו של קניון הצפון בנהריה. בנוסף, מחזיקה הקבוצה באמצעות מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ ביתרת שטח הקניון (כ-1,300 מ"ר נוספים). הקניון ממוקם ברחוב האירית בשכונת עין שרה בנהריה, בסמוך לשדרות זלמן שז"ר ולכניסה הדרומית לנהריה מכביש מס' 4.

הקניון כולל 3 קומות, מתוכן שתי קומות מסחריות בשטח כולל של כ-8,800 מ"ר. הקומה השלישית של הקניון מיועדת למשרדים בשטח כולל של כ-2,500 מ"ר. חלקים מקומות המשרדים מושכרים. הקניון כולל גם שתי קומות מרתף לחנייה בשטח הכולל 420 מקומות חניה. בסמוך לקניון חנייה פתוחה הכוללת 300 מקומות חניה.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה הממוצע בקניון הוא 94%.

מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת התפעול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על-ידי חברת קניון נהריה תפעול בע"מ. מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה זו והיא בעלת הזכות למנות את כל הדירקטורים בה.

בהתאם לקבוע בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים בקניון, גובה חברת התפעול דמי ניהול על בסיס קבוע.

ביום 29.6.2008 רכשה הקבוצה את יתרת המניות בחברת קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ ובחברת קניון נהריה תפעול בע"מ (10%) שהיו בבעלות שיבולים קניון נהריה בע"מ, דליותינו אחזקות (1994) בע"מ, רוני לאופר ניהול בע"מ וה"ה צבי לאור (לאופר) ואליהו ציון. תמורת מימוש האופציה עמדה על סך של 2,569,170 ₪ (ממנו קוזז סכום של 1,298,575 ₪ בהתאם לזכותה של הקבוצה) ונקבעה בהתאם להערכת שווי החברות בידי מעריך חיצוני.

מימון ואשראי: תמורת ההקצאה של מניות קניון הצפון נכסים בע"מ שולמה מהון עצמי. תמורת רכישת חלק הקניון שנרכש על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מומנה על ידי הלוואה בנקאית שכנגדה שועבד חלק זה של הנכס.

חברת קניון הצפון נכסים בע"מ ומרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נטלו אשראי בנקאי המובטח בשעבוד על מקרקעי הקניון שבבעלותן. נכסי אזו-ריט בע"מ ומרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נתנו ערבויות להבטחת אשראי זה.

תמורת מימוש האופציה שולמה מהון עצמי.

אפשרויות פיתוח: המגרש הסמוך לקניון, אף הוא בבעלות חברת קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ, והוא מיועד על-פי התב"ע החלה על השטח להקמת 26 יחידות מגורים. הקבוצה פועלת לשינוי ייעוד של השטח הנ"ל לייעוד מסחר ומשרדים.

מרום סנטר רמת גן

2.2.10

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, במלוא זכויות הבעלות במרכז המסחרי "מרום סנטר" ברחוב חיים לנדאו 7 ברמת גן במרכז שכונת מרום נווה.

שטח הקניון (להשכרה) הוא כ-5,000 מ"ר. למבנה הקניון שתי קומות, כניסה ראשית אחת ושתי כניסות לחניון הכולל 190 מקומות חניה.

תפוסה ושכירות: השטחים המסחריים של הקניון מושכרים בתפוסה של 96%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: הניהול השוטף של הקניון מתבצע על-ידי החברה לניהול מרכז מרום נווה בע"מ שבבעלות מלאה של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. שוכרי השטחים בקניון משלמים דמי ניהול, והשוכרים שבבעלותם שלטי פרסום בקניון משלמים גם דמי פרסום.

מימון ואשראי: רכישת הנכס מומנה בהלוואה מקבוצת משקיעים מוסדיים (חב' ביטוח וקרנות פנסיה), אשר להבטחתה שועבדו זכויות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ במקרקעי הקניון וזכויותיה כלפי השוכרים בקניון. נכסי אזו-ריט ערבה לפרעון ההלוואה.

כללי: הקבוצה מחזיקה, במלוא זכויות הבעלות במרכז המסחרי (Power Center) "חוננים קונים" הנמצא ברחוב לישנסקי 9 פינת רח' אצ"ל בראשון לציון, באמצעות חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ.

חוננים קונים כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של 14,500 מ"ר בשתי קומות מסחר מעל הקרקע וקומת מרתף. זכויות הקבוצה במרכז המסחרי אינן כוללות זכויות בשטח של כ-512 מ"ר בקומת קרקע של המרכז המסחרי (המשמש כסניף בנק) השייכות לצד ג'.

אפשרויות פיתוח – בנכס קיימים זכויות בניה ל 7,670 מ"ר עיקרי ליעוד משרדים אשר טרם נוצלו, הקבוצה החלה בתכנון קומת משרדים נוספת מעל גג המרכז המסחרי לניצול זכויות אלו.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחים המסחריים הוא 99%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: חוננים קונים בע"מ, מי ששימשה כחברת הניהול של הנכס, הסבה את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם ניהול הנכס, וזאת החל מיום 1.7.2009, למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, אשר מנהלת כיום את הנכס. בהסכמי השכירות של מרבית השוכרים נקבעו דמי השכירות בשיטת cost+.

מימון ואשראי: הנכס משועבד לבנק להבטחת מימון שהועמד על ידו, ההלוואה מובטחת גם בערבות של נכסי אזו-ריט.

קניותר נס ציונה

2.2.12

כללי: הקבוצה מחזיקה במלוא זכויות הבעלות בקניותר, הממוקם בלב נס ציונה בין הרחובות ויצמן, עמק השושנים והאירוסים. הזכויות מוחזקות ע"י שתיים מחברות הקבוצה: 50% מהזכויות מוחזקות באמצעות כלל השקעות בנדל"ן אשר הייתה שותפה להקמת הקניותר ו-50% באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, שרכשה את הזכויות מהשותפים האחרים בשנת 2005.

הקניותר כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של כ-5,400 מ"ר, בניין משרדים בשטח כולל של כ-4,800 מ"ר ושטחי חניה אשר כוללים כ-135 מקומות חניה.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה הממוצע בשטחים המסחריים בקניון הוא 97%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים ובשטחי המשרדים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: החברה לניהול קניותר נ.צ. בע"מ, מי ששימשה כחברת הניהול של הקניון, הסבה את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם ניהול הקניון, וזאת החל מיום 1.7.2009, למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, אשר מנהלת כיום את הקניון. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים ושוכרי המשרדים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים). תחשיב עלות הניהול (ה-cost) נעשה בנפרד לגבי שטחי המסחר ושטחי המשרדים.

מימון ואשראי: רכישת חלק השותף האחר בקניון ע"י מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ כאמור לעיל, מומנה בהלוואה בנקאית אשר להבטחתה שועבדו הזכויות בקניון וכן זכויות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ. ההלוואה מובטחת גם בערבות של נכסי אזו-ריט. השעבוד שנרשם לטובת הבנק על חלקה של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מבטיח גם אשראים נוספים שנטלה החברה.

קניון מעלה אדומים

2.2.13

כללי: בבעלות הקבוצה מלוא הזכויות בקניון מעלה אדומים הממוקם בדרך קדם במרכז העיר מעלה אדומים. הזכויות בקניון מוחזקות ע"י שתיים מחברות הקבוצה: מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקה ב-69% מהזכויות בקניון ונכסי אזו-ריט מחזיקה ב-31% מהזכויות בקניון.

הקניון כולל כ-12,000 מ"ר של שטחים מסחריים להשכרה ושטחי חניה הכוללים כ-380 מקומות חניה.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחים המסחריים הוא כ-99% (חישוב שיעור התפוסה איננו כולל שטח בהיקף של כ-2,500 מ"ר שבו נערכות עבודות שיפוץ). מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: חברת ניהול קניון אדומים (1999) בע"מ, מי ששימשה כחברת הניהול של הקניון, הסבה את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם ניהול הקניון, וזאת החל מיום 1.7.2009, למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, אשר מנהלת כיום את הקניון. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס קבוע או על בסיס cost+.

מימון ואשראי: רכישת הקניון מומנה בהלוואה בנקאית אשר להבטחתה שועבדו כל הזכויות בקניון וזכויות עפ"י הסכמי השכירות עם השוכרים. בשנת 2009 נפרעה ההלוואה.

אפשרויות פיתוח: חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקה בזכויות על פי חוזה פיתוח עם המינהל האזרחי לגבי מגרש בשטח של כ-1,000 מ"ר המצוי בסמוך לקניון. הקבוצה מעוניינת להרחיב את הקניון לתחומי המגרש והגישה בעניין זה תוכנית המצוייה בשלבי אישור. במסגרת תוכנית זו מתבקשת גם הכשרה של שטחים נוספים במבנה הקניון כשטחי מסחר. בנוסף, ביום 30.10.2007 התקשרה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ בחוזה לרכישת מגרש שמצוי בסמוך לקניון בן כ-1,550 מ"ר מאת עיריית מעלה אדומים בכדי לבחון אפשרות להרחבת הקניון לתחומי מגרש.

רכישת המגרש על פי חוזה זה הותנתה בקבלת אישור הממונה על המחוז במשרד הפנים שניתן ביום 8.9.2008 ובעקבות כך הושלמה הרכישה, אולם טרם הושלם רישום המגרש האמור.

שונות: חלקים מהקניון בשטח כולל של כ-2,400 מ"ר (המשמשים בעיקר למחסנים) בנויים על מקרקעין שאינם בבעלות הקבוצה. הבעלים הקודם של הקניון אשר בנה אותו, הודיע לקבוצה כי הבנייה כאמור נעשתה לבקשת עיריית מעלה אדומים לצורך בניית ארקדה להולכי רגל ולצורך הוספת שטחים לקניון. בין הקבוצה לבין הבעלים הקודם קיים הסדר שיפוי על פיו הבעלים הקודם ישא במחצית מהעלויות בקשר עם הסרת כל דרישה בנוגע לשטחים אלה (ככל שתופנה).

כללי: בבעלות הקבוצה, באמצעות חברת ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ 40% ממניות חברת קניון הראל בע"מ שהיא הבעלים של "קניון הראל", הממוקם ברחוב הראל שבכניסה למבשרת ציון, בסמוך ומצפון למחלף הראל שעל כביש ארצי מס' 1.

הקניון כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של כ-9,500 מ"ר. בקניון קומת מרתף ושתי קומות מסחריות. קומת המרתף מיועדת לחניה, ושטחים טכניים. בקניון 360 מקומות חניה מקורים (בקומת המרתף) ו-250 מקומות חניה מסביב למבנה ובקומת הכניסה.

קניון הראל בע"מ חכרה את שטח הקניון ממנהל מקרקעי ישראל, בחוזה חכירה מהוון לתקופה של 49 שנה עם אופציה ל-49 שנים נוספות.

תפוסה ושכירות: שעור התפוסה בשטחים המסחריים הוא 90% (השטחים שטרם אוכלסו הושכרו בסמוך למועד פרסום הדו"ח אך טרם נמסרה החזקה בהם). חוזי השכירות הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

שותפות והסכמי שיתוף: בין ע.ר.ד. רועי ועמרי בע"מ ובין חברת בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ, המחזיקה ביתרת המניות של קניון הראל בע"מ, קיים הסכם בנוגע לבניית הקניון וניהולו. בין היתר, בהתאם להוראות ההסכם הנ"ל ותקנון חברת קניון הראל בע"מ, הוקצו לכל אחד מהצדדים 50% ממניות השליטה בקניון הראל בע"מ המקנות זכות למינוי הדירקטורים בחברה וכן נקבע כי כל החלטה בדירקטוריון ובאספה הכללית של החברה תתקבל פה אחד (לפרוט תנאי ההסכם הנ"ל ראה סעיף 2.10.1 להלן).

חברת הניהול וניהול הקניון: ניהול הקניון מתבצע על ידי חברת קניון הראל בע"מ. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+.

מימון ואשראי: לצורך מימון הקמת הקניון נטלה קניון הראל בע"מ הלוואה מבנק לטובתו שועבדו מקרקעי הקניון והזכויות על פי הסכמי השכירות.

אפשרויות פיתוח: בקניון קיימות זכויות בנייה לתוספת של 1,100 מ"ר בקומה השנייה של הקניון. החברה קיבלה היתר בנייה למימוש זכויות אלו. עבודות הבנייה החלו לאחרונה וצפויות להסתיים במהלך שנת 2010.

קניון מלכת שבא אילת

2.2.15

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות חברות הקבוצה ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ופיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ בקניון מלכת שבא, הממוקם בצמוד למלון הילטון מלכת שבא ומזרחית למעגן הסירות בעיר אילת, שכולל את כל שטח המרכז המסחרי המקורה וחלק מן החנויות ה"חיצוניות" הפונות לטיילת, הידועות כ"קניון מלכת שבא".

הקניון כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של כ-3,300 מ"ר בחלוקה לשטחי מסחר פנימיים וחיצוניים ושטח ביעוד לאטרקציה.

תפוסה ושכירות: הקניון מושכר בתפוסה של כ-94%. מרבית חוזי השכירות הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת

שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: האחריות והפיקוח השוטף על הניהול של הקניון מתבצעים כיום ע"י הקבוצה באמצעות ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ. במרבית חוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+

מימון ואשראי: לצורך מימון רכישת הקניון הועמדה לרשות ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ופיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ הלוואה בנקאית המובטחת בשעבוד זכויות ערד ופיצה האט בקניון מלכת שבא (לרבות הזכות לקבלת דמי שכירות) ובערבות של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ונכסי אזו-ריט.

שונו: ביום 15.7.2008 הוגש כתב אישום כנגד חברת פיצה האט בע"מ וחברת ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ וכנגד מר איל סקוזה מנהל הקניון (לשעבר), בגין ניהול הקניון ללא רישיון עסק.

עמדת הקבוצה היא כי כל התנאים לקבלת רישיון עסק מולאו והוא לא ניתן אך בשל מחלוקת בין הקבוצה לבין הועדה המקומית בנוגע לשימוש בחלק משטחי הקניון המיועדים על פי הוראות התב"ע הרלבנטית ל"אטרקציה" לצרכי מסחר. על מנת לפתור את המחלוקת הנ"ל הוגשה על ידי הקבוצה לפני חודשים רבים תב"ע חדשה הקובעת במפורש כי ניתן לעשות בשטח ה"אטרקציה" שימוש מסחרי. התב"ע אושרה להפקדה על-ידי הועדה המקומית והוגשה לוועדה המחוזית.

נכון למועד הדוח כנגד הקניון עומד צו סגירה וזאת במידה ולא יושג רישיון עסק עד לחודש יולי 2010. הקבוצה הגיעה להסכמה עם העירייה לפיה עם הסדרת הסוגיות התכנוניות המפורטות להלן תיתן העירייה רישיון עסק לקניון שיבטל את צו הסגירה כאמור.

ביום 5.3.2008 הוגש כתב אישום כנגד חברת פיצה האט בע"מ וחברת ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ, בגין ביצוע עבודות ושימוש בחלקים מקניון מלכת שבא, ללא היתר. לאור טענות הגנה שונות שעמדו לחברות, הוסכם עם ב"כ המאשימה על הסדר טיעון שלפיו החברות יודו באישומים, ישלמו קנס שבין 300 ל-500 אש"ח (לפי קביעת בית המשפט) וינתן צו הריסה והפסקת שימוש דחוי לתקופה של 12 חודשים אשר במהלכן יפעלו החברות להסדרת השימושים והבניה. הסדר הטיעון הוצג לבית משפט השלום באילת ונדחה על ידו, אך אושר במסגרת ערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי. מועד כניסת הצווים לתוקף נקבע ליום 15.2.2011. בינתיים הוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה למצב הקיים ולשימוש חורג העתידה להידון בהקדם.

בעקבות החלטת בית המשפט המחוזי כאמור, פנתה הקבוצה לעירייה לקבלת רישיון עסק לקניון בהתאם להסכמה דלעיל.

פאואר סנטר "דודג' נצרת"

2.2.16

כללי: ביום 10.8.2007 התקשרה הקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, בהסכם לרכישת הזכויות במרכז המסחרי (Power Center) הידוע כ"דודג' סנטר" בנצרת.

המרכז המסחרי כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של כ- 14,500 מ"ר (מתוכם כ-4,200 מ"ר למרכול במבנה נפרד).

מתוך שטח הקניון כ- 40,251 מ"ר הם בחכירה מהפטריארכיה היונית אורתודוכסית (להלן: "הכנסיה"). על פי הסכם החכירה עם הכנסיה תתחדש תקופת החכירה עם סיומה בשנת 2017

לתקופה של 48 שנים נוספות. ביום 21.1.2010 נחתמה עם הכנסיה תוספת להסכם החכירה ולפיה תוקנו חלק מתנאי הסכם החכירה. בין היתר נקבעו דמי החכירה לתקופת החכירה הנוספת.

עסקת הרכישה (למעט רישום הזכויות במקרקעין על שם הקבוצה) הושלמה ביום 5.3.2008.

תפוסה ושכירויות: המרכז המסחרי מושכר בתפוסה של כ- 100%. מרבית חוזי השכירות שנחתמו לגבי השטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעו בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול המרכז המסחרי: האחריות והפיקוח השוטף על הניהול של הקניון מתבצעים ע"י הקבוצה באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

מימון ואשראי: הקבוצה מימנה את רכישת המרכז המסחרי באמצעות הלוואה בנקאית, אשר להבטחתה שועבדו במשכנתא ובשעבוד ראשון בדרגה כל זכויות הקבוצה במרכז המסחרי, וניתנו להבטחתה גם ערבויות של נכסי אזו-ריט.

אפשרויות פיתוח: קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות למסחר בהיקף של כ- 5,400 מ"ר. החברה הגישה בקשה לקבלת היתר בניה להרחבת המרכז המסחרי ומימוש חלק מהזכויות הנוספות שבו בשטח של כ- 2,000 מ"ר (להלן בסעיף זה: "**המתחם החדש**"). הבקשה אושרה ע"י הועדה המקומית והחברה פועלת להשלמת התנאים הנדרשים לקבלת היתר. הליך השיווק להשכרת השטחים המסחריים במתחם החדש החל.

כיכר ציון ירושלים

2.2.17

כללי: הקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ היא הבעלים הרשום של מקרקעין הידועים כגוש 30035 חלקות 45 ו-46 המצויים ברחוב יפו פינת רחוב סלומון בירושלים.

אפשרויות פיתוח: במהלך שנת 2008 הרסה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ את המבנה שהיה קיים במקרקעין והחלה בבניית מבנה מסחרי בן כ- 5 קומות. מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ חתמה על הסכם להשכרה במלואו של המבנה החדש לחברה קמעונאית גדולה.

מימון ואשראי: הקבוצה מימנה את רכישת הנכס באמצעות הלוואה בנקאית, אשר להבטחתה שועבדו זכויות הקבוצה בנכס, וניתנו להבטחתה גם ערבויות של נכסי אזו-ריט. לאחרונה פרעה החברה את ההלוואה והשעבוד הוסר.

רכישת מגרש באשדוד להקמת מרכז מסחרי

2.2.18

כללי: ביום 11.6.2008 חתמה החברה באמצעות ק.ה מרכזי מסחר בדרום, שותפות מוגבלת ששותפיה הם חברות בנות של החברה (51%) וגופים מוסדיים (49%) (להלן - "**השותפות**"), על הסכם מותנה לרכישת זכויות במגרש בשטח של כ- 88 דונם הידוע כחלק ממגרש ה'1 לפי תב"ע 23/101/02/3 בסמוך ליציאה הדרומית באשדוד (להלן בהתאמה - "**המגרש**", "**הסכם הרכישה**"). בכוונת השותפות להקים על חלק מהמגרש מרכז מסחרי.

הסכם הרכישה מותנה באישור תב"ע בסמכות ועדה מקומית בתוך 19 חודשים ממועד חתימת ההסכם הרכישה, ביחס למגרש שתאפשר, בין היתר, את ניצול מלוא הזכויות הקיימות במגרש. ביום 18.2.2009 התקבלה החלטה של הועדה המקומית בדבר דחיית התב"ע כאמור.

ביום 25.1.2010 חתמו הצדדים על תוספת להסכם (להלן - "התוספת") לפיו ככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה בקשר עם שינוי והתאמה של תנאי הסכם הרכישה בתוך שלושה חודשים ממועד חתימת התוספת יהיה כל צד רשאי לבטל את הסכם הרכישה. הצדדים ניהלו משא ומתן והגיעו להבנות עקרוניות בקשר עם שינוי והתאמה של תנאי הסכם הרכישה, והם פועלים לעיגון בתוספת להסכם הרכישה.

בתמורה לנכס התחייבה השותפות לשלם למוכר 183 מליון ₪ (בתוספת מע"מ). סך של 50 מליון ₪ מתוך התמורה שולם ביום 25.6.2008 כנגד המצאת ערבות בנקאית אוטונומית. יתרת התמורה תשולם בכפוף לקיום התנאי המתלה, כנגד השלמת העסקה.

טרם חתימת הסכם הרכישה נחתם הסכם ייסוד השותפות בין השותפים, לפרטים ראה סעיף 2.10.2 (ד) להלן.

מבנה "IKEA" נתניה

2.2.19

הקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקה במחצית מזכויות החכירה במקרקעין הידועים כחנות "IKEA" באזור התעשייה הדרומי של נתניה ("המקרקעין"), כאשר המחצית הנוותרת של זכויות החכירה במקרקעין מוחזקות בידי ישראלום נכסים בע"מ (להלן בסעיף זה: "השותף"), הקבוצה רכשה את חלקה במקרקעין מחברת בית אבן בנייה ויזום בע"מ ("המוכרת") על-פי הסכם מיום 9.8.2007 בתמורה לסך של 87,500,000 ש"ח.

זכויות החכירה של הקבוצה והשותף במקרקעין טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין או במינהל מקרקעי ישראל.

מבנה חנות "IKEA" מצוי באזור התעשייה נורדאו שבדרום מזרח העיר נתניה, מעברו המזרחי של כביש מספר 2, בסמוך למחלף פולג. שטח המבנה הבנוי במקרקעין הוא כ-19,255 מ"ר שטח עיקרי ו-4,460 מ"ר שטחי שירות. בסמוך למבנה קיים מגרש חניה הכולל כ-1,200 מקומות חניה.

לאחר חתימת הסכם הרכישה יזמה בעלת המניות לשעבר בהליך משפטי, שעודנו תלוי ועומד, בו היא דורשת כי בית המשפט יקבע שהסכם הרכישה אינו מחייב את המוכרת.

תפוסה ושכירויות: מבנה חנות "IKEA" מושכר לחברת ליבנה צפוני בע"מ (ובשמה הקודם: רבוע כחול – ריהוטים בע"מ), שהינה חברה קשורה לשותף ובעלת הזיכיון מחברת "IKEA" העולמית.

מימון ואשראי: חלק מתמורת רכישת המקרקעין שולמה באמצעות המחאת הלוואה שנטלה המוכרת מבנק הפועלים בע"מ לקבוצה ולשותף בחלקים שווים. חלק ההלוואה שהומחה לקבוצה עומד על סך של 63,500,000 ₪. להבטחת הלוואה שועבדו זכויות הקבוצה והשותף במקרקעין לבנק וניתנה לבנק התחייבות לרישום משכנתא. עודף חלק הקבוצה בתמורה מעבר להמחאת החוב מבנק מומן מהון עצמי.

מבנה "IKEA" ראשון לציון

2.2.20

הקבוצה, באמצעות אירוס הגלבוע בע"מ ("אירוס הגלבוע") מחזיקה בזכויות החכירה בחטיבת קרקע גדולה בראשון לציון (מגרשים 1, 2 ו-12 על-פי תוכנית רצ/1/67/2 ("מגרשים 1, 2, ו-12")). אירוס

הגלבוש היא גם בעלת הזכות להירשם כבעלים של הזכויות בחלקה 21 בגוש 5419 ("חלקה 21"), אך טרם שילמה את מלוא התמורה למי שרכשה ממנו את הזכויות בחלקה (מגרשים 1, 2 ו-12 וחלקה 21 ייקראו להלן בסעיף זה - "המקרקעין").

על מגרש 2 הוקם מבנה בשטח של כ-34,000 מ"ר המשמש חנות מרשת IKEA העולמית, ובנוסף, חניון מתחת למבנה בשטח של כ-25,500 מ"ר (להלן בסעיף זה "מבנה חנות איקאה").

בהתאם לתב"ע החלה על מגרשים 1, 2 ו-12 ייעודו של מגרש מספר 2 הוא לתעשייה ומסחר וייעודם של מגרשים 1 ו-12 הוא לתעשייה (לרבות לוגיסטיקה). זכויות הבניה במגרש 12 הינם 13,144 מ"ר (שטח עיקרי).

התב"ע מתירה לעשות במגרש 1 גם שימושים מסחריים בהיקף של עד 3,000 מ"ר (שטחים עיקריים), בהם ניתן יהיה להשתמש אך ורק לשימושי מסחר נלווים לשירות העובדים והמבקרים במקרקעין (כגון: מסעדות, בתי קפה ומזנונים, שירותי בנקאות ודואר). אירוס הגלבוש התחייבה גם בהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין כי היא לא תאפשר לקיים במגרשים 1, 2 ו-12 שימושים מסחריים החורגים מן המותר בתב"ע.

ייעודה של חלקה 21 הוא לתעשייה. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ("הוועדה המקומית") נתנה היתר לבנייה של מבנה תעשייה בחלקה וכן היתר לשימוש חורג למסחר בחלקה. בקשר עם ההיתר לשימוש חורג האמור תלויה ועומדת עתירה מנהלית שהוגשה על-ידי המדינה נגד הוועדה המקומית, בה עתרה המדינה כי יוצהר שההיתר לשימוש חורג ניתן שלא כדין (להלן בסעיף זה - "העתירה"). בהסכם לפיו רכשה אירוס הגלבוש את הזכויות בחלקה 21 הסכימה אירוס הגלבוש כי בעלי הזכויות הקודמים בחלקה 21 יהיו רשאים להסכים לקבלת העתירה, וזאת עד ליום 12.5.2010.

זכויות החכירה של אירוס הגלבוש במגרשים 1, 2 ו-12 נרשמו במינהל מקרקעי ישראל ואולם הן טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. זכות הבעלות של אירוס הגלבוש בחלקה 21 טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. בימים אלו מנהלת החברה משא ומתן למכירת מגרש 21 לצד שלישי.

תפוסה ושכירויות: מבנה חנות "IKEA" מושכר לחברת ליבנה צפוני בע"מ ("השוכרת"), שהינה בעלת הזיכיון מחברת "IKEA" העולמית. השוכרת משלמת דמי שכירות בגין שכירות מבנה איקאה החל מחודש ינואר 2010.

בהסכם השכירות עם השוכרת התחייבה השוכרת לשכור מאירוס הגלבוש מבנה לוגיסטי בשטח של 6,000 מ"ר שייבנה במגרשים במקרקעין ("המרכז הלוגיסטי"). אירוס הגלבוש תחל לבנות את המבנה הלוגיסטי בתוך 18 חודשים מיום 22.12.2009, בכפוף לכך שלא תהא מניעה לכך.

מימון ואשראי: זכויות אירוס הגלבוש במקרקעין בראשון לציון משועבדות לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ להבטחת הלוואה שהעמיד הבנק לאירוס הגלבוש לרכישת המקרקעין ולמימון הבניה בהם.

אפשרויות פיתוח: כאמור, התב"ע מתירה לעשות במגרש 1 גם שימושים מסחריים מוגבלים בהיקף של עד 3,000 מ"ר (שטחים עיקריים). בכוונת החברה להקים במגרש 1 מתחם מסחרי לתכליות המותרות בו.

בהתאם להתחייבויות החברה בהסכם השכירות עם השוכרת היא תקים במקרקעין את המרכז הלוגיסטי ותשכיר אותו לשוכרת.

בהסכם השכירות התחייבה גם השוכרת כי כל שטח לוגיסטי נוסף שיהיה דרוש לה באופן קבוע באזור מרכז הארץ, יישכר על ידה בנכס שיהא בבעלות הקבוצה, אשר יהיה זמין בעת הרלבנטית במקרקעין

ואשר תנאיו הפיזיים יתאמו את התנאים במרכז הלוגיסטי.

מרכז מסחרי ביתר עלית

2.2.21

הקבוצה מחזיקה, באמצעות חברת הצלחת לב ביתר בע"מ, בזכויות החכירה במרכז מסחרי בביתר עילית בשטח של כ-6,000 מ"ר.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחים המסחריים במרכז המסחרי הוא 96%. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

מימון ואשראי: המרכז המסחרי והסכמי השכירות עם שוכרי היחידות בו משועבדים לבנק לאומי לישראל בע"מ להבטחת מימון שהועמד על ידו.

קניון הגבעה גבעת שמואל

2.2.22

הקבוצה מחזיקה, באמצעות אזו-ריט בילו⁵² ב-50% מזכויות הבעלות בקניון הגבעה, אשר נפתח בשנת 2008 והממוקם בגבעת שמואל. שטח הקניון (להשכרה) הוא כ-6,500 מ"ר.

תפוסה ושכירויות: הקניון מושכר ב-95% אחוזי תפוסה. מרבית חוזי השכירות בשטחים המסחריים הם לתקופות של שנתיים עד חמש שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות (גם היא בת שנתיים עד חמש שנים בד"כ). בחוזי השכירות של השטחים המסחריים נקבעים בדרך כלל דמי שכירות מינימאליים וכן דמי שכירות נוספים כאחוזים מפדיון השוכר במושכר.

חברת הניהול וניהול הקניון: הקניון מנוהל על ידי הקבוצה. בחוזי הניהול של שוכרי השטחים המסחריים נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+ (למעט לגבי שוכרים בודדים).

שותפים והסכמי שיתוף: יחד עם אזו-ריט בילו מחזיקים בזכויות הבעלות הנותרות בנכס (50%) הראל חברה לביטוח בע"מ ודקלה חברה לביטוח בע"מ. לפרוט ההסכם שבין השותפים ראה סעיף 2.10.2 (ז) לדו"ח.

מימון ואשראי: לפירוט ראה סעיף 2.10.1 להלן.

פילוח הכנסות ורווחיות

2.3

1-12/2009			1-12/2008			1-12/2007			
(NOI)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם	הכנסות משוכרים	(NOI)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם	הכנסות משוכרים	(NOI)	עלות השכרת הנכסים והפעלתם	הכנסות משוכרים	
75,007	36,441	111,448	73,195	36,839	110,034	59,571	29,791	89,362	גרנד קניון
55,292	22,508	77,800	53,387	26,477	79,864	35,334	16,151	51,485	קניון רחובות
49,675	24,410	74,085	47,147	25,303	72,450	46,178	21,273	67,909	קניון אבנת
36,324	15,499	51,823	31,978	14,993	46,971	27,133	10,946	38,079	ביל"ו סנטר
12,563	9,058	21,621	10,934	8,745	19,678	8,199	8,751	16,950	קניון לב

⁵² אזו-ריט בילו סנטר בע"מ הינה חברה אשר 72% ממניותיה הרגילות מוחזקות על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ולפיכך האחזקה האפקטיבית של הקבוצה בקניון הגבעה הינה 36%.

1-12/2009			1-12/2008			1-12/2007			
									חדרה
26,437	15,332	41,769	24,713	15,781	40,494	9,151	4,466	13,617	קניון השרון
10,633	4,245	14,878	10,892	4,175	15,067	7,384	2,564	9,948	קניון הדר
23,098	12,071	35,169	22,259	12,108	34,367	17,503	7,588	25,091	קניון לב אשדוד
8,507	7,918	16,425	8,484	7,916	16,400	6,396	7,033	13,429	קניון הצפון
6,196	4,315	10,511	5,801	4,117	9,918	5,308	4,126	9,434	מרום סנטר
10,396	3,485	13,881	9,463	3,678	13,141	9,097	3,157	12,254	חונים קונים
11,519	6,660	18,179	11,081	6,793	17,874	11,007	6,302	17,309	קניון נס ציונה
9,233	7,392	16,625	8,800	7,261	16,061	6,531	6,381	12,912	מעלה אדומים
8,148	2,930	11,078	6,339	3,945	10,284	6,020	3,550	9,570	קניון הראל
9,749	5,548	15,297	9,837	5,267	15,104	8,449	5,172	13,621	מלכת שבא
0	0	0	212	148	360	1,089	65	1,154	ככר ציון
8,874	4,960	13,834	7,402	4,681	12,083				פאואר סנטר דודג נצרת
6,824	49	6,873	1,764	0	1,764				איקאה נתניה
3,186	771	3,957							קניון הגבעה
7,381	4,230	11,611							מרכז מסחרי שער הכרמל

- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלה שלעיל "ההכנסות" משוכרים כוללות את כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים נוספים (אם קיימים, כגון בגין דמי חניה, דמי מיזוג אוויר, אספקת חשמל, השתתפות בפרסום, בביטוח וכיוצא באלה). לגבי נכסים שנרכשו במהלך התקופה נעשה החישוב החל ממועד הזכאות להכנסות.
- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלה שלעיל "עלות" השכרת הנכסים והפעלתם כוללת את כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. יצויין כי הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס תקינה בינ"ל ולכן לא נכלל בעלות השכרת הנכסים והפעלתם הוצאות פחת.
- בשנים 2007-2009 אוחדו נתוני הגרנד קניון בספרי הקבוצה באיחוד מלא, עקב עליה בשיעור האחזקה ל-70% ולכן הנתונים המתייחסים לשנים אלה מייצגים 100% מהכנסות הגרנד הקניון.
- לפירוט בדבר נתון ה-N.O.I. ראה סעיף 1.3.4 לעיל.

לקוחות

2.4

בתחום הקניונים אין לקבוצה שום שוכר אשר ההכנסות ממנו בדמי השכירות עולות על 10% מהכנסות הקבוצה בדמי השכירות בתחום זה.

קיימות מספר רשתות שלהן חנויות או זכויות לחנויות ביותר מחמישה נכסים של הקבוצה, כמפורט
בטבלה הבאה :

שם השוכר	קניון נהריה	גרנד קניון	דודג' סנטר	לב חדרה	קניון השרון	קניון מרום	הקניון הגדול	חונים קונים	קניון רחובות	בילו סנטר	לב אשדוד	קניון הראל	קניון הדר	קניון אדומים	קניון מלכת שבת	קניון הגבעה
אופטיקנה	✓	✓		✓	✓		✓		✓		✓		✓		✓	✓
אופיס דיפו		✓	✓					✓		✓			✓			
אינטימה		✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓
אירוקה	✓	✓		✓	✓		✓		✓							✓
אפרודיטה	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓				✓		✓
ארומה		✓	✓		✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		
באג	✓	✓		✓	✓		✓		✓	✓		✓	✓	✓		
בודי שופ		✓		✓	✓		✓		✓		✓			✓	✓	✓
בורגר ראנץ'					✓		✓	✓						✓		
בלו ברד		✓			✓		✓		✓						✓	✓
ברגר קינג	✓			✓		✓	✓	✓			✓		✓			
ג'אמפ	✓	✓		✓	✓		✓		✓	✓	✓					✓
גולברי	✓	✓		✓		✓	✓		✓		✓		✓			
גולף		✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓
גולף & Co		✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓					
גלי		✓		✓	✓		✓						✓			
ג.ר.א.ס עיצובים	✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓			✓		✓	✓	✓
דיוה	✓	✓			✓		✓		✓		✓					✓
דינמיקה		✓			✓	✓		✓		✓	✓					✓
דלתא		✓		✓			✓		✓	✓				✓		✓
דן קסידי		✓				✓	✓	✓		✓						✓
היינס	✓	✓			✓		✓		✓			✓		✓	✓	✓
היינס ילדים		✓			✓		✓		✓							
הוניגמן	✓	✓		✓		✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓		
הוניגמן ילדים	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓		✓			✓		
זיפ	✓	✓	✓	✓	✓		✓									
טבע נאות		✓			✓	✓		✓				✓			✓	✓
טויס אר אס		✓	✓			✓		✓					✓			
לוצי		✓		✓			✓			✓					✓	✓
לורד קיטש					✓		✓								✓	✓
לי קופר	✓	✓				✓	✓			✓				✓		✓
ללין	✓				✓		✓			✓						✓

שם השוכר	קניון נהריה	גרנד קניון	דודג' סנטר	לב חדרה	קניון השרון	קניון מרום	הקניון הגדול	חונים קונים	קניון קניות	רחובות	בילו סנטר	לב אשדוד	קניון הראל	קניון הדר	קניון אדומים	קניון מלכת שבת	קניון הגבעה
מגנוליה	✓	✓			✓	✓	✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
מפעל הפיס	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
מתאים לי	✓	✓			✓		✓			✓	✓		✓	✓	✓		
נעלי טו גו	✓				✓		✓		✓	✓	✓			✓	✓		
נעלי נמרוד	✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓				
נעמן פורצלן			✓		✓		✓			✓		✓					
סוונטין		✓			✓		✓					✓	✓				
סולוג	✓	✓			✓		✓			✓	✓						
סופר פארם		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		
סטימצקי	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓		
סלקום		✓			✓		✓	✓	✓	✓		✓			✓	✓	
עולם הממתקים		✓					✓	✓	✓	✓			✓		✓		✓
עונות	✓	✓					✓	✓	✓	✓	✓						
פוקס	✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
פוקס קידס	✓	✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓		✓		
פלאפון	✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
צומת ספרים		✓					✓				✓		✓				
קדס קידס		✓				✓	✓				✓	✓					
קסטרו	✓	✓					✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	
קסטרו מן	✓	✓					✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	
קרביץ	✓					✓		✓	✓			✓					
קרוקר		✓					✓	✓			✓						
קרייזי ליין	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		
רויאלטי	✓	✓				✓		✓	✓								
רמי לי		✓				✓	✓				✓						
רנואר	✓	✓				✓	✓				✓	✓					
רנואר מן	✓	✓				✓	✓				✓	✓					
תמנון	✓	✓			✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓			
T.N.T	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓		
yoop	✓	✓			✓	✓				✓					✓		

שיווק והפצה

2.5

ככלל, שיווק השטחים להשכרה בקניונים ומרכזי המסחר נעשה באופן עצמאי ע"י הקבוצה. בהתאם לנסיבות מתבצע השיווק במספר ערוצים - שילוט, פרסום בעיתונות, שימוש בלקוחות קיימים (בעיקר רשתות). במקרים ספורים נעזרת הקבוצה בשירותי מתווכים. לקבוצה אין תלות באמצעי שווק כלשהו.

צבר הזמנות⁵³

2.6

להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה, בהתפלגות על פי מועד סיום תקופות השכירות (לא כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים):

2.6.1

תקופה	מספר שוכרים (בתחילת התקופה הרלבנטית)	הכנסות דמי שכירות בתקופה הרלבנטית (באש"ח)	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלבנטית
רבעון 1 2010	2,034	96,493	2%
רבעון 2 2010	1,906	86,547	2%
רבעון 3 2010	1,837	85,007	3%
רבעון 4 2010	1,701	78,741	5%
שנת 2011	1,564	264,871	20%
שנת 2012	1,097	180,823	20%
שנת 2013	731	130,192	18%

לצורך הנתונים בטבלה שלעיל הונחו ההנחות הבאות:

לא נלקחו בחשבון מימושי אופציות להארכת חוזי השכירות הניתנות למימוש על ידי השוכרים.

קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים, לא נלקחו בחשבון.

סכומים במט"ח הומרו לש"ח בהתאם לשער החליפין הידוע במועד עריכת הדו"ח.

לגבי נכסים שחלק הקבוצה בהם אינו 100% נלקח בחשבון רק חלקה של הקבוצה בהכנסות.

לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון. כאמור, מדובר בתוספות לא מהותיות שאינן עולות על 5% מדמי השכירות.

2.6.2

להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה בהתפלגות על פי מועד סיום תקופות השכירות (כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים):

תקופה	מספר שוכרים (בתחילת התקופה הרלבנטית)	הכנסות מדמי שכירות לתקופה הרלבנטית (באש"ח)	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלבנטית
רבעון 1 2010	2,095	98,323	1%
רבעון 2 2010	2,006	92,106	1%
רבעון 3 2010	1,973	91,234	1%
רבעון 4 2010	1,914	89,931	1%
שנת 2011	1,861	339,968	4%
שנת 2012	1,662	311,633	4%
שנת 2013	1,519	288,523	6%

⁵³ הנתונים בסעיף זה להלן הנם על בסיס מזומנים וההכנסות הצפויות לרבעון הראשון של שנת 2010 כוללות הכנסות משוכרים שההכנסה מהם על בסיס פדיון בלבד וכן הכנסות בגין תוספת פדיון.

לצורך הנתונים בטבלה שלעיל הונחו ההנחות הבאות:

כל השוכרים יממשו את כל האופציות הנתונות להם על פי חוזי השכירות.

קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים, לא נלקחו בחשבון.

סכומים במט"ח הומרו לש"ח בהתאם לשער הידוע במועד תשקיף זה.

לגבי נכסים שחלק הקבוצה בהם אינו 100% נלקח בחשבון רק חלקה של הקבוצה בהכנסות.

לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון. כאמור, מדובר בתוספות לא מהותיות שאינן עולות על 5% מדמי השכירות.

צבר ההזמנות של הקבוצה כולל מימוש אופציות נכון ליום 31.12.2008 בעבור שנת 2009 עמד על 321,806 אלפי ש"ח. בפועל עמד שיעור ההכנסות של החברה בשנת 2009 על 377,983 אלפי ש"ח. הסיבה לפער נובעת מעליה בשיעור המדד, מחלק המיעוט בהכנסות הגרנד קניון המאוחד במלואו בדוחות הכספיים (בצבר ההזמנות נכלל חלק הקבוצה בלבד), מהכנסות מקניון גבעת שמואל שנרכש במהלך שנת 2009 ומהכנסות על בסיס פדיון שאינן כלולות בצבר ההזמנות.

המידע הכלול בסעיף 2.6 זה הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים קיימים הידועים לקבוצה במועד הדו"ח ביחס למועדי סיום תקופות השכירות. הנתונים עשויים להשתנות בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון ביטול חוזי שכירות בשל הפרות או קשיים כספיים של השוכרים.

תחרות

2.7

שוק הקניונים ומרכזי המסחרי בישראל מתאפיין בתחרותיות הנובעת ממספר גדול של קניונים מרכזי מסחר ורחובות מסחריים. הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בתחום הקניונים, מצד בעלים של קניונים ומרכזי מסחר באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה וכן מרחובות מסחריים במרכזי הערים. לא ניתן להצביע במדויק על גופים המתחרים בקבוצה, שכן התחרות בתחום זה היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. יחד עם זאת ניתן להצביע על מספר קבוצות המחזיקות בנתח משמעותי של שוק המרכזים המסחריים והקניונים בישראל כגון: קבוצת עזריאלי בע"מ ("עזריאלי"), ביג מרכזי מסחר בע"מ, גזית גלוב בע"מ, מליסרון בע"מ, אמות השקעות בע"מ, קבוצת נכסים ובניין בע"מ ומנופים פיננסים בע"מ.

הקבוצה מעריכה כי ביחס לחברות אחרות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב ובתחום הקניונים בפרט, היקף פעילותה גדול, וכי היא החברה בעלת מספר המרכזיים המסחריים הגדול ביותר בישראל. אין באפשרות החברה להעריך את חלקה של הקבוצה בשוק. להערכת החברה הגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הם:

- מרבית נכסיה של הקבוצה הם נכסים גדולים באופן יחסי.
- לקבוצה פריסה ארצית נרחבת של נכסים.
- נכסי הקבוצה ממוקמים באזורי ביקוש.
- נכסי החברה שומרים על שיעורי תפוסה גבוהים לאורך זמן.

- היקף פעילותה של הקבוצה בתחום הקניונים והמרכזים המסחריים מאפשר התמחות בניהול ושוק נכסים מסוג זה, מיצוב הנכסים באופן אטרקטיבי וחסיכון בעלויות ובכח אדם.
- לקבוצה מטה ניהולי בעל ידע וניסיון רב בשיווק, ניהול ותפעול נכסים.
- לקבוצה פיזור רחב של שוכרים ואין תלות בשוכר ספציפי.
- שוכריה הגדולים של הקבוצה הם ברובם חברות, אשר למיטב ידיעת החברה, מאופיינות באיתנות פיננסית והסכמי השכירות עמם הם לתקופות ארוכות יחסית.
- החברה מעריכה, כי היתרונות הנזכרים לעיל, כמכלול, מסייעים לחברה בהתמודדות עם תנאי התחרות השוררים בשוק הנכסים המניבים.

נכסים לא מוחשיים

2.8

בסמוך לאחר מועד התשקיף (לערך יוני 2007) הקבוצה מיתגה מחדש את קבוצת הקניונים ומרכזי המסחר שבבעלותה תחת לוגו שמורכב מאליפסה צבעונית עם דמות סחלב בצד ימין (שכולל סימון של ה-R שבשם REIT) שבמרכזו השם "קניוני ישראל".

מאותה עת, המותג "קניוני ישראל" מאגד את קבוצת הקניונים ומרכזי המסחר שבבעלות הקבוצה. בשנת 2007 הגישה הקבוצה שש בקשות לרישום סימן מסחר חדש ובשנת 2008 הגישה הקבוצה 4 בקשות לרישום סימן מסחר חדש וזאת כדי לנסות להקנות הגנה מרבית לאספקטים השונים של סימן המסחר. נכון למועד פרסום הדוח נרשמו 6 בקשות מתוך העשר שהוגשו כאמור ושאר הבקשות מצויות בשלב הסופי של הליך הרישום.

בדוחות הכספיים נרשם מוניטין בגין ברכישת הגרנד קניון בחיפה בסך של 4,000 אלפי ₪.

הון אנושי

2.9

לכל אחד מהקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה צוות ניהול בראשות מנכ"ל הקניון או המרכז המסחרי. צוותים אלו אחראיים על הניהול השוטף של הנכס (בנכסים הקטנים יותר, אותו צוות ניהול אחראי על יותר מנכס אחד).

צוותי הניהול של הנכסים כפופים למנכ"ל חטיבת הקניונים של הקבוצה, מר יוסי צבי אשר החליף בחודש דצמבר 2009 את מר משה רוזנבלום (ראה סעיף 5.4 להלן). ניהול החשבונות ומערכת הגביה של כל הקניונים והמרכזים המסחריים (למעט בחלק מהקניונים המוחזקים בשותפות עם אחרים) מבוצע באופן ריכוזי על ידי חטיבת הקניונים של הקבוצה.

בסך הכל מועסקים בחטיבת הקניונים של הקבוצה כ-147 עובדים (מתוך 216 עובדים בסה"כ), מרביתם בקניונים והמרכזים המסחריים וחלקם במטה הקבוצה (ראה סעיף 5.4 להלן).

הסכמים מהותיים

2.10

הסכם רכישת מחצית מהזכויות בקניון הגבעה

2.10.1

ביום 7.4.2009 נחתם בין חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ וחברת בילו סנטר, לבין הראל חברה לביטוח בע"מ ודקלה חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה - "הראל"), הסכם לפיו רכשה בילו סנטר מחצית מהזכויות בקניון "הגבעה" בגבעת שמואל תמורת 94,882,000 ₪.

חלק מתמורת הרכישה (75%) שולם באמצעות הקצאה להראל של מניות בחברת בילו סנטר, באופן שלאחר ביצוע ההקצאה מחזיקה הראל ב-28% מהמניות הרגילות של בילו סנטר (בדילול מלא), וב-20% ממניות הניהול של בילו סנטר, ויתרת התמורה (25%) הועמדה כהלוואת בעלים של הראל לבילו סנטר, במקביל להלוואה, פרו-ראטה לשיעור ההחזקה, של מרכזי מסחר לבילו סנטר. בגין רכישת הזכויות בקניון צפויה בילו סנטר לשלם מס רכישה של 4.7 מיליון ₪.

השלמת העסקה נקבעה ליום 31.5.2009 והיא הותנתה בתנאים מתלים שהעיקריים ביניהם הינם הסכמת הממונה על ההגבלים העסקיים, אישור בנק הפועלים כבעל שיעבוד על ההון המונפק של בילו סנטר ואישור מנהל מקרקעי ישראל. ביום 7.6.2009 הסכימו בילו סנטר והראל על דחיית מועד השלמת העסקה, וביום 16.6.2009 הושלמה העסקה.

קניון הגבעה נפתח במחצית שנת 2008 ושטח ההשכרה בו הוא כ-6,500 מ"ר. להרחבה אודות קניון הגבעה ראה סעיף 2.2.22 לעיל.

2.10.2 הסכמי שיתוף ובעלי מניות⁵⁴

(א) **הסכם בעלי מניות מקח**

בעלות המניות במ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ ("מקח") המחזיקה בגרנד קניון בחיפה, הן מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (70% מהון המניות הרגילות ו-50% מהון המניות המיוחדות) ("מרכזי מסחר"), ברטורא מרכזי קניות בע"מ (29.25% מהון המניות הרגילות ו-48.75% מהון המניות המיוחדות) (מקבוצת גד זאבי) ("ברטורא"), ואלדן יעוץ וייזום פרויקטים בע"מ (0.75% מהון המניות הרגילות ו-1.25% מהון המניות המיוחדות) ("אלדן"). ביום 26.7.2005 נחתם בין מרכזי מסחר לברטורא אסטרטגיה משותפת (חברה זרה מקבוצת גד זאבי) הסכם במסגרתו הוקצו למרכזי מסחר חלק ממניות מקח ונמכרו לה מניות נוספות של חברה זו באופן שהיא הפכה בעלת 50% ממניותיה וכן הוקצו לה 50% ממניות גרנד קניון ניהול בע"מ ("גרנד קניון") המנהלת את הקניון ("ההסכם הראשון").

בהסכם הראשון נקבע כי ככל שתאושר תוכנית חדשה אשר תאפשר לבנות במקרקעין עליהם בנוי הקניון שטחים נוספים, תשלם מרכזי מסחר בעת מימוש הזכויות, תשלומים נוספים עבור הזכויות הנוספות, מהם יקוזזו היטלי השבחה ותשלומים לעירייה (כבעלים של המקרקעין).

בחודש אפריל 2007 המחתה ברטורא אסטרטגיה משותפת לברטורא את כל חובותיה וזכויותיה על-פי ההסכם הראשון.

ביום 7.6.2007 נחתם הסכם בין מרכזי מסחר, ברטורא, אלדן, מקח וגרנד קניון בו הוקצו למרכזי מסחר מניות רגילות נוספות במקח ובגרנד קניון, כך ששיעורי אחזקתה של מרכזי מסחר במניות הרגילות הן במקח והן בגרנד קניון גדל ל-70% ("ההסכם השני"). בנוסף, על פי ההסכם השני הוקצו לבעלות המניות במקח מניות מיוחדות בשיעורים כלעיל. למניות המיוחדות מוקנות זכויות כלהלן: 1) החלטה בכל הנוגע לזכויות מ.ק.ח בשטחים נוספים, ככל שיבנו, מעבר לזכויות הבניה בקרקע עליה בנוי הקניון אשר היו קיימות ביום 26.7.2005; 2) זכות לקבלת רווחים שיהיו למ.ק.ח ככל שיהיו, מתשלומים שיגיעו למ.ק.ח ממרכזי מסחר במידה ומ.ק.ח תחליט לבנות על השטחים הנוספים כאמור ויתקבל היתר בניה לבנייתם, ו/או במידה שמ.ק.ח תפעיל את החניון בקניון כחניון בתשלום לציבור ו/או ככל שעד לסוף שנת

⁵⁴ הסכם השיתוף לגבי קניון הדר אינו מתואר לעיל משום שתוקפו נקבע לחמש שנים שחלפו (לפירוט ראה סעיף 2.2.7 לעיל).

2010 יחל המפעיל של פארק השעשועים בקניון המכונה "לונה גרנד" לשלם למ.ק.ח תשלומים על-פי ההסכם עימו.

על-פי ההסכם השני כל עוד שיעור החזקותיהם של ברטורא ואלדן ("קבוצת ברטורא") לא יפחת מ-20%, זכאיות ברטורא ואלדן למנות ביחד את מחצית הדירקטורים במ.ק.ח ובגרנד קניון. האמור לעיל יחול גם במקרה בו קבוצת ברטורא תעביר את מלוא אחזקותיה במקח ובגרנד קניון ובלבד שיחול אחד משניים: (1) מלוא החזקותיה יהיו לפחות 30% מהמניות הרגילות (2) מלוא החזקותיה יפחתו מ-30% אך לא יפחתו מ-20% ובלבד שההפחתה היא כתוצאה מדילול על-ידי מרכזי מסחר.

כמו כן, נקבע בהסכם השני כי במהלך תקופה של שלוש שנים ממועד חתימת ההסכם השני ובכפוף לכך שבתקופה זו לא ירד שיעור האחזקות של קבוצת ברטורא במקח מתחת ל-20%, יכהן מר גד זאבי, כיו"ר הדירקטוריונים של מקח ושל גרנד קניון, כאשר לאחר מכן ימונו יושבי הראש של הדירקטוריונים לתקופות של שנתיים, ברוטציה. בהסכם השני נקבעו גם מספר נושאים שיהיו בסמכותו הבלעדית של הדירקטוריון.

עוד נקבע בהסכמים כי הניהול השוטף של הקניון יבוצע באמצעות ועדה בת 4 חברים, ששניים מהם ימונו על-ידי מרכזי מסחר ושניים על-ידי ברטורא ("האקזקוטיבה"). כיו"ר האקזקוטיבה משמש אחד מבין חברי האקזקוטיבה שמונו על ידי מרכזי מסחר. החלטות האקזקוטיבה מתקבלות ברוב קולות, ואולם ליו"ר האקזקוטיבה יש קול מכריע.

בהסכם השני נקבע, כי במקרה בו מרכזי מסחר או ברטורא יבקשו למכור את מניותיהן במקח ובגרנד קניון הן תהיינה רשאיות לעשות זאת בכפוף לזכות סירוב ראשונה ולזכות הצטרפות. כמו כן, נקבע כי אם צד לא יעמיד את חלקו במימון ו/או בבטוחות שיהא עליו להעמיד על-פי החלטת דירקטוריוני מקח ו/או גרנד קניון והצד השני יעמיד את חלקו במקומו, יהא הצד שהעמיד את המימון ו/או הבטוחות זכאי לדלל את חלקו של הצד שלא העמיד את חלקו כאמור. עוד נקבע בהסכם השני, כי החל מיום 5.6.2010 תהא לכל צד זכות לדרוש כי יופעל מנגנון "במבי" על כל מניותיו במקח ובגרנד קניון. האפשרות להפעיל את מנגנון ה"במבי" תוקדם ותחול אף קודם לתאריך האמור במקרה בו הבנקים או מי מהנושים במקח או במי מבעלי מניותיה יבקשו לממש את השעבוד לטובתם על נכסיה או על מניותיה של מקח, או במקרה בו יוצא צו לכינוס נכסים או צו פירוק לגבי מי מהצדדים להסכם.

ביום 7.6.2007 נחתם בין מרכזי מסחר ובין ברטורא הסכם נוסף בו נקבע כי הצדדים יתקשרו עם גוף פיננסי בהסכם על-פיו יעמיד הגוף הפיננסי הלוואה לרשות מקח. הצדדים הסכימו, כי כספי הלוואה שיתקבלו ישמשו, בין היתר, לסילוק הלוואות בנקאיות, לפירעון הלוואות שניתנו לחברה על-ידי בעלי המניות ולמימון הדיבידנד עתידי שעל הכוונה לחלקו הכריזה מקח.

בחודש ינואר 2008, החליטה מקח להתקשר בהסכם הלוואה עם בנק ("הסכם הלוואה"). בקשר עם כך הוסכם בין ברטורא ובין מרכזי מסחר כי מאחר ולצורך קבלת הלוואה על פי הסכם הלוואה ימציאו חברות בקבוצה לבנק ערבות לפירעון הלוואה תשלם מקח למרכזי מסחר דמי טיפול בשיעור שנתי של 1% מסכום יתרת הלוואה (קרן, הפרשי הצמדה וריבית), כפי שיהיה ערב כל מועד בו יהא על מקח לשלם למרכזי מסחר את דמי הטיפול.

ביום 5.2.2009 הקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, התקשרה בהסכם הלוואה לפיו העמידה ביום 8.2.2009 הלוואה בסך של 40 מיליון ₪ ללווה שהינה שותפה של מרכזי מסחר בהחזקה במניות החברות מקח וגרנד קניון.

ביום 4.8.2009 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם ההלוואה (להלן בסעיף זה - "התוספת"), לפיה נדחה מועד פרעון סכום ההלוואה, כך שעל הלווה לפרוע את ההלוואה בתשלום אחד ביום 9.2.2010 ("מועד הפרעון המעודכן"), כאשר להלוואה תתווסף ריבית נוספת בסך של 4 מיליון ₪ עד למועד הפרעון המעודכן ("הריבית הנוספת"). הלווה תהיה רשאית, בהודעה מוקדמת בתנאים מסוימים להקדים את מועד פירעון ההלוואה.

בהתאם לקבוע בתוספת הלווה שילמה למרכזי מסחר את הריבית על ההלוואה שנצברה ממועד העמדת ההלוואה ועד ליום 9.8.2009.

בנוסף ובהתאם לקבוע בתוספת, מחצית מן הריבית הנוספת שולמה למרכזי מסחר על-ידי הלווה ביום 9.11.2009, כאשר המחצית הנותרת שולמה לקבוצה במועד הפרעון המעודכן.

במועד הפירעון המועדכן נפרעה למרכזי מסחר מלוא ההלוואה וכן הריבית הנוספת כלעיל.

(ב) הסכם שיתוף בקניון חדרה

יחד עם מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ מחזיקים בקניון חדרה מר חנני רויכמן המחזיק ב-25% מזכויות הבעלות בנכס ואחותו גב' תרצה סגל המחזיקה ב-25% הזכויות הנותרות בנכס ("רויכמן").

ההסכם שנחתם ביום 16.5.2006 בין השותפים בקניון חדרה קובע כי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ תנהל באופן שוטף את הקניון ותהיה אחראית על הנהלת החשבונות וכי החלטות מהותיות שאינן בגדר ניהול שוטף של הקניון, כדוגמת בנייה ו/או הרחבת הקניון, תתקבלנה בהסכמת הצדדים.

ההסכם מקנה לרויכמן אופציה מסוג Put לחייב את מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ לרכוש את זכויות רויכמן בקניון ובחברת הניהול, או זכויותיו (25%) של כל אחד מקבוצת רויכמן. תקופת האופציה החלה ביום 02.7.2008 ומסתיימת ביום 30.6.2011. תמורת האופציה נקבעה כמחיר רכישת הנכס על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (בתוספת חלק יחסי מסכומי ההשקעות שיבוצעו עד לאותו מועד). כן הוקנתה למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ אופציה מסוג Call לחייב את רויכמן למכור לה את מלוא יתרת זכויותיהם בקניון במחיר רכישת הנכס על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ בתוספת חלק יחסי מההשקעות שיבוצעו עד לאותו מועד, ובתוספת 18%.

עפ"י הסכם השיתוף, חל איסור על העברת זכויות בקניון ובחברת הניהול עד ליום 30.6.11. לאחר מכן תהיה כל העברת זכויות כפופה לזכות סירוב של השותף.

עפ"י ההסכם בוצע מימון מחדש של הקניון, כדלקמן: מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ קיבלה הלוואה בנקאית על סך 215 מיליון ש"ח, אשר הובטחה בשעבוד על מלוא זכויותיה וזכויות רויכמן בקניון ואשר מבטיחה גם חובות אחרים של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ. מחצית מסכום ההלוואה הועמד על ידי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ כהלוואה לרויכמן אשר התחייבו כלפי מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ לשלם מחצית מהתשלומים השוטפים בקשר עם פרעון ההלוואה מתוך ההכנסות מהקניון. בפועל מבוצעים מלוא ההחזרים השוטפים של סכום ההלוואה לבנק מתוך חשבון הבנק של הקניון, אליו משלמים השוכרים את דמי השכירות על פי הוראה בלתי חוזרת שניתנה להם. חשבון זה וכן הזכויות לקבלת דמי השכירות שועבדו לטובת הבנק שהעמיד את ההלוואה. חברת רויכמן אוריאלי בע"מ (חברה בשליטת רויכמן) העמידה

למרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ הלוואה נוספת בסך 25 מיליון ש"ח, ללא בטוחות למעט ערבות נכסי אזו-ריט.

לענין יתרות ההלוואות בספרי הקבוצה ליום 31.12.2009 ראה סעיף 5.8. להלן.

(ג) הסכם בעלי מניות קניון הראל

בין חברת הקבוצה ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ ובין בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ קיים הסכם מיום 13.8.1991 בקשר עם הקמת חברת קניון הראל בע"מ המחזיקה בקניון. הוראות ההסכם ותקנון החברה קובעים, בין השאר, את ההוראות הבאות: לע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ מוקצות 40% מהמניות הרגילות של החברה וכן 50% ממניות הניהול והשליטה בחברה. יתרת המניות מוקצות לחברת בן דוד - סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ. מניות הניהול מקנות לבעליהן זכות למינוי מנהלי החברה. החלטות הדירקטוריון וכן החלטות האסיפה הכללית חייבות להתקבל פה אחד; במקרה בו באסיפה הכללית או בדירקטוריון של החברה תהיינה הדעות שקולות בקשר להחלטה כלשהי ו/או שיהיו חילוקי דעות בכל הקשור לחברה, תובא ההחלטה ו/או המחלוקת להכרעתו של בורר יחיד שיבחר בהתאם להוראות ההסכם. מכירת מניות כפופה לזכות סירוב ראשונה.

(ד) הסכם עם השותפים בקרקע באשדוד

ביום 11.6.08 נחתם הסכם ייסוד השותפות (להלן בסעיף זה - "**הסכם השותפות**"). יחס החלוקה בין השותפים בשותפות הינו: חברת פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ, חברת בת בקבוצה, היא השותף הכללי ומחזיקה באחוז אחד מהון השותפות (להלן - "**השותף הכללי**"). כלל נדלן- בית הקריסטל בע"מ, חברת בת נוספת של הקבוצה מחזיקה ב- 50% מהון השותפות כשותף מוגבל, ו-4 גופים מוסדיים שבשליטת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים הינם 4 שותפים מוגבלים נוספים המחזיקים במצטבר ב- 49% מהון השותפות.

בהסכם השותפות נקבע כי השותפים המוגבלים כאמור ישקיעו בקרן השקעות בנדל"ן להקמה של מרכז מסחרי באשדוד.

לצורך ניהול המרכז המסחרי כאמור לעיל, השותף הכללי יקים חברת ניהול, שתהיה בבעלותו המלאה, אשר תנהל בפועל את המרכז המסחרי, על פי עקרונות הניהול שיתוו על ידי השותף הכללי.

השותף הכללי יהיה זכאי לדמי הצלחה בשיעורים פרוגרסיביים שיחושבו על פי התשואה הריאלית שתניב השותפות מידי שנה.

(ה) הסכם בין בעלי הזכויות במבנה "IKEA" נתניה

ביום 25.2.2008 התקשרה מרכזי מסחר עם השותף בהסכם לפיו הנכס באזור התעשייה הדרומי בנתניה בו פועלת חנות IKEA, אשר נרכש במשותף על ידי מרכזי מסחר ועל ידי השותף, ינוהל במסגרת עסקה משותפת שהצדדים ישאו בהוצאותיה ויהיו זכאים להכנסותיה בחלקים שווים ביניהם.

הצדדים התחייבו להעמיד את חלקם במימון ו/או בביטחונות שידרשו לעסקה המשותפת ונקבע מנגנון של דילול זכויותיו של צד במבנה במקרה ולא העמיד את חלקו כאמור כאשר הצד האחר העמיד במקומו חלק זה.

על-פי ההסכם לעסקה המשותפת תהיה הנהלה בה יהיה מספר שווה של נציגים לכל צד. ההחלטות בהנהלה תתקבלנה ברוב קולות. כמו כן, נקבעו מנגנון "במב" לפירוק השיתוף בין הצדדים וזכות סירוב במקרה בו צד ירצה למכור את זכויותיו במבנה.

בנוסף נקבע בהסכם כי רכישת הזכויות במקרקעין תעשה בחלקים שווים בין מרכזי מסחר לבין השותף (ולא ביחס של 1/3 ו-2/3, כפי שנקבע בהסכם הרכישה המקורי) ומרכזי מסחר התחייבה כלפי השותף לשאת בחבויות ככל שינבעו משינוי חלקי רכישת הזכויות במקרקעין כאמור. לאחר מועד הדו"ח הודיעו רשויות המס, כי שינוי חלקי רכישת הזכויות במקרקעין כאמור צריך להיות מחויב במס רכישה בסך של כ- 1.45 מיליון ש"ח. בכוונת מרכזי מסחר להשיג על קביעת רשויות המס כאמור.

(ו) הסכם שיתוף בילו סנטר

בעלות המניות בבילו סנטר הן מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, המחזיקה ב-72% מהמניות הרגילות ו-80% ממניות הניהול והשליטה של בילו סנטר, הראל חברה לביטוח בע"מ ודקלה חברה לביטוח בע"מ (המחזיקות יחדיו ב-28% מהמניות הרגילות וב-20% ממניות הניהול והשליטה של בילו סנטר (להלן יחד בסעיף זה: "הראל").

תקנון בילו סנטר קובע, בין השאר, את ההוראות הבאות: (1) מכירת מניות על ידי מרכזי מסחר, תהיה כפופה לזכות הצעה של הראל, (2) מכירת מלוא אחזקות מרכזי מסחר בבילו סנטר תהיה כפופה לזכות הצטרפות (tag along) של הראל; (3) במכירת כל מניות מרכזי מסחר בבילו סנטר תהיה מרכזי מסחר רשאית לחייב את הראל להצטרף למכירה (bring along); (4) מכירת מניות על ידי הראל כפופה לזכות סירוב של מרכזי מסחר (5) מניות הניהול מקנות לבעליהם זכות למינוי דירקטורים באופן ש-20% ממניות הניהול המונפקות והנפרעות מקנות זכות למינוי דירקטור אחד.

(ז) הסכם שיתוף קניון הגבעה

בין חברות הקבוצה בילו סנטר, מרכזי מסחר והראל נחתם ביום 15.6.2009 הסכם שיתוף לגבי קניון הגבעה. הוראות הסכם השיתוף קובעות, בין השאר, את ההוראות הבאות: (1) הקניון יקבל מקבוצת בריטיש שירותי מטה בקשר עם הקניון וניהולו, וישלם עבורם תמורה; (2) ניהול הקניון יעשה בהתאם להחלטות ועדת הפיקוח שבה ישתתפו שני נציגים של הראל ושני נציגים של בילו סנטר, כאשר לכל צד מספר קולות שווה; (3) בכפוף לסמכויות ואחריות ועדת הפיקוח, הניהול השוטף של הקניון יעשה על ידי בילו סנטר; (4) מכירת הזכויות במקרקעין ואו בקניון על ידי צד אחד כפופה לזכות סירוב של הצד האחר (5) בילו סנטר התחייבה שלא למכור את חלקה במקרקעין ובקניון במשך שנתיים מיום 1.1.2009.

הסכם מיזוג עם חברת אירוס הגלבוע בע"מ

2.10.3

ביום 8.7.2009 התקשרה החברה בהסכם מותנה למיזוג עם חברת אירוס הגלבוע בע"מ ("אירוס הגלבוע"), בדרך של רכישת כל (100%) מהמניות של אירוס הגלבוע מבעלי מניותיה. ביום 22.12.2009 ולאחר שהתקיימו התנאים לעסקה הושלמה העסקה.

במועד השלמת העסקה המחו בעלי המניות הקודמים באירוס הגלבוע (כאמור בסעיף 2.10.4 להלן) לחברה את זכותם כלפי אירוס הגלבוע לפירעון מלוא הלוואות הבעלים שהעמידו לאירוס הגלבוע.

(א) פרטים על החברה הנרכשת ונכסי המקרקעין שבבעלותה

אירוס הגלבוה היא בעלת מלוא הזכויות בחטיבת קרקע גדולה בראשון לציון עליה הוקם מבנה בשטח של כ-30,000 מ"ר העתיד לשמש חנות מרשת IKEA העולמית (להלן בהתאמה: "**הקרקע בראשל"צ**" ו-"**מבנה חנות איקאה**"). לפירוט והרחבה על הקרקע בראשל"צ ראה סעיף 2.2.20 לעיל.

אירוס הגלבוה מחזיקה באמצעות הצלחת לב ביתר בע"מ, חברה בבעלות מלאה של אירוס הגלבוה (להלן: "**הצלחת ביתר**"), בזכויות במרכז מסחרי בביתר עילית בשטח של כ-6,000 מ"ר (להלן: "**המרכז המסחרי בביתר**"). לפירוט והרחבה על המרכז המסחר בביתר ראה סעיף 2.2.21 לעיל.

(ב) התמורה

תמורת רכישת המניות באירוס הגלבוה הקצתה החברה (במסגרת "מיזוג" לפי פקודת מס הכנסה) 15,802,593 מניות רגילות של החברה ("**המניות המוקצות**"), שהיוו כ- 8.5% מהון המניות המוקצות של החברה בהנחה של דילול מלא לה"ה מתיו ברונפמן ויעקב שלום פישר ולחברות הזרות MIGHTY BUM II LLC ו-ACORNS TO OKAS LLC ("**החברות**" וביחד - "**הניצעים**"), שהינם בעלי המניות הקודמים באירוס הגלבוה. על פי מידע שנמסר לקבוצה הנהנה הסופי ב-MIGHTY BUM II LLC הוא אדם ברונפמן והנהנה הסופי ב-ACORNS TO OKAS LLC הוא אדגר ברונפמן (ביחד: "**בעלי השליטה בחברות**"). בעלי השליטה בחברות הם אחיו ואביו של מר מתיו ברונפמן.

הניצעים התחייבו כי אין ולא יהיה ביניהם כל הסדר בקשר עם ההחזקה במניות המוקצות לכשאלה יוקצו להם, וכי המניות המוקצות לשיוקצו יוחזקו על-ידי כל אחד מהניצעים בנפרד, על מנת שכל אחד מיחיד הניצעים יפעל במניות שיוקצו לו באופן נפרד ועצמאי.

(ג) מגבלות על מכירה חוזרת (חסימה) החלות על הניצעים לפי חוק ניירות ערך

על הניצעים חלות מגבלות על מכירת המניות המוקצות בהתאם להוראות סעיף 15 ג' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והתקנות שהותקנו מכוחו. להלן תיאור מקוצר של המגבלות הנ"ל:

1. מכירה בבורסה - במהלך תקופת ששה חודשים מיום הקצאת המניות לא ניתן למכור במהלך המסחר בבורסה (תקופת החסימה המוחלטת). במהלך ששה הרבעונים העוקבים שראשיתם בתום תקופת החסימה המוחלטת ניתן למכור במהלך המסחר בבורסה (תקופת הטפטוף), וזאת בכפוף לסייגים מצטברים אלה: (א) הכמות המותרת למכירה ביום מסחר אחד לא תעלה על ממוצע מחזור המסחר היומי במנייה ב-8 השבועות שקדמו לאותו היום; (ב) הכמות המותרת למכירה בכל רבעון לא תעלה על 1% מההון המונפק והנפרע של החברה (לענין זה "הון מונפק ונפרע" - למעט מניות שינבעו מממוש או המרה של ניירות ערך המירים שהוקצו עד ליום ההצעה וטרם מומשו או הומרו).

2. מכירה בעסקה מחוץ לבורסה - על מכירה זו לא יחולו כל מגבלות בדבר מועדים או כמויות, ואולם כל אדם שרכש מהניצעים מניות מהמניות המוקצות (או כל נעבר מאוחר יותר) ייכנס בנעלי הניצעים לעניין קיום הוראות החסימה, והוראות החסימה תהיינה צמודות למניות ויחולו עליהן עד לתום תקופת החסימה המקורית.

הסכם עם בעלי מניותיה הקודמים של חברת אירוס הגלבוה בע"מ

2.10.4

ביום 12.7.2006 התקשרה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ בהסכם עם מי שהיו בעלי מניותיה של חברת אירוס הגלבוה בע"מ (לעיל ולהלן - "**בעלי המניות הקודמים**") בהסכם הקצאה מותנה, להקצאה לקבוצה של מניות באירוס הגלבוה. אירוס הגלבוה מחזיקה בזכויות במקרקעין ב"מעוין שורק"

בראשון לציון עליהם נבנתה חנות המשמשת כחנות "איקאה" ומתוכנן להבנות מרכז מסחרי. כן מחזיקה אירוס הגלבו (בעקיפין) במרכז מסחרי בביתר עילית.

עוד נקבע בהסכם כי (1) הקבוצה תעמיד לאירוס הגלבו (הלוואה בסכום כולל של 18 מיליון דולר אשר תועמד בחלקים, במועדים שונים, אשר תובטח בערבויות אישיות של בעלי השליטה באירוס הגלבו. (2) כי הקבוצה תשותף בשליש מהזכויות בכל פרויקט נוסף של אירוס הגלבו שבו תופעל חנות "איקאה".

ביום 28.8.2008 חתמה החברה על תוספת להסכם, לפיה בוטלה זכותה של הקבוצה להקצאה, אך נקבע כי הקבוצה תהיה זכאית להשתתף במחצית בכל פרויקט בו תופעל חנות איקאה (למעט חנות איקאה במעון שורק), וזאת בתמורה לתשלום סך של כ- 41.5 מיליון ₪ (צמוד למדד) לבעלי המניות לשעבר של אירוס הגלבו, בפרויקט הראשון (בלבד) בו תשותף החברה.

בנוסף, הוסכם, כי סכום ההלוואה יומר לש"ח החל ממועד העמדת ההלוואה, יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא ריבית שנתית של 6%, וכן הוסכם על שינויים במועד פירעונה של ההלוואה.

ביום 29.11.2009 חתמה החברה על תוספת נוספת להסכם ("התוספת השנייה"), לפיה המחיתה אירוס הגלבו את מלוא התחייבויותיה בקשר עם ההלוואה לחברות בשליטת בעלי המניות הקודמים ("הלווים"), באופן שבו אירוס הגלבו תהיה חייבת מיום 22.12.2009 את סכום ההלוואה ללווים והלווים יהיו חייבים את סכום ההלוואה לחברה. הבטחות להלוואה נשארו בעינן.

בתוספת השנייה נקבע כי הקבוצה תהיה זכאית להשתתף ב-60% בכל פרויקט בו תופעל איקאה כאמור, וכי התמורה בגין כך תחשב כמשולמת כנגד תשלום לבעלי המניות הקודמים של 60% מסכום ההלוואה (בדרך של קיזוז מסכום ההלוואה) וכי הקבוצה תהא זכאית לממש את זכותה להשתתף ב-60% בכל פרויקט איקאה כאמור עד לתום 3 חודשים מהמועד בו בעלי המניות הקודמים יודיעו לקבוצה על הקמת פרויקט כאמור.

ככל שהקבוצה לא תממש את זכות ההשתתפות בפרויקט איקאה כאמור עד ליום 8.2.2011 התחייבו הלווים לפרוע לקבוצה את חלק ההלוואה השווה לתמורת זכות ההשתתפות בתוך שלושים ימים מהמועד כאמור.

יתרת ההלוואה בשיעור של 40% מסכום ההלוואה בתוספת ריבית שנתית של 7% והפרשי הצמדה תפרע לקבוצה ב-24 תשלומים חודשיים שווים. הלווים יקדימו את פרעון חלק ההלוואה כאמור במידה והם יהיו זכאים לקבל סכומים בגין השתתפותם, או השתתפות מי מהם, בפרויקט או פרויקטים שבהם תפעל חנות איקאה.

חלק שלישי - תחום הנדל"ן המסחרי

כללי - תחום הפעילות

3.1

הקבוצה עוסקת בהשכרה, ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע ומבני משרדים. לחברה שלושה פארקים של משרדים ותעשייה באזור קריית אריה בפ"ת (פארק אזורי) ביוקנעם (שער יוקנעם) ובטירת הכרמל (שער הכרמל) ושני בנייני משרדים (ברעננה וחיפה) (לפרטים אודות תיאור הנכסים ראה סעיף 3.5 להלן).

שני מבנים נוספים, האחד של תעשייה מלאכה ואחסנה הנמצא בטירת הכרמל והשני מבנה משרדים הנמצא בכפר סבא נמכרו במהלך תקופת הדוח (לפרטים ראה סעיף 3.5.7.1 להלן)

בנייני המשרדים של הקבוצה מיועדים בעיקרם לעסקים בתחומי השירותים וההייטק, המאופיינים במספר עובדים גבוה יחסית ובדרישה לשטחי חניה צמודים.

הפארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע הינם מרכזי עסקים וטכנולוגיה חדישים שנבנו בהתאם לסטנדרטים הנהוגים בעולם והמאפיינים סביבת היי-טק. הפארקים מספקים לחברות ולעובדיהן מכלול שירותים נלווים ונותנים לחברות השוכנות בהם ניהול מרכזי תוך שיתוף פעולה הדוק עמן ושאיפה להיענות למרבית צרכי החברות ועובדיהן.

מרבית בנייני המשרדים וגם הפארקים מנוהלים באמצעות חברות ניהול יעודיות המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. חברות הניהול גובות מהשוכרים דמי ניהול (או דמי אחזקה) המשמשים למימון אחזקת השטחים הציבוריים. רבים מהשוכרים בשטחי המשרדים הינם חברות כלל ארציות ועולמיות בעלות שם ואיתנות פיננסית.

מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

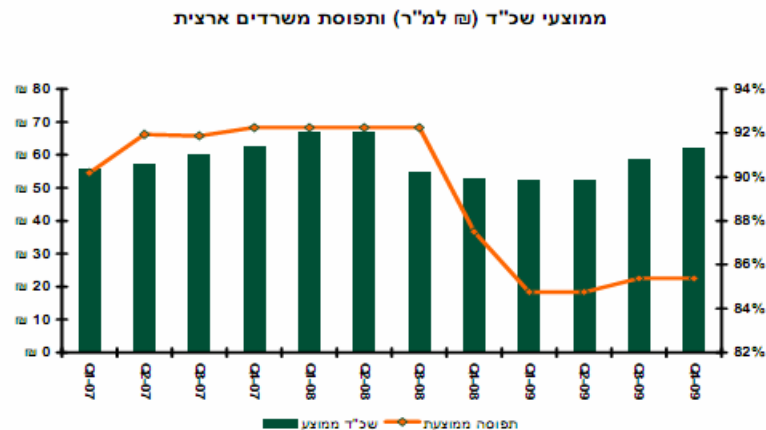
3.2

שוק המשרדים בישראל נחשב לתחרותי ומגוון, כאשר התחרות מבוססת על מיקום גיאוגרפי של הנכסים, איכות הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור. בישראל קיימות חברות רבות הפועלות בתחום, ביניהם חברות המחזיקות בנכסים בהיקפים גדולים, יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים וכן גופים פיננסיים (חברות ביטוח, לדוגמה).

המחצית הראשונה של שנת 2008 אשר אופיינה בהמשך צמיחת המשק הישראלי נתנה את ביטוייה גם בשוק הנדל"ן המסחרי בו ניתן היה לציין את המשך הגידול בביקושים. הגידול מצא את ביטויו הן בעלית מחירים והן בהגדלת שיעורי התפוסה.

החל מהרבעון האחרון של 2008, עקב המשבר הפיננסי העולמי ומחנק האשראי בעולם, נפגעו חלק מהביקושים והצמיחה בתחום, שבעקבותיה חלה ירידה בביקושים לשטחי משרדים בשל צמצום פעילותן בארץ של חברות הייטק ומוסדות פיננסיים בינלאומיים. שוכרים נמנעו מלקבל החלטות לגבי מעבר לנכסים חדשים יותר או על הרחבת שטחים. מעבר לכך, חברות אשר צמצמו את פעילותן העסקית ופיטרו עובדים פנו לבצע השכרות משנה של שטחים במחירים מוזלים, אשר הקטינו את דמי השכירות של חוזים חדשים בשוק. החל מהרבעון האחרון של שנת 2009 מורגשת התחלה של התאוששות בשוק הנדל"ן המקומי ויציאה הדרגתית מהקיפאון, שמתבטאת בין היתר בגידול בביקושים, עלייה במספר העסקאות, עלייה בשיעורי התפוסה וזחילה כלפי מעלה במחירי השכירות.

להלן תרשים המציג התפתחות של ממוצעי שכ"ד ושיעורי תפוסה ברמה ארצית:



* לקוח משנתון מ.א.ן נכסים לשנת 2009 (מאן נכסים הינה רשת יועצי נדל"ן השותפה עם CB Richard Ellis)

החברה מעריכה, כי לשינויים בהיצע ובביקוש למשרדים להשכרה בשוק המקומי עשויה להיות השפעה על שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות והוצאות האחזקה בנכסי החברה.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על הצלחתם של מבני משרדים הינם: מיקום הנכס, היקף ואיכות ההיצע בסביבת הנכס ובפרט למול הביקוש, היותו של הנכס חלק מפארק או מבנה בודד, נגישות, תחבורה (כולל נגישות לתחבורה ציבורית), חנייה, הפרשי ברוטו – נטו, גיל המבנה, רמת הגימור של הנכס, שירותים אזוריים, צורה חיצונית ופנימית של המבנה, גובה המיסוי העירוני, רמת שירותי אחזקה (מיזוג, מעליות, ניקיון, מודיעין וכו'), קרבה לקהל יעד או למקורות עוגן (לדוגמא: משרדים ממשלתיים, בתי משפט, בתי חולים וכו'), מדיניות ממשלתית ומוניציפאלית (לדוגמא: שיוך האזור בו ממוקם הנכס כאזור פיתוח).

המידע שלעיל בדבר השינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו, כולל מידע הצופה פני עתיד ומתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל במידה ויחול שינוי באחד מהגורמים שהובאו בחשבון בהערכות האמורות.

גורמי הצלחה בתחום הפעילות

3.3

החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות בתחום הנדל"ן המסחרי, בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות הקבוצה, הינם בעיקר:

- ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים;
- פיזור גיאוגרפי נכון של הנכסים;
- התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים איכותיים בעלי איתנות פיננסית;
- הקפדה על איכות השטחים המניבים ואחזקתם ורמת השירותים הנלווים אותם היא מספקת ללקוחותיה;

- ביטחונות מתאימים משוכרים, הידוק הגבייה, שיפור מהירות התגובה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים.
- איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש לצורך רכישת ו/או הקמת מבנים נוספים.
- היכולת לאתר עסקאות כדאיות ולזהות הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה;

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

3.4

שוק הנדל"ן המסחרי מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול יחסית של פרויקטים ומבנים והתחרות היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. הקבוצה מתמודדת עם התחרות על ידי מיצוב גבוה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות) של נכסיה והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים (לפרטים נוספים ראה סעיף 3.10 לדו"ח להלן).

נכסי החברה בתחום הנדל"ן המסחרי

3.5

להלן פרטים המתייחסים לנכסי הקבוצה המהותיים בתחום הנדל"ן המסחרי:

שער כרמל	שער יקנעם	בית המילניום	בית גלים חיפה	פארק אזורים פתח תקוה	
1.4.09	1.4.09	12.7.07	הוקם על ידי הקבוצה	הוקם על ידי הקבוצה	מועד רכישה
בעלות	חכירה ובעלות	בעלות (רשומה למעט חלק מהקרקע שהחברה תהיה זכאית לו בעתיד)	חכירה לא רשומה	חכירה	זכויות
100%	100%	כ-73%	100% (בחלק הקבוצה)	50%	שיעור אחזקה
50,149	43,757	14,120	2,764	45,444	שטח להשכרה (חלק הקבוצה) ⁵⁵
94%	90%	100%	90%	97%	שיעור תפוסה
משרדים ומסחרי	משרדים	משרדים	משרדים	פארק משרדים	סוג שימוש
צפון	צפון	מרכז	צפון	מרכז	אזור גיאוגרפי
בריטיש ישראל הייטק (צפון) בע"מ	בריטיש ישראל הייטק (צפון) בע"מ	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ	מרכזי מסחר (אזורים) בע"מ	כלל השקעות בנדל"ן	בעלי הזכויות מהקבוצה
משועבד	משועבד	משועבד	משועבד	משועבד	שעבוד
אין	אין	משפחת לוי (ראה סעיף 3.11.2 להלן)	אין	מושב כפר מלי"ל (50%)	שותף עיקרי
שם השוכר	שם השוכר	שם השוכר	שם השוכר	שם השוכר	שם השוכר
פוליקום	פוליקום	פוליקום	פוליקום	פוליקום	פוליקום
אלקטל	אלקטל	אלקטל	אלקטל	אלקטל	אלקטל
אינטל	אינטל	אינטל	אינטל	אינטל	אינטל
מריוול	מריוול	מריוול	מריוול	מריוול	מריוול
אי.בי.אם	אי.בי.אם	אי.בי.אם	אי.בי.אם	אי.בי.אם	אי.בי.אם
אגילנט	אגילנט	אגילנט	אגילנט	אגילנט	אגילנט
אלבית-תדיראן	אלבית-תדיראן	אלבית-תדיראן	אלבית-תדיראן	אלבית-תדיראן	אלבית-תדיראן
77%	72%	86%	94%	47%	סה"כ הכנסה משוכרים עיקריים

⁵⁵ "שטח להשכרה" הוא השטח לצורך חישוב דמי השכירות בתוספת שטחים ריקים אם קיימים.

⁵⁶ כל מועדי הסיום המפורטים בסעיף זה של הטבלה אינם כוללים תקופות אופציה.

שער יקנעם	שער כרמל	בית המילניום	בית גלים חיפה	פארק אזורים פתח תקוה	
58	39	17	8	40	מספר שוכרים כולל
		135,600	11,600	402,450	שווי נכס בספרים ליום 31.12.07 ⁵⁷
		50.2	27.8	64.4	דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2007
		2,157 (חלק משנה)	924	28,704	דמ"ש כוללים ל-2007
		147,400	10,600	510,900	שווי נכס בספרים ליום 31.12.08 ⁵⁸
		60.1	30.4	70.9	דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2008
		10,062	1,088	30,246	דמ"ש כוללים ל-2008
312,600	398,200	145,800	10,700	512,300	שווי נכס בספרים ליום 31.12.09 ⁵⁹
36	54.3	64.5	30.8	69.8	דמ"ש ממוצעים למ"ר ל-2009
14,189 (החל מ-4.2009)	24,504 (החל מ-4.2009)	11,223	1,023	38,045	דמ"ש כוללים ל-2009

פארק אזורים

3.5.1

כללי: הקבוצה מחזיקה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ, ב-50% מהזכויות בחברת אזורי מל"ל תעשיות בע"מ ("אזורי מל"ל") שהיא בעלת זכויות החכירה בפרויקט "פארק אזורים" הנמצא בחלקו הצפוני של אזור התעשייה "קרית אריה" בפתח תקוה, גובל ממערב בכביש ארצי מס' 4 (כביש גהה) ומדרום בתוואי דרך "אם המושבות".

הפרויקט הינו פארק לתעשיות עתירות ידע, הכולל שישה מבני משרדים (כולל בנין מספר 6, כמפורט להלן) בני שמונה עד תשע קומות, מבנה מסחרי, מבנה מסעדות, חניון תת-קרקעי וספא.

שטח הפרויקט כ-43 דונם ובנויים בו כ-81,700 מ"ר שטחי משרדים, 4,000 מ"ר שטח מחסנים, כ-4,000 מ"ר שטחי מסחר, שטח הספא כ-1,000 מ"ר ובסה"כ כ-2,521 מקומות חניה⁶⁰.

זכויותיה של חברת אזורי מל"ל במקרקעין עליהם בנוי הפרויקט הן בהתאם לחוזה חכירה עם מנהל מקרקעי ישראל מיום 26.1.2003. תקופת החכירה על פי חוזה החכירה הינה עד ליום 12.2.2045 וקיימת אופציה להארכתה לתקופה נוספת בת 49 שנה. במהלך חודש פברואר 2009, נרשמו זכויות החכירה בלשכת רישום המקרקעין על שם אזורי מל"ל.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחי הפארק הוא כ-97%.

חוזי השכירות בשטחי המשרדים הם לתקופות משתנות וככלל נתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות. בנין אחד מושכר בשלמותו לחברת IBM (בנין מספר 7; החוזה מסתיים באוגוסט 2011 עם אופציה להארכה עד ל-2020), בנין אחר בשלמותו לחברת מרוול (בנין מספר 2; החוזה מסתיים בשנת 2012), מרבית שטחו של בנין שלישי מושכר לאלקטל ולפוליקום (בנין מספר 1; החוזה עם אלקטל מסתיים בינואר 2013 והחוזה עם פוליקום מסתיים בנובמבר 2014), מרבית שטחו של בניין רביעי מושכר לאינטל (בנין מספר 4, החוזה מסתיים בשנת 2015).

⁵⁷ חלק הקבוצה באלפי ש"ח.

⁵⁸ חלק הקבוצה באלפי ש"ח.

⁵⁹ חלק הקבוצה באלפי ש"ח.

⁶⁰ שטחים אלה אינם כוללים את שטחי בנין 6.

בסוף שנת 2008 הסתיימה בנייתו של בנין מספר 6. הבנין האמור הושכר כולו למעט שטח של כ-2,000 מ"ר והשוכרים בבנין החלו לאכלסו בסוף שנת 2008.

שותפים והסכמי שיתוף: ביתרת הזכויות באזורי מל"ל (50%) מחזיק מושב כפר מל"ל. לכל אחד מבעלי המניות הזכות למנות מחצית מחברי הדירקטוריון של אזורי מל"ל. הקוורום לקבלת החלטות בדירקטוריון אזורי מל"ל הוא מספר שווה של דירקטורים מטעם כל אחד מהצדדים. העברת המניות כפופה לזכות סירוב ראשונה. לפרוט ראה סעיף 3.11.1 לדו"ח, להלן.

חברת הניהול וניהול הפרויקט: על פי ההסכם עם המושב (ראה סעיף 3.11.1 להלן), אחראית כלל השקעות בנדל"ן בע"מ לפיקוח על הקמת הפרויקט וניהולו השוטף. חברת הניהול בפרויקט היא אזורי פארק בע"מ (מהקבוצה). הפיקוח השוטף על ניהול הפרויקט נעשה על ידי נתון ניהול ושווק נכסים (1998) בע"מ (ראה סעיף 5.12.3 להלן) והיא זכאית לחלק הקבוצה ברווחי הניהול מהפרויקט.

אזורי פארק בע"מ נותנת שירותי ניהול כלליים לפרויקט ולארבעה מהמבנים (במבנים האחרים שכל אחד מהם מושכר בשלמות לשוכר יחיד מבוצע הניהול על ידי השוכרים עצמם). על פי הסכמי הניהול שנחתמו עם השוכרים השונים בפרויקט, דמי הניהול הם בשיעור של $cost + 15\%$ (למעט חוזים בודדים בהם נקבעו דמי ניהול קבועים).

מימון ואשראי: ביולי 2006 נטלה אזורי מל"ל הלוואה מבנק גרמני ומחברות ביטוח ישראליות בסך כולל של 517 מיליוני ש"ח לתקופה של 5 שנים (חלק הקבוצה – 259 מליון ש"ח), בכפוף לזכות פירעון מוקדם ללא עמלה לאחר 3 שנים. הלוואה זו החליפה הלוואה קודמת מבנקים בישראל. אזורי מל"ל התחייבה כלפי המלווים לעמידה באמות מידה מסויימות כתנאי למשיכת עודפים. כן קיימות אמות מידה נוספות אשר אי עמידה בהן נחשבת להפרה ומקנה למלווים זכות להעמדת הלוואה לפירעון מיידי. להבטחת הלוואה שעבדה אזורי מל"ל את הפרויקט (ההלוואה היא נון-ריקורס). המקרקעין עליהם מתוכננת הקמת הבנין הנוסף שטרם נבנה בפרויקט (ראה להלן) הוחרגו מתחולת השעבוד שניתן להבטחת הלוואה הנ"ל ושועבד לטובת בנק אחר שהעמיד מימון לבנייתו. יתרת הלוואה בספרי הקבוצה (חלק הקבוצה) ליום 31.12.2009 היא 271 מליון ש"ח.

אפשרויות פיתוח: קיימת אפשרות להרחבת הפרויקט (באופן לא רציף) לשטח נוסף של כ-19 דונם, שהוגשה לגביו תב"ע להגדלת זכויות הבנייה אשר אושרה בועדה המחוזית וממתינה לפרסום בילקוט הפרסומים לצורך מתן תוקף. מנהל מקרקעי ישראל נתן את הסכמתו העקרונית לתב"ע הנ"ל שהועברה לחתימתו ביום 15.9.2008, נחתמה בין המינהל לבין אזורי מל"ל, תוספת לחוזה הפיתוח המקורי מיום 16.4.2001, על פיה הוארך תוקף תקופת הפיתוח עד ליום 4.7.2011.

בית המילניום

3.5.2

הקבוצה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ ("כלל"), מחזיקה ב-99.9% מהזכויות בחברת מ.א.ר.מ. בע"מ ("מאררמ") שהיא בעלת חלק (כ – 74.5%) מבנין משרדים ברעננה, הידוע כ-"בית המילניום" ("הבנין"). בהתאם להסכמים שבין מאררמ לבעלי יתרת הזכויות במקרקעין שעליהם בנוי הבניין ("בעלי יתרת הזכויות") (לפרטים נוספים ראה סעיף 3.11.2 להלן) רשומות כיום זכויותיה של מאררמ ב- 49.7% מהחלקה עליה בנוי הבנין (המהווים 74.5% מהשטחים הבנויים). הקבוצה התקשרה בהסכם לרכישת הזכויות בפרויקט זה ביולי 2007.

ביום 2.9.2009 מימשה כלל אופציה שניתנה לה לרכוש את מניותיהם של יתרת בעלי המניות במאררמ (מלבד די-רום 1971 בע"מ ("די-רום")).

הבנין הינו בניין משרדים, הכולל גם שטחים מסחריים, הממוקם ברחוב התדהר 3 ברעננה. הבניין כולל 8 קומות משרדים מעל לקומת כניסה, שלוש קומות חניה עילית וקומת קרקע מסחרית. שטח הבניין הוא כ- 19,000 מ"ר.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחי המשרדים ובשטחים המסחריים הוא 100%.

שותפים והסכמי שיתוף: ביתרת הזכויות במאררם ("0.1%") מחזיקה די-רום.

מאררם התקשרה עם בעלי יתרת הזכויות בהסכם קומבינציה ובתוספות לו בהם התחייבה כלפי בעלי יתרת הזכויות להשלים בניית אגף נוסף (כהגדרתו להלן) במקרקעין במועדים מסוימים. בנוסף על-פי ההסכמים האמורים מחולקים דמי השכירות המתקבלים מהשוכרים בבניין בין מאררם ובין בעלי הזכויות הנוספים בחלקים קבועים. העברת זכויות בבניין על-ידי אחד מהצדדים כפופה לזכות סירוב ראשונה הנתונה לצד האחר, כמו כן פירוק שיתוף במקרקעין יעשה במידה ויידרש על-ידי מאררם בדרך של פירוק שיתוף בעין או במבי (על פי בחירת בעלי יתרת הזכויות), ובמידה ויידרש על-ידי בעלי יתרת הזכויות - באמצעות במבי.

לפירוט בהרחבה ראה סעיף 3.11.2 להלן.

חברת הניהול וניהול הפרויקט: ניהול הבנין מתבצע על ידי חברה מקבוצת נתון ניהול ושווק נכסים (1998) בע"מ (ראה סעיף 5.12.3 להלן) במרבית חוזה הניהול של שוכרי השטחים במבנה נקבע כי דמי הניהול יגבו על בסיס cost+.

מימון ואשראי: החברה מימנה את תמורת המניות שהוקצו לה במאררם מהון עצמי. הבניין משועבד לבנק דיסקונט לישראל בע"מ ורשומה לטובתו משכנתא על זכויות מאררם במקרקעין.

אפשרויות פיתוח: ניתן לבנות בבנין אגף נוסף בשטח של כ- 10,000 מ"ר ("האגף הנוסף"). חלקה של מאררם באגף הנוסף הינו 69.7%. כאמור לעיל, מאררם התחייבה כלפי בעלי יתרת הזכויות להשלים את בניית האגף הנוסף ופועלת להוצאת היתר בניה.

בית גלים

3.5.3

כללי: לקבוצה, באמצעות נכסי אזו-ריט בע"מ זכויות באגף אחד מתוך בנין משרדים בן שני אגפים (אגף אחד בן 10 קומות ואגף נוסף בן 12 קומות) מעל קומת קרקע למסחר ושלוש קומות מרתף לחניה ברחוב יפו בחיפה. לחברה זכויות בחלק מסוים של המבנה ששטחו כ-2,764 מ"ר וב-50 מקומות החניה.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בחלק החברה במבנה כ-90% המבנה מושכר ל-14 שוכרים, בחוזה שכירות לתקופות שונות. לחלק מהשוכרים אופציה להארכת תקופת השכירות.

שותפים והסכמי שיתוף: הבנין הוקם במסגרת עסקת קומבינציה עם חברת בניה (י. מושקוביץ רח' יפו (1993) בע"מ). במסגרת הסכם הקומבינציה נקבע כי צד שיבקש למכור את זכויותיו בפרויקט או חלק מהן יהיה חייב להציע לצד השני לרכוש את הזכויות האמורות.

ניהול המבנה: ניהול המבנה מבוצע באמצעות חברת רמות בית גלים בע"מ (שאינה מהקבוצה).

מימון ואשראי: כנגד התחייבות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ לשעבד את זכויותיה בבית גלים, קיבלה החברה מבנק מסגרת אשראי של 10 מיליון ש"ח.

בסוף שנת 2008 הועברו לבעלות הקבוצה (כנגד מחיקת הלוואה של כ- 5 מיליון ש"ח) חלקים בבנין מסחר ומשרדים ברחוב תרמ"ב בראשון לציון. בבעלות הקבוצה חמש חנויות בשטח של כ-630 מ"ר, המושכרות במלואן, ומשרדים בשטח של כ-200 מ"ר, אשר טרם הושכרו. לאחר מועד הדוח נמכרו כל זכויות הקבוצה בבית מופלא למעט חנות בשטח של 260 מ"ר ומחסן בשטח של 50 מ"ר. בכוונת הקבוצה לממש גם נכסים אלו.

שער יקנעם

3.5.5

כללי: הקבוצה מחזיקה ב- 100% מזכויות הבעלות והחכירה בפארק תעשייתי הידוע בשם "שער יקנעם", הממוקם באיזור התעשייה "מבוא יקנעם" ביקנעם עילית, באמצעות שער יקנעם - שותפות מוגבלת (אשר השותפים בה הם בריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ושער יקנעם (1995) חברה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של בריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ; להלן – "השותפות").

"שער יקנעם" הינו פארק תעשייה לתעשייה עתירת ידע ולתעשייה קלה. שטחו הכולל של הפארק הוא כ- 70 דונם, עליהם שטח בנוי בהיקף של כ- 44,000 מ"ר.

הפארק כולל מספר מבנים להשכרה, ביניהם "בית חרמון" בשטח של כ- 16,000 מ"ר, "בית תבור" בשטח של כ- 22,000 מ"ר ו"בית שלמה" בהיקף כולל של כ- 29,000 מ"ר אשר נכון למועד דוח זה נמצא בשלבי בנייה מתקדמים ובנייתו צפויה להסתיים ב- 6/2010 ועתיד לכלול 8 קומות משרדים, קומת מסחר ו-3 קומות חניון תת-קרקעי. המבנים משמשים וישמשו בעיקר להשכרה לחברות היי-טק וביו-טק.

המקרקעין עליהם בנוי הפארק משתרעים על חלקות שונות בגושים 11098 ו- 11492. מצב הרישום של הזכויות אינו אחיד - בחלק מהחלקות רשומות הזכויות במקרקעין על שם השותפות, בחלק אחר של החלקות זכאית השותפות להירשם כבעלת הזכויות, אך טרם נרשמה.

תפוסה ושכירויות: שעור התפוסה בשטחים להשכרה הוא כ-90%. חוזי השכירות בשטחי המשרדים הם לתקופות משתנות, וככלל נתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות.

חברת הניהול וניהול הפארק: חברת הניהול של הפארק היא נתון ניהול שער יקנעם בע"מ (חברה מקבוצת נתון ניהול). על פי הסכמי הניהול שנחתמו עם השוכרים בפארק, דמי הניהול הם בסכום קבוע.

מימון ואשראי: בחודש יוני 2009, במסגרת השלמת עסקת הרכישה של בריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ על ידי החברה, העמיד בנק לאומי לישראל בע"מ לשותפות לצורך ליווי פרויקט "בית שלמה" הנזכר לעיל ומימון הפארק, מסגרת אשראי של 210 מיליון ש"ח. להבטחת האשראי שועבדו הזכויות בפרויקט לטובת הבנק. יתרת ההלוואה בספרי הקבוצה ליום 31.12.2009 היא 152 מיליון ש"ח.

אפשרויות פיתוח: על פי תכניות החלות על הפארק קיימים כ- 3,362 מ"ר של זכויות בנייה לא מנוצלות, אשר ניתן לנצלן לבנייה במגרשים שונים בפארק ולייעודים שונים (תעשייה עתירת ידע, תעשייה מיוחדת וחניון).

כללי: בבעלות הקבוצה, באמצעות בריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ, מלוא הזכויות בפארק תעשייתי הידוע בשם "שער הכרמל", הממוקם באיזור תעשייה צפוני, טירת הכרמל.

"שער הכרמל" הינו פארק לתעשיות עתירות ידע, אשר שטחו הכולל הינו כ- 87 דונם. שטחו הבנוי הכולל של הפארק הינו כ- 50,000 מ"ר, מתוכם כ-18,000 מ"ר שטחים מסחריים.

הפארק כולל מספר מבנים להשכרה לחברות היי-טק וביו-טק, ביניהם "בית טופז" בשטח של כ- 18,000 מ"ר, "בית יצחק" בשטח של כ- 14,000 מ"ר וכן - כאמור לעיל - מבנים מסחריים בשטח כולל של כ-18,000 מ"ר המשמשים בעיקר להשכרה לחנויות ענק.

המקרקעין עליהם בנוי הפארק משתרעים על חלקות שונות בגוש 10728. בחלק מהחלקות הזכויות בקרקע רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם בריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ. ביתר החלקות הזכויות בקרקע רשומות על שם רשות הפיתוח ובריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ זכאית להירשם כבעלים.

תפוסה ושכירויות: שיעור התפוסה בשטחי המשרדים הוא כ-94%. חוזי השכירות בשטחי המשרדים הם לתקופות משתנות וככלל נתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת לפחות. שיעור התפוסה בשטחים המסחריים הוא כ-100%.

חברת הניהול וניהול הפארק: חברת הניהול של הפארק היא נתון ניהול שער הכרמל בע"מ (חברה מקבוצת נתון ניהול). על פי הסכמי הניהול שנחתמו עם השוכרים בפארק, דמי הניהול הם בסכום קבוע.

מימון ואשראי: בחודש יוני 2009, במסגרת השלמת עסקת הרכישה של בריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ על ידי החברה, הסכים בנק הפועלים בע"מ להגדיל את האשראי הקיים לפארק. להבטחת האשראי קיבל הבנק התחייבות ממינהל מקרקעי ישראל לרישום משכנתה לטובתו לאחר רישום הזכויות על שם בריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ וכן נרשמו הערות אזהרה לטובת הבנק על זכויות בריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ במקרקעין עליהם בנוי הפארק. יתרת האשראי בספרי הקבוצה ליום 31.12.2009 היא 212 מליון ש"ח.

אפשרויות פיתוח: על פי תכניות החלות על הפארק ישנם כ- 47,699 מ"ר של זכויות בנייה לא מנוצלות. הקבוצה פועלת להוצאת היתר לבניית "בית יצחק צפון" בשטח בנוי של כ- 15,168 מ"ר.

נכסים שנמכרו במהלך תקופת הדו"ח:

3.5.7

טירת הכרמל

3.5.7.1

הקבוצה החזיקה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ ("כלל") 50% מזכויות הבעלות בחלקה ברחובות קרן היסוד ומוצקין בטירת הכרמל ("החלקה"). יתרת הזכויות הן בבעלות נצבא החזקות (1995) בע"מ ("נצבא"). זכויות הבעלות רשומות בטאבו. שטח החלקה כ- 55 דונם המשמשים לתעשייה, בתי מלאכה, מחסנים ומוסכים. השטח הבנוי להשכרה הוא כ-19,000 מ"ר בתפוסה של 85%.

ביום 5.2.2009 התקשרה כלל בהסכם עם נצבא, לפיו מכרה הקבוצה לנצבא את כל זכויותיה בחלקה בתמורה נטו לסך של 8,000,000 ₪. במסגרת ההסכם נטלה על עצמה נצבא את מלוא התחייבויות הקבוצה בקשר עם הנכס, לרבות בקשר עם הליך משפטי מול עיריית טירת הכרמל בנוגע לטענת העירייה לחובות ארנונה החלים על החלקה.

בסמוך לחתימת ההסכם הטילה עיריית טירת הכרמל עיקולים על חשבונות כלל, בשל טענותיה לחובות כאמור ואף מימשה את העיקולים, כך שהועברו לידיה כספים מחשבונות כלל.

כלל דרשה מנצבא כי היא תפעל להסרת העיקולים כאמור ותשפה אותה בגין הכספים שנמשכו מחשבונותיה.

לאחר דין ודברים עם נצבא, העבירה נצבא לידי כלל סכומים שעוקלו מחשבונותיה וכן הגישה בקשה לצו מניעה זמני כנגד העירייה האוסר עליה לנקוט בהליכי גבייה כנגד כלל עד להכרעה בהליך המשפטי המתקיים בעניין והפקידה את הערבויות שנדרשו בקשר עם כך. בית המשפט נעתר לבקשה לצו מניעה זמני כאמור, כך שנכון למועד הדו"ח העיקולים אינם חלים על חשבונות כלל.

אזורי שוער

3.5.7.2

הקבוצה החזיקה, באמצעות חברת אזורי שוער בע"מ ("אזורי שוער") במלוא הזכויות בנכס הידוע כ"אזורי שוער" הנמצא בחלקו הצפוני של אזור התעשייה בכפר סבא.

הפרויקט כולל שני בנייני משרדים בני 4 קומות בשטח כולל של כ-8,400 מ"ר מעל מרתפי חניה שבהם 149 מקומות חנייה וכן שטחי חניה לא מקורה. שיעור התפוסה בפרויקט הוא 100%, כאשר הפרויקט מושכר לשוכר אחד – חברת YES, בחוזה שכירות לתקופה של 10 שנים המסתיימת ב-31.10.2014. הניהול בפועל של הפרויקט מבוצע על-ידי חברת YES.

ביום 13.8.2009 התקשרה אזורי שוער בהסכם למכירת זכויותיה בנכס לחברת סלע קפיטל נדל"ן בע"מ ("סלע קפיטל") תמורת סך של 67 מליון ש"ח. מלוא התמורה שולמה ביום 14.9.2009 והשעבודים שהיו רשומים לטובת הבטחת אשראי בנקאי שנטלה אזורי שוער הוסרו. על פי ההסכם הופקד בנאמנות סך של 3,250,000 ש"ח להבטחת המצאת אישור מס שבח ואישור עירייה. אזורי שוער התחייבה להמציא את אישור העירייה עד ליום 17.4.2010 ואת אישור מס שבח עד ליום 12.11.2010. עוד התחייבה אזורי שוער לרשום את זכויות החכירה במינהל בשם הקונה עד ליום 12.2.2011. לאחרונה נתנה אזורי שוער לבקשת סלע קפיטל התחייבות לבנק לאומי לישראל בע"מ ממנו נטלה סלע קפיטל אשראי בנקאי לפיה לא תסכים להעברת הזכויות בשם סלע קפיטל אלא בכפוף לרישום משכנתא לטובת הבנק.

פילוח הכנסות ורווחים נדל"ן מסחרי - נכסים עיקריים

3.6

פארק אזורים			בית המילניום ⁶¹			בית גלים			
1-12/09	1-12/08	1-12/07	1-12/09	1-12/08	1-12/07	1-12/09	1-12/08	1-12/07	
52,643	42,581	39,505	11,223	10,390	2,889	1,023	1,008	924	הכנסות משוכרים
16,702	13,179	11,834	654	443	835	222	174	314	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
35,941	29,403	27,671	10,569	9,947	2,054	801	834	610	(NOI)

⁶¹ הנכס נרכש במחצית השניה של 2007. הנתונים בשנת 2007 מתייחסים לרבעון האחרון בשנה זו בלבד.

שער יקנעם ⁶⁴			שער הכרמל ⁶³			אזורי שוער ⁶²			
1-12/09	1-12/08	1-12/07	1-12/09	1-12/08	1-12/07	1-12/09	1-12/08	1-12/07	
18,653			25,209			4,182	6,079	5,821	הכנסות משוכרים
5,560			10,674			121	101	134	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
13,093			14,535			4,061	5,978	5,687	(NOI)

- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלה שלעיל "ההכנסות" משוכרים כוללות את כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים נוספים (אם קיימים, כגון בגין דמי חניה, דמי מיזוג אוויר, אספקת חשמל, השתתפות בפרסום, בביטוח וכיוצא באלה). לגבי נכסים שנרכשו במהלך התקופה נעשה החישוב החל ממועד הזכאות להכנסות.
- לצורך חישוב ה-N.O.I. בטבלה שלעיל "עלות" השכרת הנכסים והפעלתם כוללת את כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. יצויין כי הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס תקינה בינ"ל ולכן לא נכלל בעלות השכרת הנכסים והפעלתם פחת.
- לפירוט בדבר נתון ה-N.O.I. ראה סעיף 1.3.4 לעיל.

3.7 לקוחות

אין לקבוצה שוכר בתחום זה אשר ההכנסות מדמי שכירות ממנו עולות על 10% מהכנסות הקבוצה הכוללות. שוכרים גדולים בתחום זה הם INTEL, MARVELL, IBM.

3.8 שיווק והפצה

ככלל, שיווק השטחים להשכרה בנכסי הקבוצה נעשה באופן עצמאי ובאמצעות מתווכים. בהתאם לנסיבות מתבצע השיווק במספר ערוצים - בעיקר שילוט, פרסום בעיתונות ובאמצעי מדיה אחרים. לקבוצה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

3.9 צבר הזמנות

3.9.1 להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה בתחום הנדל"ן המסחרי, בהתפלגות על פי מועד סיום תקופות השכירות (לא כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים):

תקופה	מספר שוכרים (בתחילת התקופה הרלבנטית)	הכנסות שכירות בתקופה הרלבנטית (באש"ח)	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלבנטית
רבעון 1 2010	144	21,176	4%

⁶² הנכס נמכר במהלך חודש אוגוסט 2009.

⁶³ הנתונים מתייחסים לתקופה מאפריל עד דצמבר 2009.

⁶⁴ הנתונים מתייחסים לתקופה מאפריל עד דצמבר 2009.

רבעון 2 2010	129	19,469	4%
רבעון 3 2010	119	18,450	1%
רבעון 4 2010	108	18,384	14%
2011	88	55,554	21%
2012	54	41,348	29%
2013	31	23,304	26%

לצורך הנתונים בטבלה שלעיל הונחו ההנחות הבאות:

- לא נלקחו בחשבון מימושי אופציות להארכת חוזי השכירות הניתנות למימוש על ידי השוכרים.
 - קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים, לא נלקחו בחשבון.
 - סכומים במט"ח הומרו לש"ח בהתאם לשער הידוע במועד תשקיף זה.
 - לגבי נכסים שחלק הקבוצה בהם אינו 100% נלקח בחשבון רק חלקה של הקבוצה בהכנסות.
- להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה בתחום הנדל"ן המסחרי, בהתפלגות על פי מועד סיום תקופות השכירות (כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים):

3.9.2

תקופה	מספר שוכרים (בתחילת התקופה הרלבנטית)	הכנסות שכירות לתקופה הרלבנטית (באש"ח)	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלבנטית
רבעון 1 2010	157	21,957	0%
רבעון 2 2010	146	21,085	1%
רבעון 3 2010	141	20,657	0%
רבעון 4 2010	132	20,599	3%
2011	111	77,207	3%
2012	88	67,583	7%
2013	62	59,756	10%

לצורך הנתונים בטבלה שלעיל הונחו ההנחות הבאות:

- כל השוכרים יממשו את כל האופציות הניתנות להם על פי חוזי השכירות.
 - קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים, לא נלקחו בחשבון.
 - סכומים במט"ח הומרו לש"ח בהתאם לשער הידוע במועד תשקיף זה.
 - לגבי נכסים שחלק הקבוצה בהם אינו 100% נלקח בחשבון רק חלקה של הקבוצה בהכנסות.
- צבר ההזמנות של הקבוצה נכון ליום 31.12.2008 בעבור שנת 2009 עמד על 54,345 אלפי ש"ח. בפועל עמד שיעור ההכנסות מדמי שכירות (בלבד) של החברה בשנת 2009 על 89,751 אלפי ש"ח. הסיבה לפער נובעת מרכישת נכסים במהלך שנת 2009.

המידע הכלול בסעיף 3.9 זה הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים קיימים הידועים לקבוצה במועד הדו"ח ביחס למועדי סיום תקופות השכירות. הנתונים עשויים להשתנות בשל גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון ביטול חוזי שכירות בשל הפרות או קשיים כספיים של השוכרים.

תחרות

3.10

שוק הנדל"ן המסחרי מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול יחסית של פרויקטים ומבנים. הקבוצה חשופה בישראל לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, וכן מצד בעלים של מבנים באזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בקבוצה, שכן התחרות בתחום זה היא בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית.

חלק החברה בשוק נכסי הנדל"ן המסחרי הוא קטן. הקבוצה מתמודדת עם התחרות בשוק זה באמצעות מיצוב גבוה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות) של נכסיה, והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים.

הסכמים מהותיים

3.11

הסכם יסוד פארק אזורים

3.11.1

חברת אזורי מל"ל בע"מ (המחזיקה בפרק אזורים) מוחזקת ב-50% על ידי כלל השקעות בנדל"ן בע"מ וב-50% על ידי מושב כפר מל"ל ("המושב"). בין בעלי המניות בחברה נחתם ביום 18.2.1994 הסכם יסוד כלהלן: המושב מחזיק ב-11,846 מניות רגילות של החברה, 3 מניות הנהלה ו-51 מניות הצבעה. כלל נדל"ן מחזיקה ב-11,846 מניות רגילות של החברה, 3 מניות הנהלה ו-49 מניות הצבעה. כל מניית הנהלה מקנה לבעליה זכות למנות חבר אחד לדירקטוריון. מניות ההנהלה המוקצות למושב מקנות לו זכות למנות גם את מנכ"ל החברה. מניות ההצבעה מקנות זכות להצביע באספת בעלי המניות. מניות רגילות מקנות את יתר הזכויות (לרבות קבלת דיבידנד) אך הן אינן מקנות זכויות הצבעה.

בהסכם שנחתם בין הצדדים בשנת 1998 נקבע כי זכויות הצדדים יושוו באופן שכל צד יחזיק ב-50% מכל סוג מניות. שינוי זה בוצע בתקופת הדו"ח.

דירקטוריון החברה מונה שישה חברים. שלושה ממונים על ידי המושב ושלושה על ידי כלל השקעות בנדל"ן בע"מ. קוורום לקבלת החלטות בדירקטוריון הוא מספר שווה של דירקטורים מטעם המושב ומטעם כלל השקעות בנדל"ן בע"מ. על פי הסכם היסוד ניתן קול מכריע לבעל "מניית הנגיד", בפועל מניה כזאת לא הוקצתה ולא נרשמה. כן נקבע בהסכם היסוד כי מחלוקות בין הצדדים יוכרעו בבוררות זבל"א.

על פי הסכם היסוד רשאי כיום כל אחד מהצדדים להעביר את מניותיו בחברת אזורי מל"ל בע"מ בכפוף לזכות סרוב ראשונה. בהתאם להסכם היסוד ולתוספת להסכם היסוד (משנת 2005) הועמדו למושב על ידי כלל השקעות בנדל"ן בע"מ הלוואות. חלק מההלוואות הנ"ל נפרעו וחלקן נפרעות מתוך חלקו של המושב בהכנסות הפרויקט.

בהסכם השיתוף התחייבה כלל השקעות בנדל"ן שלא להקים באזור קריית אריה בפתח-תקוה מתחם מתחרה.

הסכם בין בעלי הזכויות בבית המילניום

3.11.2

בין מ.א.ר.מ. בע"מ ("מארמ") לבין ה"ה אפרת לוי - להד, חגית פלג, עזריאל לוי וארנון מאיר לוי, בעלי יתרת הזכויות במקרקעין עליהם בנוי בית המילניום ברעננה ("בעלי יתרת הזכויות" ו-"הבניין") נחתמו הסכם קומבינציה מיום 16.1.1996 ותוספות לו מימים 29.7.1999, 16.1.2001, 6.8.2007 ("ההסכמים"), בהם נקבע כי בעלי יתרת הזכויות יהיו זכאים ל-30.3% מתוספת השטח הבנוי בבניין, לרבות שטחי האגף הנוסף שיבנה בבניין ("האגף הנוסף"). עוד התחייבה מארמ כלפי בעלי יתרת הזכויות להשלים את בניית האגף הנוסף עד ליום 6.8.2010, תוך אפשרות להאריך מועד זה בתנאים

מסוימים עד ליום 6.8.2011 ובכל מקרה לא יאוחר מיום 6.8.2012. בנוסף התחייבה מאררמ כלפי בעלי יתרת הזכויות בהסכמים כלעיל, כי דמי השכירות ודמי הניהול המתקבלים מהשוכרים במבנה יחולקו באופן בו מאררמ תהא זכאית ל-74.5% מדמי השכירות בעוד שבעלי יתרת הזכויות יהיו זכאים יחד ל-25.5% מדמי השכירות ומדמי הניהול. לאחר גמר בניית האגף הנוסף תהא זכאית מאררמ ל-69.7% מדמי השכירות בגין שטחי האגף הנוסף, בעוד שבעלי יתרת הזכויות יהיו זכאים ל-30.3% מדמי שכירות אלו.

במסגרת ההסכמים התחייבו בעלי יתרת הזכויות כי כל עוד לא יתקיימו מספר תנאים הם לא ידרשו חלוקה של שטחים בבניין. עוד הוסכם כי אם מאררמ תדרוש פירוק שיתוף במקרקעין יהיו בעלי יתרת הזכויות רשאים לדרוש כי הדבר יעשה בדרך של חלוקה בעין או בדרך של הפעלת מנגנון "במב"י וכי אם בעלי יתרת הזכויות ידרשו את פירוק השיתוף יעשה הדבר אך ורק בדרך של הפעלת מנגנון "במב"י". העברת זכויות בבניין על-ידי אחד מהצדדים כפופה ליזכות סירוב ראשונה הנתונה לצד האחר.

הקבוצה נתנה ערבות לבעלי יתרת הזכויות למילוי כל התחייבויות מאררמ בכל הקשור לבניית האגף הנוסף, וזאת בגין כל נזק שיגרם לבעלי יתרת הזכויות בשל הפרת התחייבויות מאררמ כלפיהם.

ביום 18.7.2007 נחתם הסכם בין כלל השקעות בנדל"ן בע"מ ("כלל") לבין ש. מיכלסון בע"מ, א. ארנסון בע"מ, רון אל חברה לבנין והשקעות בע"מ וא.ש.ל.י חברה לבניה בע"מ ("יתרת בעלי המניות"), לפיו נתנו יתרת בעלי המניות לכלל אופציה חד צדדית לרכוש מהם את מניותיהם במאררמ בתמורה לסך של 7,300,000 ש"ח. האופציה נתונה למימוש מיום 8.10.2007 ועד ליום 30.9.2009. על-פי הסכם הלוואה מיום 18.7.2007 העמידה כלל ליתרת בעלי המניות הלוואה בסך של 7,300,000 ש"ח שמועד פירעונה ביום 30.9.2009. להבטחת פירעון התחייבויותיהם של יתרת בעלי מניות על-פי הסכם ההלוואה שועבדו לטובת כלל מניותיהם במאררמ.

ביום 2.9.2009 מימשה כלל את האופציה שניתנה לה כאמור, רכשה את מניותיהם של יתרת בעלי המניות במאררמ ושילמה את תמורת האופציה בדרך של קיזוז מחוב יתרת בעלי המניות לכלל על-פי הסכם ההלוואה האמור.

הסכם עם חברת טמרס נדל"ן בע"מ

3.11.3

החברה התקשרה ביום 24.12.2008 בהסכם עם חברת טמרס נדל"ן (ישראל) בע"מ (להלן: "טמרס נדל"ן") ועם בעלי מניותיה, לרכישת כל (100%) מהמניות של טמרס נדל"ן מבעלי מניותיה בתמורה למזומן ולקצאה של מניות בחברה. ביום 15.6.2009, לאחר התקיימות התנאים המתלים, הושלמה העסקה.

(א) פרטים על החברה הנרכשת ונכסי המקרקעין שבבעלותה

טמרס נדל"ן היא בעלת מלוא הזכויות בשני פארקים תעשייתיים ביוקנעם ובטירת הכרמל לפרטים ראה סעיפים 3.5.5 ו-3.5.6 לעיל.

(ב) התמורה

תמורת רכישת המניות בטמרס נדל"ן העבירה החברה, במועד השלמת העסקה, סך של כ-171 מליון ₪ לחברה זרה שהינה בעלת 50% בטמרס נדל"ן, וכן הקצתה (במסגרת "מיזוג" לפי פקודת מס הכנסה) 24,999,999 מניות רגילות של החברה (להלן: "המניות המוקצות")⁶⁵, אשר היוו כ-16.67% מהון

⁶⁵ הון המניות המונפק של החברה לפני ההקצאה וללא דילול הוא 125,000,000 מניות (נכון למועד חתימת ההסכם).

המניות המוקצות של החברה, וכ- 15.37% מהון המניות של החברה בהנחה של דילול מלא⁶⁶ לחברת Aktive Investment Anstalt (להלן: "הניצעת"), שהינה בעלת המניות המחזיקה ב-50% הנוותרים, בטמס נדל"ן. הניצעת היא חברה זרה, אשר עפ"י המידע שנמסר לחברה הנהנה הסופי בה הוא מר פויו זבלדוביץ.

החברה מימנה את התמורה במזומן ממקורותיה העצמאיים. לפרטים ראה סעיפים 3.5.5 ו-3.5.6 לעיל.

(ג) היבטי מיסוי

החברה והניצעת ביקשו אישור ממס הכנסה על היות העסקה "מיזוג" לפי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה. במידה והחלפת המניות תאושר כמיזוג לפי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה, יחולו על החברה ובעלי מניותיה מגבלות לפי הסעיף האמור, ובין היתר מגבלות על אפשרות מימוש המניות המוחלפות לתקופה של שנתיים ממועד המיזוג. בהקשר זה הניצעת התחייבה, בכפוף לסייגים מסויימים, שלא לעשות עסקאות במניות החברה, בהתאם לדרישות רשויות המס, הדין, ובהתאם לאישור רשות המיסים. בעלת השליטה בחברה (UK ONE BV) נתנה לניצעת התחייבות דומה בענין זה.

(ד) תנאים מהותיים נוספים שנקבעו בהסכם הרכישה

1. ההסכם כולל מצגים הדדים כמקובל בהסכמי רכישה מסוג זה של בעלות המניות של טמס נדל"ן ביחס לטמס נדל"ן מחד, ושל החברה מאידך וכן התחייבויות שיפוי במקרה של הפרת המצגים.

2. עפ"י דרישת בעלות המניות בטמס נדל"ן, התחייב מנכ"ל החברה מר עמיר בירם להארכת הסכם העסקתו בחברה לתקופה שתסתיים 5 שנים ממועד השלמת העסקה הנ"ל, וזאת ללא כל שינוי בתנאי הסכם העסקה. יצוין כי החברה עצמה לא קיבלה כל החלטה בקשר לכך.

3. כמו כן נקבע בהסכם הרכישה כי ימונו לדירקטוריון החברה שני דירקטורים שיוצגו ע"י הניצעת, וזאת עד למועד האסיפה הכללית הבאה של החברה (ר' לענין זה התחייבות בעלת השליטה בחברה כלפי הניצעת, סעיף ה' להלן) וכן כי אחד מהדירקטורים הנ"ל ימונה ליו"ר דירקטוריון בחברה לתקופה של שנתיים לפחות (בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית הבאה של החברה את כהונתו כחבר דירקטוריון). הדירקטורים האמורים ישתכרו שכר השווה לשכר המשולם לדח"צים בחברה; ביום 16.6.2009 מונתה הגב' יודפת הראל כדירקטורית בחברה מטעם הניצעת, והאסיפה הכללית של החברה אישרה מינוי זה ביום 20 אוקטובר 2009.

(ה) התחייבות בעלת השליטה כלפי הניצעת:

כתנאי להתקשרותה בהסכם קיבלה הניצעת, אשר לאחר השלמת העסקה מחזיקה 16.67% ממניות החברה, התחייבות מבעלת השליטה בחברה (UK ONE BV) לפיה ככל שהניצעת תחזיק בהחזקה מינימלית בחברה (להלן – "ההחזקה המינימלית") יוקנו לניצעת זכויות מיעוט מסויימות.

ההחזקה המינימלית משתנה על פני ציר הזמן, והיא עמדה נכון למועד השלמת העסקה על 24,749,999 מניות בחברה, והיא אמורה לגדול במהלך השנה שמיום השלמת העסקה במספר מניות כפי שהניצעת תרכוש באותה תקופה תמורת סכום של כ-23,000 אלפי ₪, וכן הוגדר קצב הירידה משיעור ההחזקה כלעיל לאחר ההגעה אליו, בכפוף למגבלות מכוח סעיף 103 לפקודת מס הכנסה.

להלן התנאים העיקריים של התחייבות בעלת השליטה כלפי הניצעת:

1. התחייבות בעלת השליטה להצביע באסיפה הכללית בעד מינוי לדירקטוריון של שני דירקטורים שיומלצו על ידי הניצעת, וכן לפעול כך שבכל עת היחס בין הדירקטורים המכהנים בחברה מטעם בעל

⁶⁶ בדילול מלא (נכון למועד חתימת ההסכם) - דהיינו בהנחה שלאחר ההקצאה ימומשו כל כתבי האופציה הקיימים הניתנים למימוש למניות החברה (10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 2) וכן 2,688,182 כתבי אופציה אשר הוקצו לעובדי החברה).

השליטה למספר הדירקטורים שמכהנים מטעם הניצעת בחברה לא יהיה גבוה יותר לטובת בעל השליטה מהיחס בין מספר המניות המוחזקות על ידי בעל השליטה לבין מספר המניות המוחזקות על ידי הניצעת.

2. התחייבות בעלת השליטה לא להצביע באסיפת בעלי מניות בעד שינויים בתקנון החברה ולא בעד עסקאות בהן לבעלת השליטה יש ענין אישי, ללא הסכמת הניצעת;

3. זכות סירוב ראשונה וזכות והצטרפות במקרה של מכירת השליטה.

הזכויות הוקנו לניצעת באופן אישי ואינן ניתנות להעברה. יחד עם זאת הובהר כי אם ביחס למכירה מסויימת של כל מניות הניצעת בחברה תתן הניצעת לבעלת השליטה זכות סירוב ראשונה ובעלת השליטה לא תממשה, אזי תהיה הניצעת רשאית להעביר את הזכויות שהוענקו לה ע"י בעלת השליטה לאותו צד ג' שרכוש את מניותיה בחברה. כמו כן הובהר כי כל זכויות הניצעת לפי מכתב ההתחייבות יפקעו במועד בו יחדלו הנהנים הסופיים הנוכחים בטמס נדל"ן לשלוט בניצעת או במועד בו בעלי השליטה הנוכחיים בחברה יחדלו להיות בעלי השליטה בה, לפי המוקדם.

הניצעת מצידה לא התחייבה בהתחייבויות כלשהן כלפי בעלת השליטה.

(ו) ענין אישי

הניצעת ובעלי השליטה בהם אינם קשורים לבעלת השליטה בחברה, למי מהמחזיקים בה או למי מנושאי המשרה בחברה.

חלק רביעי - נכסים ופעילויות אחרות

נכסי מקרקעין אחרים

4.1

לקבוצה מספר נכסי מקרקעין נוספים, בעיקר נכסים לפיתוח או נכסים המיועדים למכירה. להלן יובא פרוט קצר לגבי נכסים אלה:

4.1.1

מועדון ספורט נוה שאנן חיפה - לקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, זכויות חכירה (שטרם נרשמו) מעיריית חיפה בשטח כולל של כ-46 דונם (אשר חלק מהן רשום בשם מנהל מקרקעי ישראל), הידועים כמועדון הספורט בשכונת נוה שאנן בחיפה. מועדון הספורט כולל מבנה מרכזי (משרדים), אולמות ספורט, מלתחות, קפיטריה, מתקני ספורט - בריכות, מגלשות מים, מגרשי ספורט ושטחי גינון. החכירה היא לתקופה של 49 שנה שהחלה בשנת 1985. ביום 14.2.2008 נחתם בין עיריית חיפה לבין מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נספח להסכם החכירה לפיו הוארכה תקופת החכירה ב-49 שנים ודמי החכירה עבור יתרת תקופת החכירה הונו. הנספח טעון אישורו של שר הפנים. מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ פועלת לשינוי יעוד חלק משטח המתחם למגורים. לאחרונה נחתם הסכם שכירות לפיו יועמד מועדון הספורט לרשות חברת הולמס פלייס. כניסת הסכם השכירות לתוקף מותנה בקבלת היתר בנייה לביצוע עבודות שונות במתחם המועדון. היתר זה טרם התקבל.

4.1.2

קרקע חקלאית בסמוך לצומת קסם - בבעלות הקבוצה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ, מחצית מזכויות חכירה (לא מהווות) בחטיבת קרקע חקלאית בשטח כולל של 46 דונם מצפון מערב למחלף "קסם". ביום 24.9.2009 נחתם הסכם למכירת הקרקע עם צד ג' שאינו קשור לקבוצה, תמורת סכום של כ- 1.5 מיליון ₪ (אשר הקבוצה זכאית למחציתו מכוח בעלותה במחצית הזכויות בקרקע). נכון למועד דוח זה העסקה טרם הושלמה והיא כפופה להשלמת פעולות שונות על-ידי הצדדים.

4.1.3

קרקע בהרצליה - לקבוצה 25% מהזכויות במתחם קרקע של כ-40 דונם בסמוך להרצליה. חלק מן המתחם הופקע לטובת סלילת נתיבי איילון ויתרתו מיועדת לפארק. הקבוצה מנהלת הליכים בקשר עם הפיצויים שיגיעו לה בקשר עם ההליכים התכנוניים הנ"ל.

פעילות ניהול נכסים שאינם בבעלות הקבוצה

4.2

הקבוצה מנהלת באמצעות חברות המוחזקות על ידה מספר נכסים שאינם בבעלותה. להלן פרוט חברות אלה והנכסים המנוהלים על ידן:

4.2.1

אוקיינוס במרינה. החל מחודש אפריל 2007 הקבוצה באמצעות חברת מאגר אוקיינוס במרינה בע"מ מנהלת שטחים במלון הדירות כ"אוקיינוס במרינה" באופן שהקבוצה שוכרת דירות מבעליהן ומשכירה אותן לחברות וליחידים.

4.2.2

אוקיינוס - הקבוצה, באמצעות חברת מאגר אוקיינוס - מלון דירות בע"מ, מנהלת את השטחים שבבעלות אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבנין בע"מ (או חברות בנות שלה) ("אזורים") במלון הדירות הידוע כ"אוקיינוס" על חוף הים בהרצליה. שטחים אלו מופעלים על ידי חברת מאגר אוקיינוס - מלון דירות בע"מ, כ"מאגר מלונאי" להשכרה בתמורה לדמי ניהול שהם פונקציה של מחזור המכירות והרווח התפעולי של המאגר המלונאי. בין הצדדים קיימת הסכמה, על פיה הקבוצה תמשיך לנהל את השטחים הנ"ל עבור אזורים בשנים 2009-2010, כאשר נקבע מנגנון להפסקת ההתקשרות קודם לכן.

4.2.3

מגדל דיזנגוף - הקבוצה באמצעות נכסי אזו-ריט מחזיקה ב-50% ממניות חברת מגדל דיזנגוף שרותים ואחזקה בע"מ המנהלת את הנכס הידוע כ"מגדל דיזנגוף" הבנוי מעל דיזנגוף סנטר בתל - אביב.

4.2.4 חברת מגדל עף-אר בע"מ - הקבוצה, באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ הייתה הבעלים של 50% מהון המניות המונפק של חברת מגדל עף-אר בע"מ. ביום 31.12.2009 מכרה כלל השקעות בנדל"ן את כלל אחזקותיה בחברה זו לחברת אמאב אינטרנשיונל לימיטד תמורת 372,550 ₪. חברת מגדל עף-אר היא חוכרת של הנכס הידוע כ"בית כלל תל-אביב" והיא שימשה כ"חברה משכנת" בנכס עד להשלמת רישום זכויות רוכשי היחידות בנכס על שמם. עסקת מכירת מניות עף-אר קשורה ברכישת זכויות חכירת המשנה של כלל השקעות בנדל"ן בנכס על-ידי אמאב אינטרנשיונל לימיטד לפי הסכם מיום 1.3.2006 ונעשתה בהתאם להוראות הסכם זה.

4.3 חו"ל

4.3.1 זכויות לרווחים מנכס בגרמניה - הקבוצה מחזיקה במלוא הזכויות לרווחים מבניין תעשייתי הממוקם סמוך לעיר רוטלינגן בגרמניה. הבניין נמצא בבעלות Objektgesellschaft Reutlingen mbH & Co. ("חברת רויטלינגן"), המוחזקת על ידי חברת הראל - הטיילת קניונים בע"מ (אשר שמה הקודם היה פנטהאוז השקעות בניין ופיתוח (1993) בע"מ), ועל ידי Reutlingen mbH ("השותף הכללי"). השותף הכללי, המוחזק בעקיפין על ידי בעל שליטה בחברה, מחזיק בכל זכויות הניהול השליטה בחברת רויטלינגן ללא זכות לקבלת רווחים והוא זכאי לדמי ניהול.

שטחו הכולל של המבנה הינו 10,267 מ"ר המשתרעים על 4 קומות. בסמוך לחודש מאי 2007 פינה השוכר את הנכס (עוד לפני תום תקופת השכירות) והנכס אינו מושכר (חברת רויטלינגן מימשה בטוחות שהיו בידה מאת השוכר). מימון רכישת הנכס נעשה בהלוואה מבנק אירופאי, אשר להבטחתה שועבדו לטובת הבנק הקרקע וזכויות השכירות (ההלוואה היא נון-ריקורס). במסגרת ההלוואה התחייבה רויטלינגן לעמוד באמות מידה פיננסיות על פיהן ההכנסה משכירויות בנכס תעלה על 125% מעלויות המימון וכי סכום ההלוואה הכולל לא יעלה על 75% משווי השוק של הנכס. בסמוך למועד פרסום הדו"ח הקבוצה מנהלת הקבוצה משא ומתן מתקדם להשכרת חלק מהנכס ל-10 שנים החל מיום 1.4.2010.

4.3.2 הסכם שיתוף פעולה עם יזם טורקי - בשנת 2007 התקשרה החברה באמצעות חברת Line Nominees Ltd. (שהיא חברה הרשומה בגיברלטר ובבעלות פירמת עורכי הדין Hassans Barristers and Solicitors ואשר מחזיקה במניות החברה בנאמנות עבור בעלי השליטה בחברה) שפועלת בעניין זה כנאמן של החברה עם חברת Esas Holding S.A. בהסכם לשיתוף פעולה לצורך רכישת פרויקטים של נדל"ן בטורקיה באמצעות חברה משותפת שתוקם לשם כך, שבה יחזיק כל אחד מהצדדים ב-50%. במסגרת ההסכם נקבעו הגבלות שונות על הצדדים בכל הקשור לפעילותם בטורקיה. במהלך שנת 2008 החליטו הצדדים להקפיא את שיתוף הפעולה ביניהם נשוא ההסכם האמור וזאת ללא שביצעו השקעות כלשהן במשותף. נכון למועד הדוח הקבוצה אינה פעילה בטורקיה.

חלק חמישי - מידע ברמת הקבוצה

מידע כללי על תחום הפעילות

5.1

תחומי פעילות החברה והתפתחות עסקי הקבוצה

5.1.1

לפירוט ראה סעיפים 1.2.2 ו- 1.2.3 לעיל, בהתאמה.

מגבלות חסיקה ותקינה

5.1.2

על פעילות הקבוצה בתחום הקמה, הרחבה, השבחה, שיפוץ ושימוש בנכסים חל חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 הקובע הוראות שונות לעניין ביצוע בניה ושימוש במבנים ואוסר, בין היתר, על ביצוע עבודות בניה ללא קבלת היתר מהרשויות ועל שימוש בנכסים קיימים בניגוד להיתרים ואישורים שניתנו.

פעילות הקבוצה כפופה גם להוראות חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 ולתקנות שהותקנו מכוחו, בכל הנוגע לזכויות מקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

על פעילות הקבוצה בתחום השכרת הנכסים חל חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971.

פעילות החברה בתחום הקניונים ומרכזי המסחר כפופה גם לחוק רישוי עסקים והצווים שהוצאו מכוחו.

הרחבת פעילותה של החברה באמצעות רכישות עשויה להיות טעונה בנסיבות מסויימות אישורי מיזוג בהתאם לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988.

מחסומי כניסה ויציאה

5.1.3

בתחומי פעילות החברה והקבוצה לא קיימים מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ככלל, שוק הקניונים ומרכזי המסחר וגם שוק הנדל"ן המסחרי מושפעים מתנאי היצע וביקוש משתנים ובתקופות המעבר בין עודפי היצע לעודפי ביקוש יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. כמו כן דרוש ידע וניסיון בגורמי ההצלחה הקריטיים לתחומי פעילות אלה. היציאה מתחומי הפעילות היא איטית ומימוש השקעות יכול לארוך זמן ממושך.

רכוש קבוע

5.2

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל בעיקר, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים ושיפורים בנכסים ובמערכותיהם ואת מועדון הספורט בחיפה (ראה סעיף 4.1.1 לעיל). העלות הכוללת המופחתת של הנכסים הנ"ל, ליום 31.12.08 הייתה 18,429 אלפי ₪ וליום 31.12.09 הייתה 18,899 אלפי ש"ח (ראה באור 12 לדוחות הכספיים).

נכסים לא מוחשיים

5.3

קבוצת הקניונים ומרכזי המסחר שבבעלות הקבוצה ממותגת תחת לוגו שמורכב מאליפסה צבעונית עם דמות סחלב בצד ימין (שכולל סימון של ה-R שבשם REIT) שבמרכזו השם "קניוני ישראל".

המותג "קניוני ישראל" מאגד את קבוצת הקניונים ומרכזי המסחר שבבעלות הקבוצה. בשנת 2007 הגישה הקבוצה שש בקשות לרישום סימן מסחר חדש ובשנת 2008 הגישה הקבוצה 4 בקשות נוספות

וזאת כדי לנסות להקנות הגנה מרבית לאספקטים השונים של סימן המסחר. נכון למועד פרסום הדוח נרשמו 6 בקשות מתוך העשר שהוגשו כאמור ושאר הבקשות מצויות בשלב הסופי של הליך הרישום.

בדוחות הכספיים רשומה יתרת מוניטין בסך של 4,000 אלפי ₪ בגין רכישת פעילות הניהול של הגרנד קניון בחיפה.

הון אנושי

5.4

כללי - מבנה הארגוני

5.4.1

נכון למועד הדו"ח מועסקים בקבוצה, בסך הכל 216 עובדים.

בהנהלת הקבוצה והמטה מועסקים 31 עובדים (מנכ"ל, סמנכ"ל שווק, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל פיתוח ויזום עסקי, סמנכ"ל לניהול, מנכ"ל חטיבת הקניונים ועובדי הנהלה נוספים).

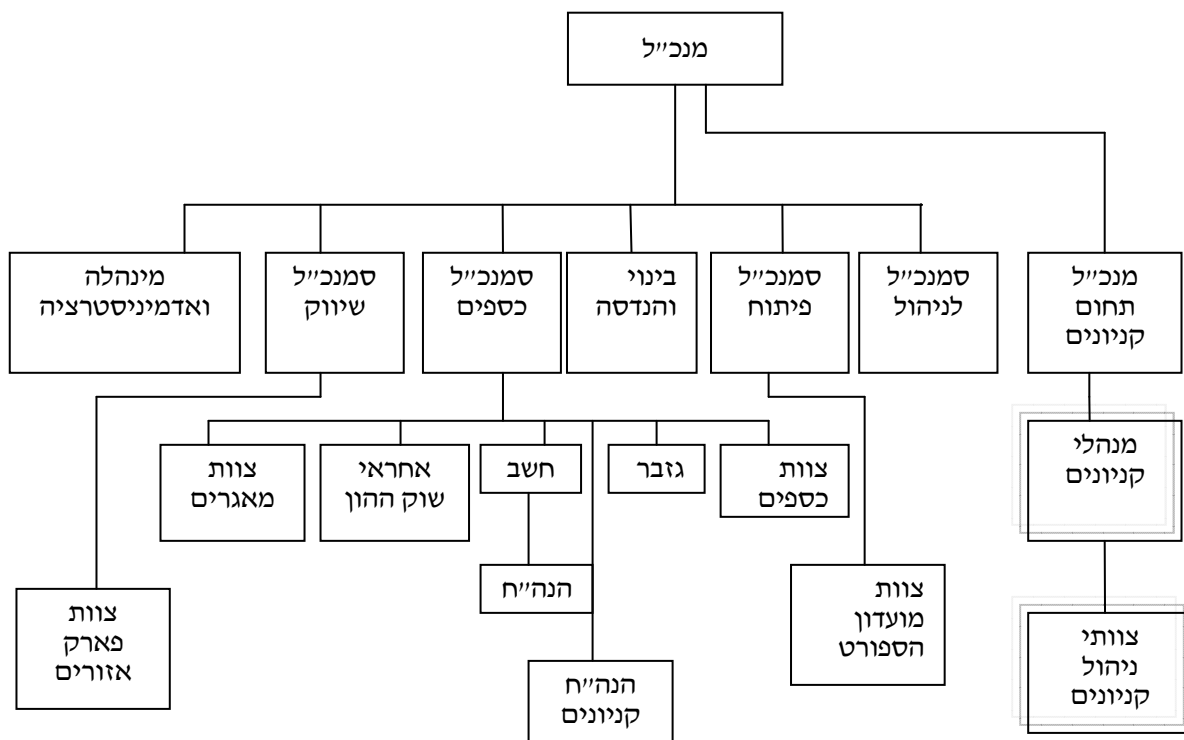
בחטיבת הקניונים של הקבוצה מועסקים 147 עובדים. מהם 131 בצוותי הניהול של הקניונים ומרכזי המסחר (העוסקים בניהול השוטף של הקניון או המרכז המסחרי) ו-16 במטה הקבוצה (העוסקים במתן שירותי חשבונות, גביה, שווק ואחזקה לכל הקניונים ומרכזי המסחר של הקבוצה).

בחטיבת הנדל"ן המסחרי של הקבוצה מועסקים 12 עובדים. חטיבה זו נעזרת גם בשירותיה של ההנהלה הכללית וניהול החשבונות של הקבוצה.

במועדון הספורט נווה שאנן חיפה מועסקים 23 עובדים.

במאגרי הניהול מועסקים 3 עובדים.

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה:



תנאי העסקה של עובדי הקבוצה

5.4.2

ההתקשרות עם עובדי הקבוצה נעשית בחוזה עבודה אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם (ישנם 4 עובדים שאינם נושאי משרה המועסקים כקבלנים עצמאיים כנגד חשבונית מס). באופן כללי, זכאים העובדים לפיצויי פרישה ולתגמולים על ידי הפקדות בקרן פנסיה ו/או בביטוח מנהלים (ובחלק מהמקרים לקרן השתלמות). הסכמי ההעסקה הינם, בדרך כלל, לתקופה בלתי קצובה וכל צד רשאי להפסיק את ההסכם בהודעה מראש כקבוע בהסכם.

במרבית הסכמי ההעסקה קיימת התחייבות של העובדים לשמירת סודיות בענייני הקבוצה.

נושאי משרה בכירים

5.4.3

- מנכ"ל הקבוצה: מנכ"ל הקבוצה, מר עמיר בירם, מועסק על פי חוזה העסקה אישי. עמיר בירם מונה למנכ"ל החברה ולמנכ"ל נכסי אזור-ריט ביום 20.4.2004 (בסעיף זה - "המנכ"ל"). עד ליום 31.3.07 שולמו למנכ"ל תשלומים בגין שירותיו ע"י ריט ניהול, והחברה שיפתה את ריט ניהול "גב אל גב" בגין תשלומים אלה (לפירוט ראה סעיף 1.2.3 לעיל). בין המנכ"ל לבין החברה נחתם ביום 10 במאי 2007 הסכם העסקה לפיו עיקר תנאי העסקתו של מר עמיר בירם החל ביום 1.4.2007 הם כלהלן:

תקופת ההסכם היא חמש שנים כאשר כל צד יכול להפסיק את ההסכם על ידי מסירת הודעה מראש בת שישה חודשים.

עפ"י הסכם ההעסקה שנחתם בשנת 2007 כאמור, שכרו ברוטו של המנכ"ל היה 100,000 ש"ח לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל שנת 2007, ובנוסף הוא זכאי לרכב צמוד, מכשיר טלפון נייד, דמי הבראה עפ"י הדין, והפרשות לקופת גמל לקצבה (בסכום המקסימאלי המוכר לצורך פטור ממס הכנסה). עלות העסקתו הייתה בסך של 138,000 ש"ח לחודש. עפ"י הסכם ההעסקה, המנכ"ל רשאי להקדיש עד 10% מזמנו לפעילות אחרת, לרבות בקשר עם עסקים אחרים של בעלי השליטה בחברה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בפעילותו כמנכ"ל החברה.

למנכ"ל (המכהן גם כדירקטור) הוקצו ערב התשקיף (מאי 2007) אופציות הניתנות למימוש ל-1,000,000 מניות של החברה, במחיר מימוש של 12.3 ש"ח למניה, עפ"י תוכנית אופציות לעובדים (לפירוט ראה להלן). שווי אופציות אלה ביום הענקתן הוערך בכ - 4,700 אלפי ש"ח.

ביום 6.10.2008, החליטה האסיפה כללית של החברה לעדכן את תנאי העסקת המנכ"ל משכר חודשי ברוטו של 100 אלף ₪ לשכר חודשי ברוטו של 120 אלף ₪ (צמוד מדד). על אף האמור לעיל הודיע המנכ"ל לחברה כי הוא מוותר על עדכון שכרו לתקופה של שישה חודשים (אשר הוארכה בפועל עד יום 30.6.2009). החלטה זו אושרה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה. החל מיום ה- 1.7.2009 מקבל המנכ"ל את שכרו המעודכן כאמור לעיל.

במסגרת עסקת המיזוג עם טמרס כמפורט לעיל בסעיף 3.11.3 לעיל, התחייב המנכ"ל באופן חד צדדי ומבלי שניתנה לכך הסכמה של החברה להאריך את חוזה העסקתו בחברה למשך 5 שנים נוספות החל ממועד השלמת העסקה. החברה רואה התחייבות זו כעסקה, המזכה את החברה.

עובדי ההנהלה הבכירה: עובדי ההנהלה הבכירה מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים על בסיס שכר חודשי גלובלי, הצמוד למדד המחירים לצרכן ומתעדכן אחת לתקופה כקבוע בכל

הסכם. תנאי ההעסקה כוללים בין היתר, זכאות למענקים על פי עמידה ביעדי החברה כפי שיקבעו על ידי החברה מעת לעת, הפקדות לביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה, רכב וטלפון סלולרי וכיו"ב.

תקופות הסכמי ההעסקה אינן קצובות והצדדים רשאים לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש כקבוע בכל הסכם. כן נקבע, כי במקרה בו הקבוצה תפסיק את ההתקשרות (למעט בנסיבות בהן ניתן לשלול מהעובד זכאות לפיטורין) הקבוצה תשלם לעובד סכום השווה ברוב המקרים למשכורת בסיס בגין 3 חודשי עבודה חלף הודעה מוקדמת (בנוסף לקבוע בחוק).

תנאי ההעסקה כוללים התחייבות של העובדים לשמירת סודיות בענייני הקבוצה.

- כללי: בשנים 2007 ו- 2008 עלות השכר לנושאי המשרה (כולל מנכ"ל) של החברה⁶⁷ (עלות למעביד) הייתה בסך 5,844 אלפי ש"ח ו- 6,782 אלפי ש"ח בהתאמה, ושווי הבונוסים 2,395 אלפי ש"ח ו- 898 אלפי ש"ח, בהתאמה. בשנת 2009 עלות השכר לנושאי המשרה (כולל מנכ"ל) של החברה (עלות למעביד) הייתה בסך 8,684 אלפי ש"ח, מתוכה בונוסים בשווי 980 אלפי ש"ח. מתוך הסכומים דלעיל הסכומים ששולמו למנכ"ל, בשנת 2007 1,443 אלפי ש"ח, בשנת 2008 1,586 אלפי ש"ח ובשנת 2009 1,917 אלפי ש"ח.

- כתבי אופציות שהוקצו לעובדים:

(א) סמוך למועד התשקיף (מאי 2007) הוקצו ל-11 עובדי החברה (כולל למנכ"ל החברה) אופציות הניתנות למימוש לעד 3,461,364 מניות של החברה (כמות מניות זו היוותה 3.5% ממניות החברה ערב ההנפקה ו- 2.35% ממניות החברה מיד לאחר ההנפקה (תחת הנחה של דילול מלא, כולל מימוש כל האופציות סדרה 1 והאופציות סדרה 2 שהוקצו בהתאם לתשקיף). האופציות הוקצו עפ"י תוכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון. השווי הכולל של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהונפקו לעובדים נכון למועד ההקצאה על פי תכנית האופציות לעובדים היה בסך של כ-19,098 מיליון ש"ח⁶⁸. ביום 21.6.2007 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 210,000 כתבי אופציה לנאמן, עבור עובד בכיר של החברה (שאינו נושא משרה) על פי תכנית האופציות לעובדים שמתוארת בסעיף זה, ובהמשך הוקצו לנאמן האופציות כאמור עבור אותו עובד.

להלן התנאים העיקריים של כתבי האופציה הנ"ל:

- מחיר המימוש של אופציות הניתנות למימוש ל-1,193,182 מהמניות בחברה הוא 1 ש"ח למניה; ומחיר המימוש המתואם של יתרת האופציות (הניתנות למימוש ל-2,268,182 ממניות החברה) הוא במחיר של 11.22 ש"ח למניה. מחירי המימוש הנ"ל אינם צמודים למדד המחירים לצרכן. לכל אחד מהעובדים הוקצו אופציות משני הסוגים (בשני מחירי המימוש כמפורט לעיל) ביחס שווה, למעט לגבי המנכ"ל בירם (אשר לו הוקצו 1,000,000 אופציות) ושלושה עובדים נוספים - שלהם הוקצו אופציות מהסוג השני בלבד, הניתנות למימוש במחיר מתואם למניה השווה ל-11.22 ש"ח.

⁶⁷ אינו כולל שכר מבקרת פנים אשר אינה עובדת של החברה

⁶⁸ שווי ההטבה חושב על פי נוסחת B&S על בסיס סטיית התקן של ענף הנדל"ן שפורסמה על ידי הבורסה בסמוך למועד התשקיף (מאי 2007), שיעור ריבית חסרת סיכון של אג"ח ממשלתי בעלת מח"מ דומה, מחיר מניה אפקטיבי שחושב על פי כללי הבורסה, בהתבסס על המחיר המזערי ליחידה, תשואת דיבידנד של 0% (הואיל ומחיר המימוש של האופציות מותאם במקרה של חלוקת דיבידנד) והנחה שהעובדים ימשיכו לעבוד בחברה עד תחילת תקופת ההבשלה.

- תנאי הבשלה (vesting) : עובד שהופסקו יחסי עובד מעביד עמו במהלך 3 שנים ממועד ההקצאה יוכל לממש האופציות שקבל כמפורט להלן: אם במועד סיום יחסי עובד מעביד חלפה שנה ממועד ההקצאה - 1/3 מכמות האופציות שקבל, אם חלפו שנתיים ממועד ההקצאה - 2/3 מכמות האופציות שקבל ואם חלפו 3 שנים ממועד ההקצאה - כל כמות האופציות שקיבל. במקרה של הפסקת יחסי עובד ומעביד בין החברה לעובד יוכל העובד לממש את האופציות שהבשילו עד לאותו מועד.
- האופציות ניתנות למימוש בתקופה של ארבע שנים ממועד הקצאתן.
- האופציות הוקצו לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון. בתכנית האופציות נקבעו התאמות והגנות במקרים של חלוקת מניות הטבה, מיזוגים והנפקות זכויות על ידי החברה.
- לגבי חלוקת דיבידנד נקבעה הגנה לפיה היה והחברה תחלק דיבידנד במזומן ו/או בעין לבעלי מניותיה, יופחת ממחיר המימוש סכום הדיבידנד (ברוטו) שישולם עבור כל מניה. בכל מקרה לא יפחת מחיר המימוש מתחת לערך הנקוב של מניות החברה. ביחס לאופציות שמחיר המימוש שלהם שווה ל-1 ש"ח - לא תחול כל התאמה בגין חלוקת דיבידנד.
- ביום 23.6.2008 מומשו 1,193,182 כתבי אופציות שהוקצו לעובדים ל- 1,193,182 מניות החברה, לפירוט ראה לעיל ס' 1.2.5.2 לעיל.
- (ב) בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 1.6.2008, ביום 24.6.2008 הוקצו 210,000 כתבי אופציה לנאמן, עבור עובד בכיר של החברה (שאינו נושא משרה) הניתנות למימוש לעד 210,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. של החברה (כמות מניות זו היוותה 0.17% מהון מניות החברה ערב ההנפקה ו- 0.15% ממניות החברה מיד לאחר ההנפקה (תחת הנחה של דילול מלא). האופציות הוקצו עפ"י תוכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון. מחיר מימוש האופציה המתואם הינו 11.79 ש"ח למניה. יתר תנאי האופציה זהים לתוכנית האופציה לעובדים שאומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום, 21.6.2007, המתוארת בסעיף 5.4.3(א) לעיל.
- (ג) בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 9.9.2009, הוקצו ביום 2.2.2010 320,000 כתבי אופציה לנאמן, עבור יוסי צבי, מנהל חטיבת קניונים ישראל, הניתנות למימוש לעד 320,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. של החברה (כמות מניות זו היוותה 0.21% מהון מניות החברה ערב הנפקת האופציות ו- 0.19% ממניות החברה מיד לאחר הנפקת האופציות (תחת הנחה של דילול מלא). האופציות הוקצו עפ"י תוכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון. תקופת ההבשלה של האופציות הינה ל- 4 שנים כאשר מחיר מימוש האופציה הינו 10 ₪ למניה בשנה הראשונה והוא עולה בחצי שקל כל שנה. יתר תנאי האופציה זהים לתוכנית האופציה לעובדים שאומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום, 21.6.2007, המתוארת בסעיף 5.4.3(א) לעיל.
- (ד) ביום 30.11.2009 סיים מר משה רוזנבלום את תפקידו כמנהל חטיבת הקניונים של הקבוצה. בהתאם לכך פקעו 272,727 אופציות סוג ב', אשר הינם כל האופציות סוג ב' שהוקצו לו בהתאם לתכנית האופציות לעובדים וכן פקעה זכאותו ל- 90,909 מניות רגילות של החברה אשר טרם הובשלו. המניות כאמור הוחזרו לחברה והפכו למניות רדומות.

חומרי גלם וספקים

5.5

הקבוצה נוהגת לבצע מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, מעבר לתפעול השוטף של הנכסים.

בנוסף, מבצעת הקבוצה עבודות בניה ופיתוח משמעותיות יותר באמצעות קבלנים שונים הנבחרים על ידי החברה בחירה תחרותיים. התשלום הוא בדרך כלל על בסיס התקדמות העבודות, כפי שנקבע על ידי מפקח מקצועי מטעם הקבוצה.

היקף השקעות הקבוצה בביצוע שיפוצים, התאמות, בניה ופיתוח (Capex) הסתכם, בשנת 2007 ב- 85,558 אלפי ש"ח בשנת 2008 123,596 אלפי ש"ח ובשנת 2009 ב- 160,190 אלפי ש"ח. לשם ביצוע העבודות מתקשרת הקבוצה עם קבלנים, ספקים ובעלי מלאכה.

כל הנכסים של הקבוצה מנוהלים בסיועם של יועצים ונותני שירותים, לרבות אדריכלים, מודדים, יועצים מקצועיים (בטיחות, קונסטרוקציה, תנועה וכו'), שמאים, רואי חשבון, עורכי דין, אנשי שווק וכיוצא באלה, עימם מתקשרת הקבוצה.

כמו כן רוכשת הקבוצה שירותי אבטחה וניקיון לנכסים השונים מחברות המספקות שירותים אלה.

במועד פרסום הדו"ח אין לקבוצה תלות בקבלן או נותן שירותים מסוים.

הון חוזר

5.6

הקבוצה גובה לרוב את דמי השכירות משוכרי הנכסים מראש, לתקופות של חודש או רבעון. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם השכירות והסכמי הניהול (ערבויות בנקאיות, פקדונות, שטרי חוב, ערבויות אישיות וכו'). הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלומי השכירות נעשה באמצעות מנהלי הנכסים, חברות הניהול ובמידת הצורך, באמצעות עורכי הדין של הקבוצה.

העודף בהון החוזר נכון ליום 31.12.2009 הסתכם הסתכמה בסך של כ- 68,218 אלפי ש"ח.

העודף בהון החוזר נכון ליום 31.12.2008 הסתכם בסך של 140,125 אלפי ש"ח.

הירידה בהון החוזר בסך 71,907 אלפי ש"ח נובע ברובו מירידה ביתרות המזומן ובנכסים הפיננסיים של הקבוצה.

השקעות זמינות למכירה

5.7

הזכויות לקבלת כספים מהנכס בגרמניה (ראה סעיף 4.3.1 לעיל) רשומות בספרי הקבוצה כהשקעה זמינה למכירה.

מימון

5.8

כללי

5.8.1

הקבוצה מממנת את פעילותה מההון העצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי, מאשראי פיננסי חוץ בנקאי, ומאגרות חוב המונפקות לגופים מוסדיים ולציבור. מרבית ההלוואות שנטלה החברה יועדו למימון רכישת נכסים ספציפיים כאשר להבטחתן שועבד הנכס בגינו ניתנה ההלוואה (ובד"כ ניתנו ערבויות של חברות נוספות בקבוצה). בחלק מהמקרים בוצעו שעבודים צולבים

(מספר נכסים המבטיחים מספר הלוואות). להלן פרוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.2009.

מימון מתאגידים בנקאיים

5.8.2

התאגיד הלווה	מועד העמדת ההלוואה	הנכס שרכישתו מומנה/המבטיח את ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי ⁶⁹ (באלפי ש"ח)	מועד פירעון אחרון	אמות מידה פיננסיות	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	הצמדה	יתרת סכום ההלוואה נכון ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח)
נכסי אזו- ריט	8.1.05	חונים קונים	39,000	8.7.12	☑	5.5%	5.6%	מדד	13,447
אבנת	12.11.96	קניון אבנת	1,500	12.11.10		5.7%	5.8%	מדד	55,874
	25.12.96		1,500	26.12.10		5.5%	5.6%	מדד	
	31.7.09		65,000	31.7.11		3%	3.0%	מדד	
	29.11.05		11,500	29.11.11		5.5%	5.6%	מדד	
אזורי מלל	13.7.06*	פארק אזורים	233,157	12.7.11	☑	6.53%	6.7%	מדד	271,025
	זמן קצר		31,000			4.4%	0.4%+ פריים		34,404
מרכזי מסחר	זמן קצר	שטחי קו אופ נהריה	9,800			3%	0.75%+ פריים		9,286
מרכזי מסחר	16.4.07	רכישת קניון אשדוד	141,950	16.4.12	☑	4.95%	5.0%	מדד	197,660
			25,050		☑	4.5%	4.6%		
			16,100		☑	5.9%	6.0%		
			6,900		☑	5.4%	5.5%		
מרכזי מסחר	19.2.07	רכישת הקניויות	3,600	19.2.12	☑	5.5%	5.6%	מדד	97,834
	19.2.07		71,400	19.2.12	☑	4.92%	5.0%		
	19.2.07		12,600	19.2.12	☑	4.7%	4.8%		
	19.2.07		8,400	19.2.12	☑	5.75%	5.9%		
מרכזי מסחר	29.3.07	רכישת 50% נוספים	48,000	8.7.12		5.3%	5.4%	מדד	58,852
	29.3.07	חונים קונים	7,000	8.7.12		5.1%	5.2%		
מרכזי מסחר	4.3.08	רכישת פאואר סנטר	74,000	4.3.13		4.6%	4.7%	מדד	91,770
	4.3.08	נצרת	16,000			4.25%	4.3%		
מרכזי מסחר	2.7.06	רכישת קניון חדרה	163,000	2.7.11	☑	5.95%	6.1%	מדד	181,670
זמן קצר		והרחבתו	52,000			5.75%	5.9%		22,179
						3.2%	0.7%+ פריים		45,739
אזו-ריט רחובות	5.10.06	רכישת קניון רחובות, השלמת רכישת מלוא הזכויות בקניון רחובות	7,500	5.10.11	☑	6.5%	6.7%	מדד	654,900
	5.10.06		17,500	5.10.11	☑	6.5%	6.7%		
	5.10.06			5.10.11	☑	5.7%	5.8%		
	5.10.06		18,000	5.10.11	☑	5.7%	5.8%		
	12.11.07		162,000	17.1.12	☑	5.1%	5.2%		
	12.11.07		341,500	17.1.12	☑	4.75%	4.8%		
	12.11.07		32,000	17.1.12	☑	6%	6.1%		
	12.11.07		39,500	17.1.12	☑	5.65%	5.8%		
	12.11.07		13,500	17.1.12	☑				
מרכזי מסחר	28.9.08	רכישת איקאה	37,469	10.9.26		5.75%	5.9%	מדד	62,988
	28.9.08		24,936			5.45%	5.6%		265,061
	28.9.08		984			5.55%	5.7%		
אירוס הגלבו	23.12.09		265,000			3.95%	4.0%	פריים+1.1%	50,004
	23.12.09		50,000			3.6%			
אירוס הגלבו		קניון ביתר	30,470			3.7%		פריים+1.2%	30,470
אזו-ריט בילו	17.1.07	רכישת בילו סנטר (מימון מחדש)	176,400	17.1.12	☑	5.3%	5.4%	מדד	235,363
			19,600	17.1.12	☑	5.1%	5.2%		
			8,100	17.1.12	☑	6.1%	6.2%		
			18,900	17.1.12	☑	6.2%	6.3%		
בריטיש ישראל הייטק צפון	22.1.02	שער יוקנעם	70,000	22.1.12	☑	5.1%	5.2%	מדד	132,014
	18.9.08		10,000	19.9.10	☑	3.4%	3.5%		
	7.10.08		10,000	7.10.10	☑	3.3%	3.4%		
	15.6.09		97,440	15.6.12	☑	3.3%	3.3%		
	זמן קצר		10,000		☑	3.7%		פריים+1.2%	20,137
	דמן קצר		10,300		☑	3.7%			

⁶⁹ בחברות שהקבוצה אינה מחזיקה בהן ב-100% מופיע חלק הקבוצה. לגבי חברות שמאוחדות באיחוד מלא נלקח סכום ההלוואה המלא. לגבי חברות שמאוחדות באיחוד יחסי נרשם החלק היחסי של ההלוואה.

התאגיד הלווה	מועד העמדת ההלוואה	הנכס שרכישתו מומנה/המבטיח את ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי ⁶⁹ (באלפי ש"ח)	מועד פירעון אחרון	אמות מידה פיננסיות	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	הצמדה	יתרת סכום ההלוואה נכון ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח)
	5.6.07 18.6.09 18.6.09 18.3.07	שער הכרמל	23,000 157,500 9,600 25,000	5.3.12 18.6.12 18.6.12 18.3.10	☒ ☒ ☒ ☒	4.05% 3.4% 2.65%	4.1% 3.4% 2.7%	מדד	211,662
ע.ר.ד ופיצה האט	10.5.09 10.5.09	רכישת קניון מלכת שבא + שיפוץ הקניון	53,600 13,400			3.25% 3.25%	3.3% 3.3%	מדד מדד	66,538
קניון הראל	30.6.09 30.6.09 3.2.07	מימון מחדש	6,200 44,600 3,840	זמן קצר 3.1.12		4.1%		פריים+1.6%	49,453 202
מ.ק.ח	17.1.08 17.1.08	גרנד קניון. הקמה ומימון מחדש.	528,000 102,000	17.1.13	☒	5.08% 4.46%	5.2% 4.5%	מדד	647,751
מ.א.ר.מ. בע"מ	10.4.08 10.4.08	בנין בית המילניום	60,000 11,570 3,830	10.10.24 10.4.13 10.4.13		6.29% 4.96% 4.34%	6.4% 5.1% 4.4%	מדד	76,796
מרכזי מסחר	25.11.08 25.11.08	קניון השרון	60,000 180,000	25.11.13		3.37% 3.45%	3.4% 3.5%	פריים+0.87% פריים+0.95%	228,790
סה"כ הלוואות									3,811,869
הלוואות זמן קצר שאינן מיוחסות לנכסים ספציפיים									
סה"כ הלוואות כולל									
									84,161
									3,896,030

* קיימת אופציה להארכת ההלוואה.

מימון נוסף מתאגידים בנקאיים

התאגיד הלווה	מועד העמדת ההלוואה	הנכס שרכישתו מומנה/המבטיח את ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי (באש"ח)	מועד פירעון אחרון	אמות מידה פיננסיות	ריבית שנתית	ריבית אפקטיבית	הצמדה	יתרת סכום ההלוואה נכון ליום 31.12.2009
רטלינגן	27.6.06	נכס בגרמניה	8,520 אלפי יורו	7/2013	☒	Euribor 1.2%+		-	8,181 אלפי יורו

למועד הדו"ח, הקבוצה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר עם ההלוואות השונות המפורטות לעיל (ראה גם סעיף 5.8.4 להלן).

5.8.3 מימון לא בנקאי

5.8.3.1 אגרות החוב של החברה (אגרות חוב סדרה א')

- נכון למועד הדוח הכמות הכוללת של אגרות חוב (סדרה א') של החברה הייתה 1,108,260,750 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה א') אשר הונפקו במסגרת תשקיף 2007 וכן במסגרת הנפקות פרטיות למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה. תנאי אגרות החוב (סדרה א') הינם

בהתאם לתנאים שפורסמו בתשקיף 2007 ובתשקיף המדף. אגרות חוב (סדרה א') דורגו על ידי Standard And Poors Maalot ("מעלות") בדירוג (A/Stable)⁷⁰.

- ביום 21.5.2008 פרסמה החברה, כאמור, את תשקיף המדף, אשר מכוחו רשאית היא להציע, בדרך של הרחבת סדרה, עד 5,000,000,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א').

- ביום 27 במאי 2009 (מס' אסמכתא: 2009-01-125454) פרסמה מעלות הודעה בדבר אשרור הדירוג הקיים לאגרות החוב (סדרה א'), תוך שינוי תחזית הדירוג מיציבה (Stable) לשלילית (Negative).

- בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 31.12.2009 ולתיקון לו מיום 11.1.2010 הציעה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להחליף את אגרות החוב (סדרה א') באגרות חוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הצעת רכש חליפין, לפיו הוצע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כי החברה תרכוש מן המחזיקים עד 300,000,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') של החברה המוחזקות על-ידי הציבור, וזאת בתמורה להנפקה של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, לפי יחס החלפה של 1:1.16, היינו 100 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') ל-116 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ג'). עד למועד הקיבול האחרון נענו להצעת הרכש 674 מחזיקים באגרות החוב (סדרה א') אשר בבעלותם היו 209,835,097 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א'), המהווים 18.93% מסך אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. בתמורה הנפיקה החברה למחזיקים אשר נענו להצעת הרכש סך של 243,408,712 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. יצוין כי נכסי אזו-ריט, אשר החזיקה ב-2,685,681 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, נענתה להצעת הרכש וזאת ביחס לכלל אגרות החוב (סדרה א') שהיו ברשותה.

- ביום 4.2.2009 פרסמה החברה דוח הצעת מדף בדרך של הצעת רכש חליפין, בו פנתה למחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), בהצעה לרכוש מהם 100,000,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') של החברה המוחזקות על-ידי הציבור, וזאת בתמורה להנפקה של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה בתנאים זהים להצעת המדף מיום 31.12.2009. ביום 18.2.2010, לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הודעת קיבול על ידי המחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), רכשה החברה ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כ-100,000,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') שהוחזקו עד מועד זה על-ידי הציבור, והקצתה למחזיקים אלו בתמורה כ-116,000,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראה 5.8.3.4 להלן.

- ביום 10.3.2010 פירסמה החברה דוח הצעת מדף בדרך של הצעת רכש חליפין, שתוקן ביום 18.3.2010 בו פנתה החברה למחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), בהצעה לרכוש מהם 400,000,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') של החברה המוחזקות על-ידי הציבור, וזאת בתמורה להנפקה של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה בתנאים זהים להצעת המדף מיום

⁷⁰ סולם הדרוג של מעלות להתחייבויות ספציפיות לזמן ארוך, הוא כדלקמן: AAA - למנפיק יכולת מעולה לפרוע את התחייבויותיו בהשוואה למנפיקים ישראלים אחרים; AA - יכולת המנפיק לפרוע את התחייבויותיו היא מעבר למוצע בהשוואה למנפיקים ישראלים אחרים; A - יכולת המנפיק לפרוע את התחייבויותיו היא מעבר למוצע בהשוואה למנפיקים ישראלים אחרים; BBB - יכולת המנפיק לפרוע את התחייבויותיו היא ממוצעת בהשוואה למנפיקים ישראלים אחרים; BB - יכולת המנפיק לפרוע את התחייבויותיו היא מתחת למוצע בהשוואה למנפיקים ישראלים אחרים; B - יכולת המנפיק לפרוע את התחייבויותיו היא הרבה מתחת למוצע בהשוואה למנפיקים ישראלים אחרים; CCC - למנפיק איפיונים העלולים לגרום לאי-עמידה בפרעון התחייבויותיו; CC - אי עמידה בפרעון ההתחייבויות נראית סבירה ביותר; R - המנפיק נמצא תחת כינוס נכסים עקב מצבו הפיננסי; D - המנפיק לא פרע אחת או יותר מהתחייבויותיו במועד ומעלות סבורה כי המנפיק יחדל מלפרוע כל או חלק נכבד מהתחייבויותיו (default); דרגות ביניים - ניתן להוסיף סימני (+) או (-) לדירוגים AA עד CCC כדי לציין את הדרוג הפנימי.

31.12.2009. המועד האחרון למסירת הודעת קיבול נקבע ליום 23.3.2010. ביום 24.3.2010, לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הודעת קיבול על ידי המחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), רכשה החברה ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), 319,384,478 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') שהוחזקו עד מועד זה על-ידי הציבור, והקצתה למחזיקים אלו בתמורה 370,485,996 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראה סעיף 5.8.3.4 להלן.

- נכון למועד פרסום הדוח לחברה כמות כוללת של 479,041,175 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א').
- ביום 27.1.2010 (מס' אסמכתא: 2010-01-367650) אשררה מעלות את הדירוג הקיים לכלל אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, וביניהן הדירוג לאגרות החוב (סדרה א').

5.8.3.2 אגרות החוב של החברה (אגרות חוב סדרה ב')

- על-פי דוח הצעת מדף מיום 22.6.2009, אשר פורסם מכוחו של תשקיף המדף, הנפיקה החברה לראשונה לציבור 77,000,00 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה רשומות על שם, בנות 1.00 ₪ ע.ג. כ"א ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.25%. אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרן) בשני תשלומים שווים ביום 30 בחודש יוני בכל אחת מהשנים 2012 ו-2013 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם ארבע פעמים בשנה, בימים 31 במרץ, 30 ביוני, 30 בספטמבר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2009 עד 2013 (כולל) בעד התקופה של שלושת החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בגין תקופת הריבית הראשונה שווה ל-1.36643%. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות לעניין יחס חוב ל- CAP כמפורט להלן בסעיף 5.8.3.3.1 לדוח זה. אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בשעבוד למעט במקרה בו החברה תפר את אמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 5.8.3.3.1 להלן.

5.8.3.3 אגרות החוב של החברה (אגרות חוב סדרה ז')

- על-פי דוח הצעת מדף מיום 22.6.2009, אשר פורסם מכוחו של תשקיף המדף, הנפיקה החברה לראשונה לציבור 73,000,00 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה רשומות על שם, בנות 1.00 ₪ ע.ג. כ"א ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 7%. אגרות החוב (סדרה ז') עומדות לפירעון (קרן) בשני תשלומים שווים ביום 30 בחודש יוני בכל אחת מהשנים 2012 ו-2013 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') תשולם ארבע פעמים בשנה, בימים 31 במרץ, 30 ביוני, 30 בספטמבר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2009 עד 2013 (כולל) בעד התקופה של שלושת החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') של החברה בגין תקופת הריבית הראשונה שווה ל-1.82191%. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות לעניין יחס חוב ל- CAP כמפורט להלן בסעיף 5.8.3.3.1 לדוח זה. אגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בשעבוד למעט במקרה בו החברה תפר את אמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 5.8.3.3.1 להלן.
- אגרות חוב (סדרה ז') תהיינה ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת, בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר בבורסה (למעט בין הימים 16 ביוני ועד 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2012 ו-2013) וזאת לפי שער המרה של 11 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') למניה רגילה אחת. היינו בהנחה של המרת כל אגרות החוב (סדרה ז') בסה"כ 6,636,363 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

- ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ז'), אם תקבע מעלות דירוג הנמוך מ- (BBB+), או שייקבע דירוג נמוך מדירוג מקביל לו על-ידי חברה מדרגת אחרת, אזי יגדל שיעור הריבית הנקוב לעיל ב-0.5% וזאת החל מיום קבלת ההודעה על הורדת הדירוג כאמור, ובגין התקופה שממועד פרסום ההודעה בדבר הורדת הדירוג ועד אשר תינתן הודעה בדבר העלאת הדירוג בחזרה בדרגה אחת או יותר.

- תנאי להרחבה סדרה של איזו מסדרות האג"ח (סדרה ב' או סדרה ז') הינו כי דירוג אגרות החוב הנ"ל לא יירד כתוצאה מההרחבה ביחס לדירוג שהיה קיים במועד ההרחבה.

- כמו כן ביחס לאגרות החוב הנ"ל התחייבה החברה כי היא תשמור בכל זמן שאגרות החוב הנ"ל תהיינה במחזור על יחס בין חוב פיננסי מנוכה תיק נזיל ל- CAP מנוכה (על פי ערכים מאזניים ועל בסיס הדוחות הכספיים של החברה) שלא יעלה על 87% ("יחס חוב ל-CAP"). במקרה שהיחס חוב ל-CAP יעלה על 87% אזי תפעל החברה לשעבד נכס של החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב ("הבטוחה") ולהשלים את יצירת השעבוד בתוך 90 יום ממועד השינוי ביחס החוב ל-CAP כאמור. החברה תהא זכאית לשעבד את אותה הבטוחה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לפי העניין, של החברה. שווי הבטוחה במועד השעבוד לא יפחת מסכום הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור באותו מועד וכן מסכום הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור באותו מועד. השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') יהיה בדרגה ראשונה, שווה ופרי-פסו לפי יחס יתרת החובות כלפי המחזיקים מאותן סדרות. שווי הבטוחה ייקבע בהתאם להערכות שמאי המשמשות את החברה לצורך עריכת דוחותיה הכספיים. מובהר כי מייד כשיחס החוב ל-CAP יירד ל-87% או מתחת לכך תהיה החברה רשאית לשחרר את הבטוחה או חלק ממנה. מובהר כי כאשר יחס החוב ל-CAP יעמוד על 87% תהיה רשאית החברה לשחרר את הבטוחה במלואה.

- למונחים בס"ק זה לעיל תהא המשמעות כמפורט להלן:

Cap מנוכה: חוב פיננסי + הון עצמי וזכויות מיעוט מנוכה תיק נזיל.

חוב פיננסי: חוב ז"ק מבנקים (ובכלל זה חלויות שוטפות) בתוספת חוב ז"א מבנקים ובתוספת אג"ח. בנוסף, החוב הפיננסי כולל התחייבויות אחרות נושאות ריבית.

תיק נזיל: מזומן, פיקדונות ותיק ני"ע.

הלוואת בעלים: להלן התנאים המצטברים בהן הלוואות הבעלים תיחשבנה כחלק מההון העצמי:

(1) ההלוואה איננה נושאת ריבית או ההלוואה נושאת ריבית אשר נזקפת בדוחות הכספיים אך איננה משולמת באופן תזרימי לאורך חיי האג"ח שבמחזור ו- (2) במהלך חיי האג"ח שבמחזור לא יבוצעו תשלומים על חשבון קרן ו/או ריבית של הלוואות הבעלים ו/או חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות, באם התשלומים יביאו לחרוג במגבלה הפיננסית.

הלוואות הבעלים שלא עומדות בתנאים המצטברים כאמור לעיל תיחשבה בחוב פיננסי.

נכון ליום 31.12.2009 ולמועד פרסום הדו"ח עומדת החברה בתנאים הנ"ל.

5.8.3.2 דירוג אגרות החוב (סדרות ב' ו-ז')

ביום 27.5.2009 הודיעה מעלות, טרם הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרות ב' ו-ז') על דירוג של (A/Negative) לאגרות החוב החדשות, בהיקף של עד 350 מיליון ₪, אותן שקלה החברה להנפיק.

ביום 27.1.2010 (מס' אסמכתא: 2010-01-367650) אשררה מעלות את הדירוג הקיים לכלל אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, וביניהן אגרות החוב (סדרות ב' ו-ז').

5.8.3.4 אגרות החוב של החברה (אגרות חוב סדרה ג')

- כמפורט בסעיף 5.8.3.1 לעיל, הנפיקה החברה למחזיקים באגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר בבעלותם סך של 629,219,575 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של הצעת רכש חליפין 729,894,708 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.85% וצמודות למדד המחירים לצרכן. אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרי) בעשרים תשלומים שווים בימים 30 במאי ו- 30 נובמבר בכל אחת מהשנים 2013 עד 2023 (במהלכה יבוצע תשלום אחד ביום 30 במאי). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 במאי ו- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2010 עד 2023 (כולל) בעד התקופה של 6 החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה בגין תקופת הריבית הראשונה שווה ל-2.1316%.

- ביום 28.1.2010 הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה. תמורת אגרות החוב (סדרה ג') שהונפקו שילמו המשקיעים המסווגים סכום של 102 ₪ בגין כל 100 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג').

- ביום 27.1.2010, טרם ביצוע ההנפקה כאמור לעיל של אגרות החוב (סדרה ג'), בהיקף של כ- 200,000,000 ₪ ע.ג., הודיעה מעלות (מס' אסמכתא: 2010-01-367650) כי הדירוג להרחבת הסדרה יהא זהה לדירוג בו מדורגות נכון לאותה עת שאר אגרות החוב של החברה ושל נכסי אזו-ריט, קרי (A/Negative).

5.8.3.5 סדרות אגרות חוב שהונפקו ע"י נכסי אזו-ריט

להלן פירוט התנאים העיקריים של אגרות החוב שהנפיקה נכסי אזו-ריט ואשר טרם נפרעו, לרבות עילות מיוחדות אשר בהתקיימן יועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי:

(א) אגרות החוב (סדרה 3)

ביום 31.1.2002 הנפיקה נכסי אזו-ריט למשקיעים מוסדיים 108,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 3) ("אגרות החוב (סדרה 3)"). אגרות החוב (סדרה 3) שהונפקו נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.5%, צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2001 ועומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שווים ביום 3 בפברואר של כל אחת מהשנים 2004 עד 2009. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 3 בפברואר ו- 3 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2002 עד 2009. אגרות החוב אינן מובטחות בבטחונות כלשהם. בחודש אוגוסט 2009 נפרעו אגרות החוב (סדרה 3) במלואן.

(ב) אגרות החוב (סדרה 5)

ביום 22.6.2005 הנפיקה נכסי אזו-ריט למשקיעים מוסדיים 141,350,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 5) ("אגרות החוב (סדרה 5)"). אגרות החוב (סדרה 5) שהונפקו נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.4%, צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2005 ועומדות לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים שווים ביום 22 ביוני של כל אחת מהשנים 2008 עד 2011. אגרות החוב אינן מובטחות בבטחונות כלשהם. הריבית תשולם בתשלומים שנתיים ביום 22 ביוני של כל אחד מהשנים 2006 עד 2011.

ביום 21.8.2005 הגדילה נכסי אזו-ריט את סדרת אגרות החוב (סדרה 5), בסך של 58,650,000 ש"ח ע.ג. כך שלאחר ההגדלה כאמור, עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה 5) על סך כולל של 200,000,000 ש"ח ע.ג.

יתרת הערך הנקוב של האג"ח שטרם נפרע ליום 31.12.09 הינה 95,149,286 ש"ח.

הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה 5) זהה לריבית הנקובה.

(ג) אגרות החוב (סדרה 6)

ביום 20.7.2006 הנפיקה נכסי אזו-ריט למשקיעים מוסדיים 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 6) ("אגרות החוב (סדרה 6)"). אגרות החוב (סדרה 6) שהונפקו נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.1%, צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2006 ועומדות לפירעון ב-3 תשלומים שנתיים שווים ביום 20 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2012. אגרות החוב אינן מובטחות בבטחונות כלשהם. הריבית תשולם בתשלומים שנתיים ביום 20 ביולי של כל אחד מהשנים 2007 עד 2012. הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה 6) זהה לריבית הנקובה.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2008 נמחקו 11,124,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 6), כתוצאה מרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה 6) על ידי החברה. כך שלאחר הרכישה העצמית כאמור, עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה 6) על סך כולל של 188,876,000 ש"ח ע.ג. (נכון ליום 31.12.2009)

נכסי אזו-ריט התחייבה שלא לבצע עסקה עם בעלי שליטה בה אם ערך אותה עסקה הינו מעל 50 מיליון ש"ח אלא באישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 6) המחזיקים בלפחות 50% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 6). בנוסף לאמור, בכל מועד החלל ה-20.7.2006 ועד לפירעון אגרות החוב (סדרה 6) במלואן, בו תיווצר לחברה חשיפה כתוצאה מעסקאות בעלי שליטה ו/או לטובתם בערך מצטבר של מעל לסך של 150 מיליון ש"ח או מעל ל-15% מסך הנכסים בדוחות הכספיים האחרונים המבוקרים של נכסי אזו-ריט (הנמוך מבין השניים), יידרש אישור כאמור לעיל לכל עסקה נוספת בין נכסי אזו-ריט לבין בעלי שליטה בה אף אם סכום אותה עסקה הינו מתחת ל-50 מיליון ש"ח.

(ד) התחייבויות ותנאים הנוגעים לאגרות החוב (סדרה 5 ו-6)

- ביחס לאגרות החוב (סדרה 5) ואגרות החוב (סדרה 6), למרות האמור לעיל אם נתקבלה בידי נכסי אזו-ריט הודעה בכתב מאת מעלות על הורדת דירוג אגרות החוב אל מתחת ל-(A), אזי יגדל שיעור הריבית הנקוב לעיל ב-0.5% וזאת החל מיום קבלת ההודעה על הורדת הדירוג כאמור. יחד עם זאת, אם בכל עת לאחר מכן הדירוג של אגרות החוב יעלה אל מעל ל-(BBB+), אזי יחזור שיעור הריבית לעמוד על השיעור המקורי.

- כמו כן ביחס לאגרות החוב הנ"ל התחייבה נכסי אזו-ריט שלא ליצור שעבודים שוטפים ו/או צפים על נכסיה הקיימים כיום וכפי שיהיו קיימים מפעם לפעם, בכל אופן ודרך ומסוג או דרגה כלשהם, לטובת צדדים שלישיים. התחייבות נכסי אזו-ריט שלא ליצור שעבודים שוטפים כאמור תפקע ולא תחול עוד במועד בו היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תפחת לסכום הנמוך מ-30 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל ולמען הסר ספק, נכסי אזו-ריט תהיה רשאית ליצור שעבודים קבועים ו/או שעבודים אחרים אשר אינם שעבודים שוטפים על נכסיה ללא מגבלה כלשהי.
- בנוסף, קיימת התחייבות של נכסי אזו-ריט כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות 5 ו-6) לפיה הנאמן לאגרות החוב (סדרות 5 ו-6) יהיה רשאי להעמיד לפירעון מידי את אגרות החוב (סדרה 5 ו-6) בין היתר במקרים הבאים :
 - אם תתקבל הודעה מחברת הדרוג על הורדת דרוג אגרות החוב (סדרה 5 ו-6) אל מתחת לקבוצת (BBB+).
 - אם יחס "חוב פיננסי מנוכה תיק נזיל" ל-"CAP מנוכה תיק נזיל" על פי ערכים מאזניים "יחס החוב" יהיה מעל ל-80% ומתחת ל-85% ובתוך 6 חודשים מיום הקביעה (על בסיס דוחות כספיים) כי יחס החוב עומד על מעל ל-80%, לא פחת יחס החוב אל מתחת ל-80%. יחס החוב ייקבע במועד אישור הדוחות החצי שנתיים של נכסי אזו-ריט על ידי הדירקטוריון.
 - אם יחס החוב יעלה על 85% (על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 5)) או 80% (על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 6)).
- למונחים בס"ק זה לעיל תהא המשמעות כמפורט להלן :

Cap מנוכה : חוב פיננסי + הון עצמי וזכויות מיעוט מנוכה תיק נזיל.

חוב פיננסי : חוב ז"ק מבנקים (ובכלל זה חלויות שוטפות) בתוספת חוב ז"א מבנקים ובתוספת אג"ח. בנוסף, החוב הפיננסי כולל התחייבויות אחרות נושאות ריבית.

תיק נזיל : מזומן, פיקדונות ותיק ני"ע.

הלוואת בעלים : להלן התנאים המצטברים בהם מעלות במסגרת תחשיביה תתייחס להלוואות בעלים כחלק מההון העצמי :

ההלוואה איננה נושאת ריבית או ההלוואה נושאת ריבית אשר נזקפת בדוחות הכספיים אך איננה משולמת באופן תזרימי לאורך חיי האג"ח שבמחזור.

במהלך חיי האג"ח שבמחזור לא יבוצעו תשלומים על חשבון קרן ו/או ריבית של הלוואות הבעלים ו/או חלוקת דיבידנדים לבעלי המניות, באם התשלומים יביאו לחריג במגבלה הפיננסית.

להלן המקרים בהם מעלות במסגרת תחשיביה תתייחס להלוואות הבעלים כחוב פיננסי לכל דבר :

כל הלוואה אשר איננה עומדת בקריטריונים המצטברים לעיל.

התחשיב יבוצע על בסיס הדוחות הכספיים שנכסי אזו-ריט עורכת על פי כללי החשבונאות הישראליות המקובלים.

נכון ליום 31.12.2009 ולמועד פרסום הדו"ח עומדת נכסי אזו-ריט בתנאים הנ"ל.

(ה) דרוג אשראי

החל מיום 27.5.2009 כל אגרות החוב של נכסי אזו-ריט מדורגות על ידי מעלות בדרוג ((A/Negative).

להלן שינויים שחלו בדירוג נכסי אזו-ריט שבוצע על ידי מעלות : באוגוסט 2003 עמד הדירוג על (BBB+); בנובמבר 2004 הועלה הדירוג ל-(A-); ביוני 2006 הועלה הדירוג ל-(A). במאי 2009, כאמור, שונתה תחזית הדירוג לשלילית (Negative) מיציבה (Stable).

ביום 27.1.2010 אשררה מעלות (מס' אסמכתא : 2010-01-367650) את הדירוג הקיים לאגרות החוב של נכסי אזו-ריט, קרי (A/Negative).

5.8.3.6 סדרות אגרות חוב שהונפקו על ידי חברות אחרות

(א) אג"ח אבנת

בשנת 2005 גייסה אבנת בע"מ אשראי ממשקיעים מוסדיים בתמורה להנפקת אגרות חוב בסך 305,000,000 ש"ח של אבנת השכרות בע"מ שהוקמה כחברת S.P.C לצורך זה. אגרות החוב הנ"ל דורגו ע"י מעלות בדירוג (AA^S-) והן רשומות בבורסה בתל-אביב ברישום שאינו למסחר-נ.ש.ר. אבנת בע"מ ואבנת השכרות בע"מ שעבדו להבטחת אגרות החוב במשכנתא ובשעבוד ראשון בדרגה את כל זכויותיהן בקניון, כל אחת לפי העניין.

אגרות החוב הנ"ל צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2005, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.3% ועומדות לפירעון ב-60 תשלומים רבעוניים של קרן וריבית אשר ישולמו בתאריך ה-27 של החודשים ינואר, אפריל, יולי ואוקטובר, בכל שנה קלנדרית, החל בינואר 2006 ועד אוקטובר 2020 ויתרת הקרן שלא תיפרע במסגרת התשלומים הרבעוניים הנ"ל תשולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בגינה ביום 27.10.2020. יתרת ע.נ. אגרות החוב (ליום 31.12.09) היא בסך 272,214 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית על אגרות החוב היא בשעור 5.43%.

אבנת בע"מ תהיה רשאית, בכל עת החל מיום 1.11.2010, לפעול לפירעון מוקדם של אגרות החוב בתשלום אחד שישולם למחזיקי אגרות החוב, שכולל גם עמלת פירעון מוקדם כמפורט בשטר הנאמנות שנחתם עם בעלי האג"ח. אבנת בע"מ רשאית להגדיל את סדרת אגרות החוב, ולהנפיק אגרות חוב נוספות עפ"י שטר נאמנות זה בתנאים זהים לתנאי אגרות החוב הקיימות, שיעמדו פרי-פסו עם אגרות החוב הקיימות ויובטחו ע"י אותם בטחונות, וזאת בתנאי שבמועד ההגדלה יעודכן הדירוג של סדרת אגרות החוב (תוך התחשבות בהגדלת הסדרה) והוא יהיה (AA^S-) לפחות.

5.8.3.7 הלוואות אחרות

(א) **הלוואה מקבוצת מגדל** : לצורך מימון רכישת מרום סנטר נטלה חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ הלוואה בסך 61 מיליון ש"ח מ"קבוצת מגדל". ההלוואה נלקחה ביום 6.7.06 לתקופה של

5 שנים ונושאת שנתית בשעור 6.06%. היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה ליום 31.12.09 היא בסך 61,653 אלפי ש"ח (כולל ריבית לשלם).

(ב) **הלוואה מרויכמן אוריאל בע"מ**: בהתאם להסכם השותפות בקניון חדרה (ראה סעיף 2.10.1 לעיל) נטלה החברה הלוואה בסך 25,000 אלפי ש"ח מחברת רויכמן אוריאל בע"מ שהיא חברה בבעלות שותפיה של הקבוצה בקניון. ההלוואה אינה מובטחת בשעבוד אלא בערבות נכסי אזור-ריט בלבד. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשעור 6.36% לשנה והיא תפרע בשנת 2011. היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה ליום 31.12.09 היא בסך 11,769 אלפי ש"ח.

(ג) **הלוואה מקרנות הפנסיה הותיקות**: לצורך מימון רכישת זכויות בקניון הדר נטלה חברת אזור-ריט הדר בע"מ הלוואה בסך כ- 94,746 מיליון ש"ח מ"קבוצת מבטחים". ההלוואה נלקחה ביום 31.5.2007 לתקופה של 5 שנים ונושאת שנתית בשעור 5.25%. היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה ליום 31.12.09 היא בסך 92,030 אלפי ש"ח (כולל ריבית לשלם).

מגבלות החלות על הקבוצה עפ"י הסדרי המימון של הקבוצה

5.8.4

באגרות החוב שהנפיקה החברה נכללו התחייבויות לשמירה על יחסים פיננסיים מסויימים ולשמירה על דירוג אשראי מסויים (לפרטים ר' סעיף 5.8.3.1 לעיל).

במסגרת התקשרויות הקבוצה עם המערכת הבנקאית לשם העמדת אשראי לרכישת נכסים שונים, התחייבה הקבוצה לקבל את הסכמת הגורם המממן להעברת הזכויות בנכס ולשמירה על יחסים פיננסיים מסויימים לגבי הנכס, הנוגעים בעיקר ליחסים שבין הכנסות מדמי שכירות בנכסים לבין ההחזרים התקופתיים של ההלוואה. בנוסף התחייבה הקבוצה, כי עודפים תזרימיים מנכסים שונים ישוחררו בכפוף לעמידה באמות מידה שהוסכמו מראש עם הגורם המממן.

מסגרות אשראי

5.8.5

נכון ליום 31.12.2009 לקבוצה מסגרות אשראי בנקאיות בסך של כ- 109 מיליוני ש"ח, מתוכן ניצלה הקבוצה סך של כ-87 מיליוני ש"ח. מסגרות האשראי נועדו למימון פעילות הקבוצה במהלך העסקים הרגיל.

אשראי בריבית משתנה

5.8.6

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה הקבוצה:

מנגנון השינוי	טווח ריבית הפריים		טווח הריבית סמוך למועד פרסום הדוח	סכום האשראי במיליוני ש"ח
	2008	2009		
שקלי צמוד לפריים (פלוס מרווח מסוים)	4%-5.25%	3.25%-2.5%	2.75%	625

<u>מעריך שעבודים</u>	5.8.7
להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי התאגידים הבנקאיים והמלווים שהעמידו הלוואות למימון (כולל מימון מחדש) של רכישת נכסים מסויימים, שיעבדו חברות הקבוצה בשעבוד ראשון בדרגה את זכויותיהן בנכסים שונים ואת זכויותיהן על פי הסכמי השכירות. חלק מהשעבודים הנ"ל מבטיחים לא רק את ההלוואות שניתנו בגין אותו נכס אלא גם הלוואות שניתנו לרכישת נכסים אחרים (לפרוט ראה תיאור הנכסים, בסעיפים 2.2 ו-3.5 לעיל).	
<u>ערבויות</u>	5.8.8
במקרים רבים, בעיקר כאשר החברה הלווה הינה "חברת פרויקט" ניתנה לגורם המממן, בנוסף לשעבוד הנכס הרלבנטי, גם ערבות של חברה אחרת בקבוצה. בדרך כלל, בריטיש ישראל השקעות, נכסי אזו-ריט, כלל השקעות בנדל"ן בע"מ או מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ.	
<u>דירוג אשראי</u>	5.8.9
לעניין דרוג אגרות החוב של הקבוצה ראה סעיף 5.8.3.1 לדו"ח לעיל.	
<u>גיוס מקורות נוספים/תכנית מימון מחדש של הקבוצה</u>	5.8.10
נכון למועד פרסום הדו"ח לא מתוכנן גיוס אשראי לצורך ספציפי. אשראי יגויס על פי צורך ובהתאם למדיניות הפעולה של הקבוצה (ראה סעיף 5.15 להלן).	
<u>מיסוי</u>	5.9
<u>חוקי המס החלים על הקבוצה</u>	5.9.1
החברות בקבוצה נישומות בהתאם לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961. בהתאם לתיקון לפקודת מס הכנסה (מס' 147 והוראת שעה), התשס"ה-2005, יופחת בהדרגה שיעור מס חברות באופן הבא: בשנת 2009 - 26% ומשנת 2010 ואילך - 25%. כמו כן, החל משנת 2010, עם הפחתת שיעור מס החברות ל-25%, יתחייב כל רווח הון ריאלי (לרבות רווחי הון ממכירת ני"ע נסחרים אצל חבר בני אדם שהוראות סעיף 6 לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), תשמ"ה 1985 חלו בקביעת הכנסתו) בשיעור מס של 25%.	
ביום 14.7.2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009, הכולל, בין היתר, תיקון לפקודת מס הכנסה (מס' 171). במסגרת חקיקה זו נקבע, בין היתר, כי שיעור המס החל על החברה לפי סעיף 126(א) לפקודת מס הכנסה יקטן בהדרגה משיעור מס חברות של 24% בשנת 2011 ועד לשיעור מס של 18% החל משנת 2016 ואילך. כתוצאה משינוי זה רשמה החברה קיטון ביתרת מס נדחה / התחייבות מס נדחה כנגד רישום הכנסות מסים נדחים נטו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009 בסך של כ- 139 מליון ש"ח.	
המיסים השוטפים חושבו לפי שיעור המס החל בשנה הרלבנטית (לפי תיקון 147 המפורט לעיל) ויתרות המיסים הנדחים ליום 31.12.2009 חושבו בהתאם לשיעורי המס החדשים התקפים לאחר תיקון 171 כאמור.	
במסגרת תחומי פעילותה, מתקשרת החברה בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין והיא נושאת בחבויות שונות על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 והתקנות מכוחו.	

שומות סופיות

5.9.2

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד לשנת המס 2006 (ראה גם באור 34 לדוחות הכספיים).

החברות בקבוצה ברובן קיבלו שומות מס סופיות (או שומות הנחשבות כסופיות) לשנים שונות עד וכולל שנת המס 2005 (וחלק מהחברות גם לשנים שלאחר מכן), למעט מספר חברות שקיבלו שומות סופיות או הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2004 ולמעט מספר חברות שטרם נישמו מיום היווסדן (ראה סעיף 34 ה' לדוחות הכספיים).

דיוני שומות מהותיים

5.9.3

ראה באור 25א'18 בדוחות הכספיים.

הפסדים צבורים לצרכי מס

5.9.4

לקבוצה הפסדים לצרכי מס, ליום 31.12.2009 בסך של כ-766 מיליון ש"ח. ההפסד של כל אחת מהחברות בקבוצה ניתן לניצול אך רק כנגד רווחיה. הקבוצה לא רשמה מיסים נדחים בגין כ-225 מיליון ש"ח. לא נרשמו מיסים נדחים בגין הפסדים שהקבוצה לא צופה את ניצולם בעתיד הנראה לעין.

איכות הסביבה

5.10

כבעלות או חוכרות של מקרקעין חברות הקבוצה מחויבות - על פי דין - שלא להפר את דיני איכות הסביבה בתחום המקרקעין. בנוסף, כחלק מתהליך קבלת היתרי בניה לביצוע עבודות בנכסים שונים ו/או להקמתם ולעתים אף כחלק מהליך אישור תב"ע חדשה, עשויה הקבוצה להידרש לבצע פעולות שונות על מנת לנטרל השפעות של מפגעים חיצוניים (רעש, זיהום וכו').

לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הנכס בכל הקשור לנושא איכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה אינן מהותיות.

הקבוצה משכירה לחברות הסלולר, בחלק מנכסיה, שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים. על פי ההסכמים בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר כי תעמודנה בהוראות הבטיחות על פי כל דין. על פי אותם הסכמים, אחראיות חברות הסלולר לשפות ולפצות את החברות בקבוצה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעולתן במושכר והן מתחייבות לבטח את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים וכן מתחייבות כי הביטוח יורחב לשפות את החברה וחברות הניהול הרלבנטיות בגין אחריותן על פי דין למעשי או מחדלי חברות הסלולר.

מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

5.11

למגבלות חקיקה ותקינה ראה סעיף 5.1.2 לעיל.

הסכמים מהותיים

5.12

פרט להסכמים בדרך העסקים הרגילה של הקבוצה, יכולים להחשב כהסכמים מהותיים ההסכמים הבאים שנחתמו על ידי הקבוצה:

הסכמים מהותיים בתחום הקניונים ומרכזי המסחר

5.12.1

- הסכם רכישת מחצית מהזכויות בקניון הגבעה (ראה סעיף 2.10.1 לעיל).
- הסכם בעלי מניות מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ (ראה סעיף 2.10.1 לעיל).
- הסכם שיתוף בילו סנטר (ראה סעיף 2.10.2 (ו) לעיל).
- הסכם שיתוף קניון חדרה (ראה סעיף 2.10.2 (ב) לעיל).
- הסכם בעלי מניות קניון הראל (ראה סעיף 2.10.1 לעיל).
- הסכם עם השותפים בקרקע באשדוד (ראה סעיף 2.10.2 (ד) לעיל).
- הסכם בין בעלי הזכויות במבנה "IKEA" נתניה (ראה סעיף 2.10.2 (ה) לעיל).
- הסכם שיתוף קניון הגבעה (ראה סעיף 2.10.2 (ז) לעיל).
- הסכם רכישת מבנה "IKEA" ראשון לציון (ראה סעיף 2.10.3 לעיל).
- הסכם רכישת מרכז מסחרי ביתר עלית (ראה סעיף 2.10.3 לעיל).

הסכמים מהותיים בתחום הנדל"ן המסחרי

5.12.2

- הסכם יסוד פארק אזורים (ראה סעיף 3.11 לעיל).
- הסכם בעלי זכויות בבית המילניום (ראה סעיף 3.11.2 לעיל).
- הסכם המיזוג עם טמרס נדל"ן (ראה סעיף 3.11.3 לעיל).

הסכם עם נתון ניהול ושווק נכסים (1998) בע"מ, בקשר עם העברת פעילות ניהול הנכסים החיצוניים

5.12.3

לחברה זו

ביום 22 בספטמבר 2005 נחתם הסכם בין נתון ניהול ושווק נכסים (1998) בע"מ ("נתון ניהול") לבין נכסי אזו-ריט ולבין ריט ניהול נכסים (בריטיש ישראל) בע"מ (חברה שקשורה לבעלי שליטה בחברה) ("ריט ניהול") ("הסכם נתון"). הצדדים להסכם נתון הסכימו כי נתון ניהול תקצה לריט ניהול 100 מניות בנתון ניהול, כך שלאחר ההקצאה יהיו ריט ניהול מחד, והיחידים שהיו בעלי המניות בנתון ניהול ערב חתימת הסכם נתון, בעלי המניות בנתון ניהול בחלקים שווים ביניהם. תמורת ההקצאה העבירה נכסי אזו-ריט לנתון ניהול את המניות שנכסי אזו-ריט החזיקה בחברות מסוימות. בפועל הסכימו הצדדים שלא להעביר לנתון ניהול אחת מן החברות שהוזכרו בהסכם נתון ניהול, ואולם חלק נכסי אזו-ריט בהכנסות חברה זו משולם לנתון ניהול. במסגרת הסכם נתון הסכימו הצדדים כי במידת האפשר נכסי מקרקעין שירכשו על ידי חברות בקבוצת נכסי אזו-ריט לאחר מועד חתימת הסכם נתון, לא כולל מרכזי מסחר ומלוני דירות, ינוהלו במסגרת נתון ניהול.

נתון ניהול נותנת לחברה ולחברות בקבוצה שירותי אחזקה בפרויקטים שונים בתנאי שוק. ביום 10 מאי 2007 ערב תשקיף 2007 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות הקבוצה עם נתון ניהול בהסכמים למתן שירותי ניהול לנכסים "פארק אזורים" ו"בית המילניום" תמורת עלות בתוספת 15% דמי ניהול. ביום 24.3.2010 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות הקבוצה למתן שירותי ניהול את התקשרות הקבוצה למתן שירותי ניהול לנכסים "שער הכרמל" ו"שער יקנעם" באותם

תנאים בהם סיפקה חברת הניהול הקודמת שירותי ניהול לנכסים האמורים. בנוסף אישר דירקטוריון החברה את התקשרות הקבוצה בהסכמים עתידיים בקשר עם מתן שירותי ניהול לפרויקטים שבבעלות הקבוצה ובלבד שדמי הניהול שישולמו לנתון ניהול יהיו בתנאי שוק ובכל מקרה לא יהיו גבוהים יותר מ- $Cost + 15$. לעניין זה יובהר כי במידה והתמורה בגין שירותי הניהול תנקב בסכום גלובאלי אזי תעשה בחינה של שווי ה- $Cost + 15\%$ בגין אותו נכסים. נימוקי הדירקטוריון היו כי אין מדובר בעסקאות חריגות בעבור הקבוצה וכי דמי ניהול המשולמים לנתון ניהול הינם כמקובל בשוק.

הסכמי מכירת פעילות הדיור המוגן של הקבוצה

5.12.4

במהלך השנים 2006 ו-2007 העבירו חברות נכסי אזו ריט וכלל השקעות בנדל"ן בע"מ בשורת עסקאות את כל פעילות הדיור המוגן שהוחזקה על ידיהן באמצעות חברת משכנות כלל (1982) בע"מ ("משכנות כלל 1982") לחברת משכנות כלל החזקות בע"מ ("משכנות כלל החזקות") (חברה אשר הוחזקה בעבר על ידי נכסי אזו ריט), ובנוסף ובמקביל, השליטה בחברת משכנות כלל החזקות הועברה והוצאה מתוך הקבוצה לחברת UK One, כך שנכון למועד הדו"ח התאגיד אינו מחזיק בפעילות הדיור המוגן. במסגרת העסקאות כאמור נקבע כי על משכנות כלל החזקות לשפות את נכסי אזו-ריט בכל מקרה בו מי מהדיירים בבתי הדיור המוגן מקבוצת משכנות כלל 1982 ידרוש כי נכסי אזו-ריט תשלם לו סכום כלשהו אשר נכסי אזו-ריט ערבה לו או במקרה בו יהיה על החברה לשפות את גנדן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ או חברה אחרת מקבוצתה בקשר עם ערבויות שהועמדו לדיירים בבתי הדיור המוגן כאמור. נכון למועד הדו"ח ערבה נכסי אזו-ריט לדיירים בבתי דיור מוגן להבטחת סכומים של כ 1.4 מליון ש"ח וסכום הערבויות לדיירים בבתי דיור מוגן אשר החברה התחייבה לשפות בגין את גנדן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ עומד על סך של כ- 6.7 מיליון ש"ח.

מכיוון שמשכנות כלל 1982 היתה, חברת בת של נכסי אזו-ריט, נכסי אזו-ריט ומשכנות בוטחו בפוליסות ביטוח משותפות. פוליסות אלה, לרבות פוליסה לביטוח נושאי משרה, הן עדיין בתוקף במועד פרסום הדו"ח. חלוקת עלות הפרמיות בין הקבוצה לבין משכנות כלל 1982 נעשית על פי יחס שווי הנכסים של החברות.

הליכים משפטיים מהותיים

5.13

הליכים משפטיים מהותיים קיימים

5.13.1

ראה באור 25 לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים מהותיים שהסתיימו

5.13.2

קניון לב אשדוד

-

ביום 21.12.2006 חתמה חברת מרכזי מסחר על הסכם לרכישת קניון לב אשדוד ושני מקבצי דיור הסמוכים לו מאת חברות לב אשדוד בע"מ ויעסור בע"מ (להלן: "הסכם הרכישה").

לטענת חברת אמות השקעות בע"מ, קודם להסכם הרכישה, נחתם בינה לבין בעלי הנכס הסכם מכר מחייב.

ביום 27.12.2006 אמות הגישה נגד הצדדים להסכם הרכישה תביעה בה דרשה את אכיפת הסכם המכר ולחילופין סעד של פיצויי קיום על סך 25 מליון ש"ח אשר הועמד לצרכי אגרה על סך 8 מליון ש"ח ולחילופי חילופין סעד של פיצויי הסתמכות בסך 6.6 מליון ₪. בתביעה כללה אמות גם טענה של גרם הפרת חוזה כלפי מרכזי מסחר.

בפברואר 2009 נחתמה פשרה בין הצדדים לפיה שילמו מרכזי מסחר ובעלי הנכס (ביחד) סך של כ- 1.3 מיליון ₪ לאמות (בחלוקה כפי שהוסכם ביניהם).

- קניון מלכת שבא

לפרטים אודות ההליך משפטי בעניין שימושים בנכס ראה סעיף 2.2.15 לעיל.

5.14 ביטוח

הקבוצה ביטחה את רכושה וחביותיה (למעט המרכז המסחרי בגבעת שמואל) בחברת הביטוח "הפניקס הישראלי" לתקופה שעד ליום 31.12.2010. מערך הביטוח של הקבוצה כולל את הפוליסות הבאות: ביטוח אש מורחב (כולל רעידות אדמה ונזקי טבע); ביטוח אבדן רווחים; ביטוח "טרור"; ביטוח אחריות "כלפי צד שלישי"; ביטוח "חבות מעבידים"; ביטוח "אחריות מקצועית"; ביטוח "כספים"; ביטוח "נאמנות"; ביטוח "רכוש בהעברה"; ביטוח "ציוד אלקטרוני"; ביטוח "שבר מבני"; ביטוח "אחריות נושאי משרה".

סכומי ביטוח הרכוש נקבעו על פי עלות כינונו מחדש⁷¹ של הרכוש. להערכת הקבוצה היא אינה מצויה במצב של "ביטוח חסר". על פי חוות דעת יועצי הביטוח של הקבוצה, בהתחשב בסיכונים בפניהם ניצבת הקבוצה ולמקובל בשוק הביטוח, לקבוצה כיסוי ביטוחי נאות.

5.15 יעדים ואסטרטגיה עסקית

- האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המסחרי והקניונים באמצעות רכישת נכסים בתחומי הפעילות של החברה (או יזומם) ובאמצעות מיזוג עם תאגידים אחרים הפועלים בענף.

- הקבוצה אינה מתכוונת לבצע עסקאות יזום נדל"ן שלא בתחומי הפעילות הקיימים.

- בכוונת הקבוצה להגדיל את התשואה על ההון באמצעות גידול בהיקפי הפעילות וגיוון מקורות ההכנסה. בין היתר, תבחן הקבוצה את הרחבת פעילותה אל מחוץ לישראל, אולם הקבוצה מעריכה שבשנים הקרובות מוקד הפעילות של הקבוצה יהיה בישראל.

- בנוסף, בכוונת הקבוצה להשביח את נכסיה ולהמשיך במדיניות מימוש נכסים עודפים ונכסים שאינם עולים בקנה אחד עם תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה. מימוש הנכסים מתבצע מעת לעת בהתאם לתנאי השוק ולכדאיות הכלכלית, אשר אינם בשליטת הקבוצה.

- קביעת היעדים מבוססת על הערכות הקבוצה ביחס למצב המשק ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש.

- בשנת 2005, חוקק חוק לתיקון פקודת מס הכנסה, התשס"ה - 2005, העוסק בהקמת קרנות להשקעות במקרקעין (REIT) בישראל. חוק זה עשוי לעודד ולהגביר את הפעילות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, לדעת החברה, בחוק קיימות מספר בעיות אשר אינן מאפשרות בשלב זה להעביר נכסים לקרנות השקעה במקרקעין ואשר בגינן אין הצדקה כלכלית להקמת קרנות מסוג זה: קיומו של אירוע מס בעת העברת נכס לקרן השקעה במקרקעין מידי גורם מייסד כנגד הקצאת מניות; מגבלות על אחוזי האחזקה של מייסד הקרן ופיזור השליטה בה.

⁷¹ הכוונה לסכומים שידרשו על מנת לבנות מחדש את הנכס ולהביאו למצבו הנוכחי.

ככל שיבוצעו שינויים ו/או תיקונים בחקיקה, תשקול הקבוצה הקמת קרן השקעה במקרקעין, בכפוף לכדאיות כלכלית.

צפי להתפתחות ותחזיות

5.16

צפי הקבוצה לתקופה הקרובה, בהנחה שלא יחול שינוי לרעה במצב המשק הישראלי, הוא כי הקבוצה תמשיך לפתח את עסקיה ולאתר הזדמנויות רכישה ויזום בישראל וגם בחו"ל. בנוסף, תמשיך הקבוצה לבחון אפשרות מימוש נכסים עודפים שאינם בתחומי הפעילות העיקריים שלה.

לחברה תחזית לגבי הרווח מהשכרת נכסים והפעלתם (NOI); לפירוט בעניין זה ראה סעיף 1.3.4 לעיל), כולל נכסים שרכישתם טרם הסתיימה במועד הדו"ח כלהלן:

- שנת 2010 : כ- 520 מליון ₪
- לתקופה 2011/2012 : כ- 580 מליון ₪ *⁷²
- לתקופה 2012/2013 : כ- 610 מליון ₪ *

לצורך הכנת התחזיות נלקחו בחשבון ההכנסות (וההוצאות) שינבעו ממימוש זכויות בניה בלתי מנוצלות בפרויקטים קיימים, כדוגמת מימוש זכויות בנייה על גג קניון אבנת (ראה סעיף 2.2.3), שינוי יעוד ופיתוח שטחי התחנה המרכזית בקניון רחובות (ראה סעיף 2.2.2), מימוש זכויות בנייה על גג הגרנד קניון בחיפה (ראה סעיף 2.2.1), ולא נלקחו בחשבון מימוש זכויות בנייה נוספות בשטח 19 דונם בפארק אזורים (ראה סעיף 3.5.1) ושינוי יעוד בשטחי מועדון הספורט בחיפה (ראה סעיף 4.1.1), מימוש זכויות בקרקע בת כ- 37 דונם בסמוך לפאואר סנטר "בילו סנטר", זכויות נוספות במקרקעין אחרים (כדוגמת בסמוך לקניון מעלה אדומים וקניון נהריה). בנוסף, התחזית לא כוללת תרומה כלשהי בגין עסקת הייזום באשדוד (ראה סעיף 2.2.18), שטרם הושלמה.

החברה מעריכה כי עשויות להיות סטיות בשיעור של 7% (+/-), בין התחזיות כאמור לעיל למול הביצועים בפועל.

בתחזית NOI, גרנד קניון חיפה בו החברה מחזיקה ב- 70%, מאוחד ב- 100%, וזאת בדומה לאופן ההצגה בדוחות הכספיים המדווחים, כמו גם לגבי בילו סנטר המוחזק ב- 72% וקניון גבעת שמואל המוחזק ב- 50% המאוחדים ב- 100% בדומה לאופן ההצגה בדוחות הכספיים המדווחים.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד. הוא אינו מבוסס במלואו על הסכמי שכירות חתומים לגבי נכסי הקבוצה. בנוסף, לקבוצה אין שליטה על הצעות שתוצענה לה לרכישת איזה מנכסיה או בנוגע להצעות ויזומות עסקיות חדשות. אין ודאות כי המידע בדבר התפתחות החברה בתקופה הקרובה כאמור יתממש. מימוש תחזיות החברה בעניין הרווח מהפעלת נכסיה והשכרתם תלויות בין היתר בכך שלא יתרחש שינוי מהותי במצב המשק והמצב הביטחוני בישראל ובמחירי השכירות.

שינויים בעסקי הקבוצה לאחר מועד הדו"ח

5.17

להלן פרוט עסקאות מהותיות ואירועים נוספים לאחר מועד הדו"ח:

⁷² תחזית החברה לתקופה 2010/2011 עשויה להתממש בשנת 2010 או בשנת 2011. התחזית לתקופה 2011/2012 עשויה להתממש בשנת 2011 או בשנת 2012.

5.17.1 ביום 31.1.2010 חתמה החברה על מסמך עקרונות מותלה, לרכישה, באמצעות חברה בת, של מחצית מהזכויות בחברת מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ ("מ.ל.א."), שהיא הבעלים של מגרש בשטח של כ-62 דונם במרכז באר שבע עליו עתיד להיבנות קניון באר שבע אשר יכלול שטחי מסחר ומשרדים. העסקה מותנית בהתקיימותם של מספר תנאים מתלים שהעיקריים ביניהם הינם אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ועמידה בהיקף שיווק מוסכם.

העסקה כפופה להשלמת בדיקת נאותות ולחתימה על הסכם מפורט. הצדדים הסכימו לפעול לחתימת הסכם מפורט בתוך 45 ימים. ביום ה-17.3.2010 הוארכה התקופה הנ"ל ב-45 ימים נוספים.

5.17.2 הקבוצה, באמצעות אזורי שוער, נמצאת במשא ומתן מתקדם לרכישת "קניון סירקין" בפתח תקווה מכונס הנכסים שמונה לקניון, וזאת תמורת סכום של כ-85,000,000 ₪.

הקניון בנוי על חטיבת קרקע בשטח של כ-7,300 מ"ר וכולל 3 קומות מסחריות וכן חניון תת-קרקעי מקורה. טרם נחתם הסכם מכר. לאחר שייחתם הסכם מכר כאמור תהיה השלמת העסקה מותנית בתנאים שונים, ובעיקר - באישור הבנק אשר יעמיד אשראי לאזורי שוער למימון הרכישה, אישור בית המשפט להסכם המכר ואישור הממונה על ההגבלים העסקיים.

5.17.3 לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הצעת רכש חליפין וכן הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') למשקיעים מסווגים ראה סעיף 5.8.3.4 לעיל.

5.18 דיון בגורמי סיכון

5.18.1 סיכונים משקיים

עיסוק הקבוצה בתחום הנדל"ן, מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית בישראל והכנסות הקבוצה תלויות, בין היתר, בגורמים אלה.

להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה על פעילות הקבוצה בהיבטי הביקושים לשטחים להשכרה וכן בהיבט של נכונות קהל הצרכנים לבקר במרכזי המסחר של הקבוצה. האטה במשק עלולה להשפיע על כושר הפרעון של השוכרים ועל אחוזי התפוסה של השטחים להשכרה שבבעלות הקבוצה.

5.18.2 סיכונים ריבית

שינויים בשיעור הריבית עשויים להשפיע על שווי נכסי הקבוצה וכן על תוצאות החברה (רווח והפסד). וזאת לאור :

במידה ושיעורי הריבית לטווח ארוך יעלו, התשואה הנדרשת על נכסים אלו עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם.

בנוסף, לשינויים בריבית עשויה להיות השפעה על עלות של גיוס הון וכן על הוצאות המימון בגין הלוואות בריבית משתנה. עיקר הלוואותיו של התאגיד הינן בריבית קבועה. לפירוט יתרת הלוואות בריבית משתנה, ראה סעיף 5.8.6 לעיל.

5.18.3 שינויים בשעורי האינפלציה

תוצאותיו של התאגיד כמעט ואינן מושפעות משינוי המדד וזאת נוכח העובדה שעיקר הכנסותיו של התאגיד הינן צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם החלק המכריע של הלוואות ואג"ח (ראה סעיף 5.8 לעיל). שווי הנדל"ן להשקעה מושפע אף הוא משינויים במדד המחירים לצרכן.

שינויים בשערי חליפין

5.18.4

לקבוצה זכויות והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (יורו ודולר ארה"ב). כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ.

כיום חשיפת התאגיד בשל עניין זה איננה בהיקף מהותי.

גורמי סיכון ענפיים

5.18.5

הקבוצה, פועלת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל, חשופה לסיכונים הכוללים: שינוי בביקוש לשטחים להשכרה, ירידה במחירי השכירות, עליה בעלות גיוס ההון, איתנותם של שוכרים עיקריים ועלייה במחירי תשומות בנייה

להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על פי הערכת הנהלת החברה, על תוצאות עסקיה :

מידת השפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<u>גורמי סיכון מאקרו כלכליים</u>			
		+	סיכונים משקיים
	+		סיכוני ריבית
+			שינויים בשיעורי האינפלציה
+			שינויים בשערי החליפין
<u>גורמי סיכון ענפיים</u>			
	+		שינוי בביקוש לשטחים להשכרה
	+		שינויים במחירי השכירות בישראל
+			איתנות פיננסית של שוכרים
+			עליה במחירי התשומות בבנייה

פעילות הקבוצה מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים, בריבוי תחומים ובפיזור גיאוגרפי. פיזור זה מאפשר לקבוצה להקטין את חשיפתה לשינויים בתחום פעילות מסוים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוכר ספציפי.

מכתב לבעלי המניות

אנו מסכמים את שנת 2009, אשר הייתה שנה דינמית ומלאה התרחשויות בפעילות והתפתחות של חברת בריטיש ישראל השקעות (להלן: "החברה" או "בריטיש ישראל"). שנת 2009 התאפיינה בהמשך שיפור וגידול בתזרימים תפעוליים, בהמשך השבחה וחיזוק מיצוב הנכסים בבעלות החברה ורווחי שיא בהיקף של כ – 354 מליון ₪ (מזה: כ – 21 מליון ₪ מיוחס למיעוט).

אנו מסיימים את המחצית השנייה של שנת 2009 באופטימיות זהירה, וזאת לאחר תקופת אי וודאות גבוהה ששררה בשווקים הפיננסיים והריאליים בעקבות המשבר הגלובלי שפקד את שווקי העולם, במהלך שנת 2008 ובמחצית הראשונה של שנת 2009.

ברמה העסקית, במהלך שנת 2009 בריטיש השלימה את העסקה לרכישה בדרך של מיזוג של חברת טמרס נדלן וכן של חברת אירוס הגלבו (בעלת מתחם איקאה ראש"צ וכן של קניון שכונתי בביתר עלית) לתוך בריטיש ישראל, בעסקה של החלפת מניות.

העסקאות לעיל תרמו לאיתנות הפיננסית של החברה, הגדלת הפיזור והיקף תיק הנכסים אשר בבעלותנו וכן לחיזוק מיצוב העסקי של החברה. אני מאמין כי בתיקי הנכסים אשר נרכשו קיים פוטנציאל השבחה גבוה, אשר ימומש בטווח הבינוני עד הארוך.

בימים אלה, בריטיש ישראל נמצאת בהליכים מתקדמים להרחבת קניון רחובות וקניון אבנת בפ"ת, החברה ולבניית מתחם מסחרי בכיכר ציון, אשר הושכר מראש לתקופה ארוכה לשוכר מוביל מתחום הקמעונאות. אני מאמין כי השלמת הפיתוח של הפרויקטים לעיל, לצד פיתוח של נכסים נוספים אשר בבעלות החברה, יביאו להצפת ערך נוסף לבעלי המניות, חיזוק המיצוב העסקי של הנכסים ולהמשך גידול בסך התזרימים התפעוליים אותם החברה מייצרת מפעילותה השוטפת.

לעניין זה, במסגרת פרסום הדוחות הכספיים, החברה מעדכנת את תחזית ה- NOI לשנת 2010 לרמה של 520 מליון ש"ח, ל 2011/2012 לרמה של כ – 580 מליון ₪ ואת התחזית ל 2012/2013 לרמה של כ – 610 מליון ₪. בשנת 2009 הסתכם ה- NOI בסכום של כ – 460 מליון ₪.

בנוסף, בטווח הקצר עד הבינוני בכוונתנו לפעול לרכישה ולקידום של פרויקטים גדולים ואיכותיים לייזום ופיתוח של נכסים מסחריים מרמת הקרקע (לדוגמא: פרויקט אשדוד עליו החברה חתמה על הסכם רכישה מותנה יחד עם קבוצת הראל ביטוח ופרויקט קניון באר שבע, אשר החברה חתמה על הסכם עקרונית לרכישת מחצית מהזכויות בו). אנו מעריכים, כי יכולות וניסיון הקבוצה בשילוב עם מיצוב העסקי יאפשרו לחברה להשיג תשואה עודפת לבעלי המניות בפרויקטים מעין אלה וכן ליצירה של ערך רב לבעלי המניות.

ברמה הפיננסית, בריטיש ישראל מסיימת את שנת 2009 עם נזילות גבוהה, בהיקף של כ – 764 מליון ₪. אני מאמין כי היתרות הגבוהות יאפשרו לחברה לממש את תוכניות הפיתוח וכן לנצל הזדמנויות עסקיות. בנוסף, לאחר תאריך המאזן, בריטיש ישראל השלימה בהצלחה הנפקה פרטית של אג"ח ג' בהיקף של כ – 200 מליון ₪ וכן החלפה של כ – 300 מליון ₪ ע"נ מאג"ח סדרה א' לאג"ח סדרה ג'. אני מאמין כי המהלכים לעיל תורמים בצורה חיובית לחיזוק גמישותה הפיננסית של החברה להארכת מח"מ ההתחייבויות והתאמתו לאופי הנכסים של החברה.

בשנת 2009, בהתאם למדיניותה, בריטיש ישראל המשיכה לשתף את בעלי מניותיה ברווחים, וזאת ע"י חלוקה של דיבידנד בהיקף של כ 77.5 מליון ₪, בהשוואה דיבידנד בהיקף של כ – 51 מליון ₪ שחולק בשנת 2008. בשנת 2010, החברה מצפה לחלק לבעלי מניותיה דיבידנד בהיקף של כ – 83 מליון ₪ אשר ישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים.

בכבוד רב,
עמיר בירם,
מנכ"ל בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות מאוחדות שלה ליום 31.12.2009

הדירקטוריון של בריטיש ישראל השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה" או "בריטיש ישראל השקעות") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 (להלן: "תקופת הדו"ח").

הדו"חות הכספיים המצורפים מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים (תקני ה-IFRS)

חלק א' - הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1. תאור הקבוצה וסביבתה העסקית

הקבוצה מתמקדת בעיקר בהשקעות ארוכות טווח בתחומי הנדל"ן המניב בישראל.

בתקופת הדוח עסקה הקבוצה בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

- (1) השכרה, ניהול, אחזקה, פיתוח, ייזום והשבחה של קניונים ומרכזים מסחריים.
- (2) השכרה, ניהול, אחזקה, פיתוח, ייזום והשבחה של פארקים למשרדים, תעשייה עתירת ידע ובנייני משרדים.
- (3) פעילות נוספת הכוללת בעיקר הפעלת מועדון ספורט בחיפה וניהול מספר נכסים נוספים שאינם בבעלות הקבוצה.

ביום 30 במאי 2007 השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניות ואגרות חוב סחירות בבורסה לני"ע בתל אביב.

ביום 21 במאי 2008 פרסמה החברה תשקיף מדף של מניות החברה, אגרות חוב וכתבי אופציות, הכל כמפורט בתשקיף המדף.

ביום 28 ביוני 2009 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב המירות (סדרה ז') הכל כמפורט בדוח הצעת המדף כאמור.

בתקופת הדוח חל שיפור בפעילותה העסקית של החברה וגידול ב- NOI זאת בשל השלמת עסקאות רכישה של נכסי נדל"ן מניב בשנת 2009, וכן בשל שיפור בביצועים התפעוליים.

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מושפעת מהמצב הכלכלי במשק, המצב בשוקי ההון בארץ ובעולם ובעיקר משינויים מהותיים בשיעורי הריבית ארוכות הטווח ובמרווחי הריבית, המשפיעים על עלות גיוס מקורות החוב ארוכי הטווח של הקבוצה, וכן על שיעורי ההיוון התפעוליים בהם משוערכים נכסים ("Cap Rate").

ברבעון השלישי של שנת 2009 נדמה היה כי המשק העולמי עבר את שיא המשבר הפיננסי. אולם, נראה כי המשבר הריאלי עדיין קיים בארץ ובעולם ואין כל וודאות לגבי מועד סיומו.

תוצאותיו של המשבר על שוק הנדל"ן המסחרי בישראל באו לידי ביטוי בין היתר בקיטון ברמת הביקושים לשטחים מסחריים, התארכות והשתהות של משאים ומתנים, לחץ להפחתת דמי השכירות מצד שוכרים קיימים ושוכרים פוטנציאליים, גידול בהיצע השטחים הפנויים וצמצום פעילות וסגירה של עסקים שונים.

נכון למועד הדוח, המשבר לא נתן את אותותיו על התוצאות התפעוליות של החברה, כמתבטא בהמשך גידול בהכנסות שכ"ד (למול תקופה מקבילה אשתקד וכן למול החציון הראשון של שנת 2009) וכן בשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים (כ - 97%) בנכסים המניבים בבעלות.

להערכת הנהלת החברה, המשבר, במידה ויימשך, עלול להשפיע בעתיד גם על תחום הקניונים, מרכזי המסחר והמשרדים בו היא מתמחה באופן בו עלול לחול קיטון בביקושים לשטחי מסחר (ובפרט בהם יתפתח עודף היצע של שטחי מסחר), ירידה בפדיונות שוכרים ואף פגיעה בשכ"ד הנגבה מהשוכרים השונים.

למרות האמור לעיל, הנהלת החברה מעריכה כי אם יחלחל המשבר לתחום הנדל"ן המניב בארץ, איתנותה הפיננסית, נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי, יאפשרו לה להתמודד בהצלחה עם השפעות המשבר, בפירעון שוטף של חלויות חוב וכן בהתקדמות בתוכנית ההשקעות והפיתוח.

לנוכח אופי הפעילות של החברה ומבנה ההון שלה, לחברה נגישות למערכת הבנקאית ויכולת עבודה שוטפת פעילה וקונסטרוקטיבית עם גופים מממנים (בעיקר מערכת בנקאית) בשוק המקומי.

הנהלת החברה מעריכה כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכז מסחרי, מבנה ההון והתאמת הנכסים להתחייבויות, עשויים להקטין את היקף הפגיעה (אם בכלל) בעסקיה השוטפים.

לתנודות בשערי החליפין, השפעה מצומצמת על המצב הכספי של החברה וזאת לאור העובדה כי עיקר התחייבויותיה ומנגד הסכמי השכירות בנכסים בבעלות צמודים למדד המחירים לצרכן.

הערכות החברה בנוגע להשפעת המשבר הפיננסי הגלובלי על עסקיה הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעו בסעיף 32'א' לחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור מבוססות על הנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח. אי הודאות בקשר לתקופת הימשכותו של המשבר הכלכלי ועוצמת השפעתו הינה גבוהה, ולפיכך הערכות החברה כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה והינן תלויות, בין היתר, בגורמים מאקרו כלכליים חיצוניים לפעילות החברה, שלחברה אין יכולת השפעה עליהם, וככזה התממשותו אינה וודאית ואינה בשליטת החברה בלבד.

מדדי בורסה

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. מדדי הבורסה בהם מופיעה החברה הינם: מדד ת"א 100, מדד ת"א 75 ומדד נדלן 15.

דירוג אשראי

אג"ח של החברה מדורגות ע"י מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ: דירוג זמן ארוך- (A/Negative).
דירוג זמן קצר- (A-1)

פרטים על פעילות הקבוצה
(אזורים גיאוגרפיים, שטחים ושיעורי תפוסה; ל – 3.2010)

אזור	סה"כ שטחים להשכרה בנכסים בבעלות (במ"ר)	שיעור מסה"כ	שיעור תפוסה ממוצע	חלק בריטיש בשטחים להשכרה (במ"ר)	שיעור מסה"כ	שיעור תפוסה ממוצע
צפון הארץ	סה"כ צפון הארץ	175,486	30.3%	95.1%	159,622	34.7%
	מזה: קניונים ומסחר	96,734	55.1%	99.1%	80,870	50.7%
	מזה: משרדים	78,752	44.9%	90.3%	78,752	49.3%
מרכז הארץ	סה"כ מרכז הארץ	340,841	58.8%	98.3%	252,758	55.0%
	מזה: קניונים ומסחר	230,611	67.7%	98.7%	193,194	76.4%
	מזה: משרדים	110,230	32.3%	97.6%	59,564	23.6%
דרום הארץ ואזור ירושלים	סה"כ דרום הארץ ואזור ירושלים	62,893	10.9%	93.0%	47,087	10.2%
	מזה: קניונים ומסחר	62,893	100.0%	93.2%	47,087	100.0%
	מזה: משרדים	0	0.0%	N.R	0	0.0%
סה"כ קניונים ומסחר		390,238	67.4%	97.9%	321,151	69.9%
סה"כ משרדים		188,982	32.6%	94.6%	138,316	30.1%
סה"כ		579,220	100.0%	96.8%	459,466	100.0%

הערות לטבלה

1. הטבלה איננה כוללת את:
 - a. שטחי מועדון הספורט שבבעלות החברה (נווה שאנן – חיפה).
 - b. מקבצי הדיור שבבעלות החברה (בסמוך לקניון לב אשדוד).
 - c. שטחים בייזום ובהקמה.
 2. $N.R =$ לא רלוונטי
 3. מתייחס לשיעור תפוסה בפועל. עשוי להיות פער למול שיעור תפוסה עתידי הנגזר משטחים ששווקו ואשר טרם אוכלסו ו/או בעבודה.
 4. הטבלה כוללת נכסים המסווגים כמיועדים למכירה
- נכסי החברה פרוסים מנהריה בצפון ועד אילת בדרום, בעיקר באזורי ביקוש במרכז הארץ ונהנים לאורך זמן משיעורי תפוסה גבוהים.
- למועד הדו"ח, לחברה בעלות על נכסים בשטח כולל של 579 אלף מ"ר (חלקה של החברה בשטחים הינו 459 אלף מ"ר). מהם 390 אלף מ"ר (חלקה של החברה בשטחים הינו 321 אלף מ"ר) מיוחסים למגזר הקניונים ומרכזי המסחר ו – 190 אלף מ"ר למגזר המשרדים (חלקה של החברה בשטחים הינו 138 אלף מ"ר).

59% מהשטחים להשכרה בנכסים בבעלות החברה פרוסים במרכז הארץ (55% בחלק של החברה בשטחים), 30% בצפון הארץ (35% בחלק של החברה בשטחים) והיתרה בדרום הארץ ואזור ירושלים וסביבתה.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסים בבעלות החברה (הן במגזר הקניונים ומרכזי המסחר והן במגזר המשרדים) גבוה מאוד ועומד על 97% (97% תפוסה בחלקה של החברה בשטחים).

ראה התייחסות להלן למשקל פעילות הקניונים ומרכזי המסחר ופעילות המשרדים מסך תזרים ה- NOI של החברה.

2. התפתחות NOI ו-EBITDA באלפי ש"ח

להלן מידע אודות נתוני:

ה – Net Operating Income) NOI – רווח מהשכרת נכסים והפעלתם)

ה – Earnings Before Interest Tax Depreciation and Amortization) EBITDA – רווח לפני הוצאות מימון ומיסים).

להערכת הנהלת החברה, נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. תוצאות חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת שוויו של הנכס (מעבר לאינדיקציות

נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו, ועוד).

בנוסף משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות השקעות בשיפוצים ושמירה על הקיים (Capital Expenditure - Capex).

כמו-כן להערכת הנהלת החברה נתון ה-EBITDA נועד לתת תמונה שמשקפת בצורה מדויקת יותר את מצב העסקים של הקבוצה ואת הרווח התפעולי שלה.

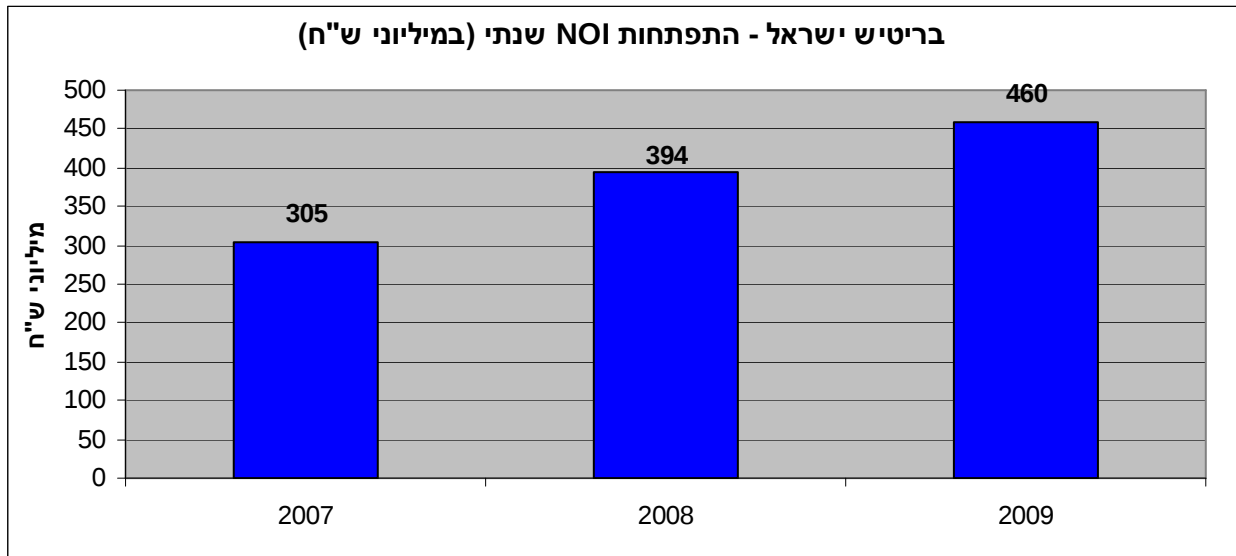
מודגש בזאת כי פרמטרים אלה:

- א. אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- ג. אינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

לצורך חישוב ה- NOI נלקחו בחשבון בצד ההכנסות כל התשלומים המשולמים על ידי השוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים נוספים אם קיימים), ולצורך חישוב העלויות נלקחו בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס תקינה בינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה והפעלתם, לא נלקח בחשבון פחת.

לצורך חישוב פרמטרים אלה לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

התפתחות NOI



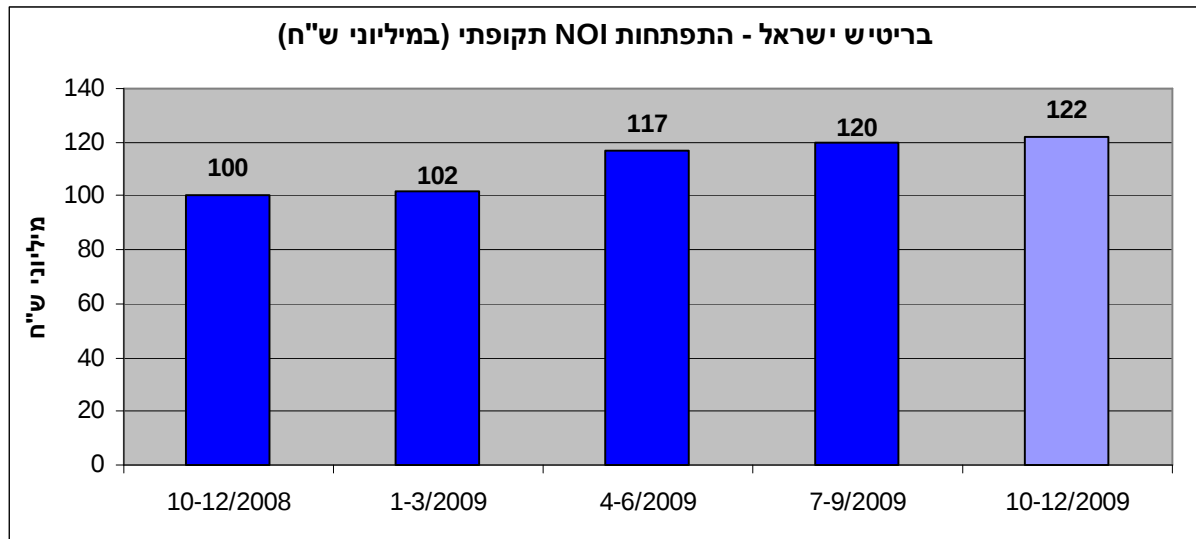
התפתחות NOI במיליוני ש"ח

שנה	שנה	שנת	רבעון 4	
2009	2008	2008	2009	
460	394	100	122	NOI
17%			22%	שיעור שינוי ב - NOI למול תקופה מקבילה אשתקד

פילוח NOI ע"פ מגזרי פעילות (במיליוני ₪)

10-12/2009	1-12/2009	
122	460	סה"כ NOI
99	378	מזה: בגין קניונים ומרכזי מסחר
81%	82%	שיעור מסה"כ
22	79	מזה: בגין משרדים
18%	17%	שיעור מסה"כ
1	3	מזה: בגין אחר
1%	1%	שיעור מסה"כ

בשנת 2009, לחברה נבע תזרים NOI בהיקף של 460 מליון ש"ח. תזרים NOI מפעילות הקניונים ומרכזי המסחר בהיקף של 378 מליון ש"ח (82% מסך תזרים ה - NOI בתקופה; מזה: 99 מליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2009) ותזרים NOI בהיקף של 79 מליון ש"ח מפעילות המשרדים (17% מסך תזרים ה - NOI בתקופה; מזה: 22 מליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2009).



בשנת 2009 חל גידול בהיקף ה- NOI לרמה של כ- 460 מיליון ש"ח (מזה: כ- 122 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2009) לעומת כ- 394 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (מזה: כ- 100 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2008).

העלייה האמורה נובעת בעיקרה מרכישות שהחברה ביצעה במהלך התקופה של נכסי נדל"ן וכן משיפור בביצועים התפעוליים של נכסים בבעלות.

התפתחות Same Property NOI בתקופה 31.12.2009 - 1.10.2008

פירוט	רבעון 4 - 2009	רבעון 3 - 2009	רבעון 2 - 2009	רבעון 1 - 2009	רבעון 4 - 2008
נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾	108,341	105,866	103,534	100,012	98,522
נכסים שנרכשו ⁽²⁾	13,408	13,095	11,692	0	0
נכסים שנמכרו	-109	1,080	1,572	1,518	1,686
סה"כ NOI	121,640	120,041	116,354	101,530	100,208

(1) Same Property NOI

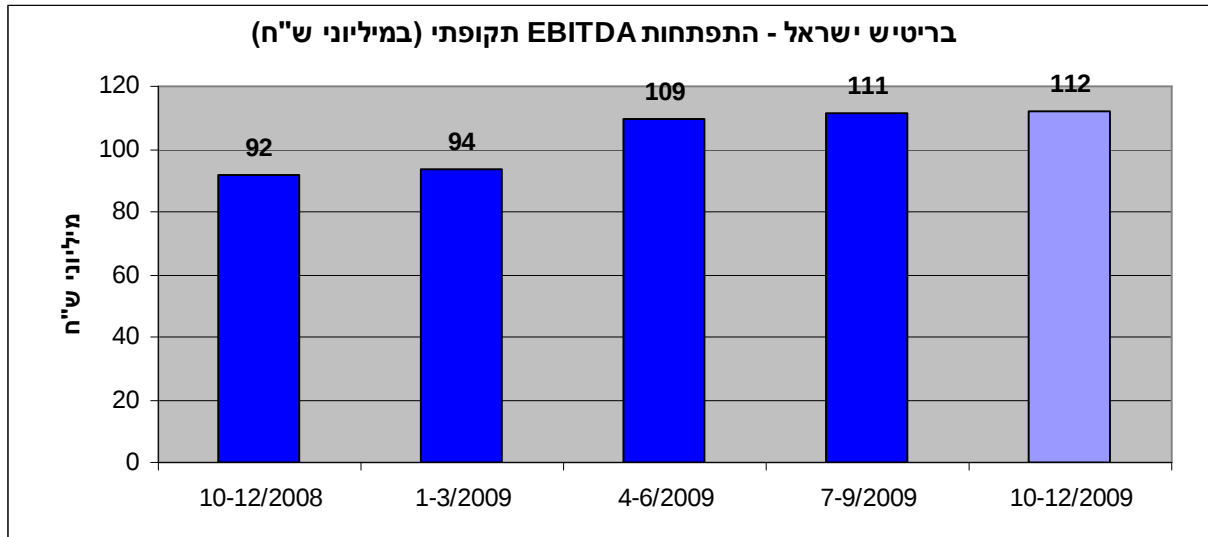
(2) נכסי טמרס נדלן שמוזגה לבריטיש ישראל וקניין הגבעה בגבעת שמואל.

ה- NOI ברבעון הרביעי של שנת 2009 מנכסים קיימים (Same Property NOI) הסתכם לסך של כ- 108.5 מיליון ₪ לעומת כ- 98.5 מיליון ₪ ברבעון מקביל אשתקד, גידול של כ- 10%. הגידול נובע בין היתר מ: עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידושי חוזים, מימוש אופציות וחתימה על חוזים חדשים, מהיות חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן (אשר עלה בכ- 3.8% בתקופה) ואכלוס של בניין 6 בפארק אזורים בפ"ת.

סך ה- NOI ברבעון הרביעי של שנת 2009 הסתכם לסך של כ- 121.5 מיליון ₪ לעומת כ- 100 מיליון ₪ ברבעון מקביל אשתקד, גידול של כ- 21.5%. הגידול נובע בעיקרו מהגידול בתזרים ה- NOI מנכסים קיימים כמפורט לעיל וכן מהתרומה של נכסים שנרכשו בתקופה (קניון הגבעה בגבעת שמואל וכן נכסי טמרס נדלן שמוזגה לבריטיש).

התפתחות EBITDA

שנת 2009	שנת 2008	רבעון 4 2009	רבעון 4 2008	
426	363	112	92	EBITDA
17%		22%		שיעור שינוי ב - EBITDA למול תקופה מקבילה אשתקד



במהלך שנת 2009 ניכר גידול של כ - 17% בהיקף ה - EBITDA לרמה של כ - 426 מליון ש"ח (מזה: כ - 112 מליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2009) לעומת כ - 363 מליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (מזה כ - 92 מליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2008).

העלייה האמורה נובעת בעיקרה מרכישות שהחברה ביצעה במהלך התקופה של נכסי נדל"ן וכן משיפור בביצועים התפעוליים של נכסים בבעלות.

תחזית NOI

החברה מעדכנת את תחזית ה - NOI לשנת 2010 לרמה של 520 מליון ש"ח, ל 2011/2012 לרמה של כ - 580 מליון ₪ ואת התחזית ל 2012/2013 לרמה של כ - 610 מליון ₪. את שנת 2009 בריטיש מסיימת עם תזרים NOI של כ - 460 מליון ₪.

המידע בדבר התחזית לשנים הקרובות כפי שמובא לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך. אין וודאות כי המידע בדבר התפתחות החברה בשנים הקרובות כאמור יתממש. מימוש תחזיות החברה בעניין רווח מהפעלת נכסיה והשכרתם תלויות בין היתר בכך שלא יתרחש שינוי מהותי במצב המשק והמצב הבטחוני בישראל ובמחירי השכירות.

תוצאות הפעולות**הכנסות מהשכרה, ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה**

הכנסות הקבוצה מהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה הסתכמו בתקופת הדו"ח בסך 679 מיליוני ש"ח לעומת 594 מיליוני ש"ח בשנת 2008.

הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהכנסות שנוספו לקבוצה עקב רכישת מרכזים מסחריים ונדלן מסחרי במהלך שנת 2008 ובתקופת הדו"ח וכן משיפור בהכנסות במרכזים מסחריים קיימים.

ההכנסות מעליית שווי נדל"ן להשקעה

הכנסות מעליית שווי נדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכמו בתקופת הדו"ח ב-29 מליון ש"ח לעומת 301 מיליון ש"ח בשנת 2008.

הכנסות אחרות

לקבוצה הכנסות מניהול נכסים מחוץ לקבוצה הנובעות בעיקרן מניהול מאגרי מלונאות לצדדים לא קשורים, וכן הכנסות מהפעלת מועדון ספורט. הירידה בהכנסות בתקופת הדו"ח ביחס לשנת 2008 נובעת בין היתר משינוי בהסכם הניהול של אחד המאגרים.

עלות ההכנסות

עלות ההכנסות הסתכמה בתקופת הדו"ח ב-232 מיליוני ש"ח לעומת 214 מיליוני ש"ח בשנת 2008.

הגידול בעלות ההכנסות נובע בעיקר מרכישת בנייני משרדים בשנת 2009 כאמור לעיל, מרכישת מרכזים מסחריים בשנת 2008 ומעלייה בחלק ממחירי התשומות עקב עלייה בשיעור המדד.

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדו"ח בכ-3 מיליוני ש"ח והן נובעות בעיקר מהוצאות פרסום ותיווך בגין מרכזים מסחריים שבבעלות הקבוצה.

הוצאות בגין אופציות לעובדים

הוצאות אלה מגלמות את שווי ההטבה לעובדים בגין אופציות שהוקצו להם (ראה פירוט להלן) בתקופת הדוח. יצויין כי המדובר בהוצאה שאיננה תזרימית.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות, הסתכמו בתקופת הדו"ח בכ-32 מיליון ש"ח לעומת 30 מיליון ש"ח בשנת 2008. הוצאות אלה כוללות פחת בסך כ-1 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים.

העלייה בהוצאות אלה נובעת מעליה בשיעור המדד שהשפיעה על חלק ממרכיבי ההוצאות וכן מגידול בהיקף הפעילות.

הכנסות תפעוליות אחרות נטו

לקבוצה נבעו בתקופת הדוח הכנסות תפעוליות אחרות, נטו, בסך 7 מיליון ש"ח. הכנסות אלה נבעו בעיקר מרווח בסך 15 מיליון ש"ח שנוצר מהקצאת מניות בחברה מאוחדת שניתנה כתמורה לרכישת קניון הגבעה בגבעת שמואל ברבעון השני של השנה וכן מהתחשבונו שנובע מהעסקה. הכנסה זו קוזה מהפחתת השקעה בשותפות בעלת נכס בגרמניה בסך כ-9 מיליון ש"ח.

רווח מרכישת חברות

הקבוצה רשמה בתקופה רווח בסך 63 מיליון ש"ח, שנוצר כתוצאה ממיזוג שנעשה עם חברת בריטיש הייטק צפון בע"מ (להלן-"הייטק צפון"), שבבעלותה שני בנייני משרדים ומיזוג על דרך

החלפת מניות שנעשה עם חברת אירוס הגלבוש בע"מ (להלן- "אירוס") שבבעלותה שני מרכזים מסחריים. הרווח נוצר מההפרש בין התמורה שניתנה לבעלי מניות בחברות הייטק צפון ואירוס לבין שוויין המאזני של חברות אלו. תמורת המניות שהוקצו חושבה לפי שווי שוק של המניות המוקצות במועד התקיימות התנאים לעסקאות, וזאת בהתאם לתקינה הבינלאומית.

הוצאות מימון, נטו

לקבוצה היו בתקופת הדוח הוצאות מימון (נטו) בסך 324 מיליוני ש"ח לעומת 491 מיליוני ש"ח בשנת 2008. הוצאות המימון (נטו) של הקבוצה בנטרול השפעת רווח או הפסד מניירות ערך הסתכמו בתקופת הדוח בכ-441 מיליון ש"ח לעומת 446 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון של הקבוצה מושפעות בעיקר משיעור עלית המדד, שעלה בתקופת הדו"ח בשיעור 3.8% לעומת עלייה של 4.5% בתקופה המקבילה אשתקד (לפי מדד ידוע). השינוי בשיעור עלית המדד בתקופת הדו"ח ביחס לשנת 2008 קוּזו מעליה בהיקף ההלוואות של הקבוצה בשנת 2009 לעומת שנת 2008 עקב רכישת נכסי נדל"ן מניב, כאמור לעיל, ולכן לא חל שינוי מהותי בהוצאות המימון של הקבוצה ביחס לשנה קודמת.

חוזי השכירות עם השוכרים של נכסי הקבוצה צמודים למדד המחירים לצרכן, כך שלמעשה הכנסות הקבוצה מוגנות מפני האינפלציה (לפחות בטווח הבינוני-קצר).

מיסים על ההכנסה

ביום 14.7.2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009, הכולל, בין היתר תיקון לפקודת מס הכנסה (מספר 171). במסגרת חקיקה זו נקבע, בין היתר, כי שיעור המס החל על החברה לפי סעיף 126(א) לפקודת מס הכנסה יקטן בהדרגה משיעור מס חברות של 24% בשנת 2011 ועד לשיעור מס של 18% החל משנת 2016 ואילך. כתוצאה משינוי זה רשמה החברה קיטון ביתרת מס נדחה / התחייבות מס נדחה כנגד רישום הכנסות מסים נדחים נטו בשנת 2009, בסך של כ- 139 מיליון ש"ח.

יצוין כי, הוצאות המס של הקבוצה נובעות בעיקר מיצירת עתודה למיסים נדחים עקב העלייה הריאלית בערך נכסי נדל"ן של הקבוצה. הירידה המהותית בשיעור המס האפקטיבי של הקבוצה, בנוסף לירידה בשיעור המס שתוארה לעיל, נובעת מהשפעת ביטול חוק מס הכנסה (תיאומים) בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 החל משנת המס 2008. המשמעות של ביטול החוק לגבי הקבוצה הינה כי החל משנת המס 2008 הוצאות הפרשי הצמדה למדד מותרות בניכוי בחישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס.

רווח המיוחס למיעוט

הרווח המיוחס לזכויות המיעוט בתקופת הדו"ח הוא כ-21 מיליוני ש"ח והוא נובע מחלקו של המיעוט בחברה מאוחדת בעלת המרכז המסחרי המכונה גרנד קניון בחיפה וכן מחלקו של המיעוט בחברת אזו-ריט בילו סנטר בעלת המרכז מסחרי בצומת בילו והמחזיקה 50% בקניון הגבעה בגבעת שמואל.

מצב כספי

4.

נכסים

סך כל הנכסים של הקבוצה הסתכמו ביום 31.12.2009 ב- 8,680 מיליוני ש"ח לעומת 7,258 מיליוני ש"ח ביום 31.12.2008. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מעליה ביתרת הנדל"ן להשקעה עקב רכישת נכסי נדלן כמפורט להן.

נדל"ן להשקעה

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה הסתכמה בכ-7.5 מליארד ש"ח ביום 31.12.2009 לעומת כ-6.1 מליארד ש"ח ביום 31.12.2008. העליה ביתרת הנדל"ן להשקעה נובעת בעיקרה מעסקת הייטק צפון, מרכישת קניון הגבעה בגבעת שמואל, מעסקת אירוס הגלבוש וכן מהשקעות בנכסים בפיתוח.

יתרת הנדל"ן להשקעה חושבה לפי השווי ההוגן, אשר נקבע בהתבסס על הערכות שבוצעו ע"י ברק, פרידמן, כהן ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין, מעריך שאינו תלוי בחברה. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של חוזי השכירות הקיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק בדבר חוסר הודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.

יתרת הנדל"ן להשקעה ליום 31.12.2009 כוללת שווי נדל"ן להשקעה בהקמה וכן יתרת שווי זכויות בניה בסך כ-750 מליון ש"ח, הנובעת בעיקר מבניית קומה נוספת בקניון הגדול בפתח תקווה, מהרחבת שטחי מסחר בקניון רחובות, מהקמת מבנה מסחרי בככר ציון, מהקמת מבנה משרדים ביוקנעם וכן מזכויות בניה במתחם חנות איקאה בראשון לציון.

כמו-כן, כוללת יתרת הנדל"ן להשקעה שווי שטחים פנויים הנאמד בסך כ-80 מליון ש"ח, הנובעת בעיקר מפארק אזורים, מקניון השרון בנתניה וממבני המשרדים בשער יוקנעם ובטירת הכרמל.

יצוין, כי שווי הנדל"ן להשקעה שמופיע בצד הנכסים במאזן הינו ברוטו ומנגד קיימת לחברה בצד ההתחייבויות הפרשות בגין נדל"ן להשקעה – לרבות היטלי השבחה - בהיקף מצטבר של כ-90 מיליון ש"ח. בהתחשב באמור, סך שווי הנדל"ן להשקעה נטו של החברה עומד לתאריך המאזן על כ-7.4 מליארד ש"ח.

עסקאות בנוגע לנכסי נדל"ן :**א. הסכם עם חברת בריטיש ישראל הייטק צפון בע"מ (לשעבר - טמרס נדל"ן)**

החברה התקשרה ביום 24.12.08 בהסכם עם בריטיש ישראל הייטק צפון בע"מ (להלן בסעיף זה: "הייטק צפון") ועם בעלי מניותיה, לרכישת כל המניות של הייטק צפון מבעלי מניותיה בתמורה למזומן ולהקצאה של מניות בחברה.

הייטק צפון היא בעלת מלוא הזכויות בשני פארקים תעשייתיים ביוקנעם ובטירת הכרמל, בשטח של כ-140 דונם ובשטח להשכרה כולל של משרדים בסך 75,000 מ"ר ובשטחי מסחר בטירת הכרמל בהיקף של כ-18,000 מ"ר. יתרת זכויות הבניה הקיימות היא בהיקף של כ-51,000 מ"ר.

אחד המבנים בפארק ביוקנעם (בשטח של כ-29,000 מ"ר) מצוי בשלבי בניה ובנייתו צפויה להסתיים ב-6/2010.

תמורת רכישת מניות הייטק צפון, שילמה החברה סך של כ-171 מליון ש"ח לחברה זרה שהיתה בעלת 50% בהייטק צפון, וכן הקצתה (במסגרת הליך "מיזוג" לפי פקודת מס הכנסה) 24,999,999 מניות רגילות של החברה (להלן: "המניות המוקצות"), שהיו כ-16.67% מהון המניות המוקצות של החברה, וכ-14.76% מהון המניות של החברה בהנחה של דילול מלא ליום 30.6.2009, לחברת Aktive Investment Anstalt (להלן: "הניצעת"), שהינה בעלת המניות שהחזיקה ב-50% הנותרים בהייטק צפון. הניצעת היא חברה שנתאגדה בליכטנשטיין, אשר עפ"י המידע שנמסר לחברה מוחזקת על ידי נאמנות אשר הנהנה הסופי בה הוא מר פויו זבלודוביץ. העסקה הושלמה ביום 15.6.2009. כתוצאה מהעסקה האמורה רשמה הקבוצה בספריה רווח בסך כ-58 מליון ש"ח (ראה גם סעיף 3 לעיל).

ב. רכישת חלק מקניון הגבעה בגבעת שמואל כנגד הקצאת מניות בחברה מאוחדת

ביום 7.4.2009 נחתם הסכם בין שתי חברות מאוחדות מרכזי מסחר אזורי-ריט בע"מ ואזורי-ריט בילו סנטר בע"מ לבין הראל חברה לביטוח בע"מ ודקלה חברה לביטוח בע"מ (ביחד – "הראל"), לפיו רכשה חברה מאוחדת מחצית מקניון הגבעה בגבעת שמואל. קניון הגבעה נפתח במחצית שנת 2008, בקניון כ-60 שוכרים ושטח ההשכרה בו הוא כ-6,500 מ"ר. שיעור התפוסה בקניון הוא כ-95%. חלק מתמורת הרכישה (75%) שולם בהקצאת מניות להראל באזורי-ריט בילו סנטר בע"מ באופן שלאחר ביצוע ההקצאה מחזיקה הראל ב-28% מהמניות הרגילות של אזורי-ריט בילו סנטר בע"מ, ויתרת התמורה (25%) הועמדה כהלוואה של הראל לאזורי-ריט בילו סנטר בע"מ, במקביל להלוואה, פרו-ראטה לשיעור ההחזקה, של מרכזי מסחר לאזורי-ריט בילו סנטר בע"מ. העסקה הושלמה ביום 16.6.2009. כתוצאה מהעסקה האמורה רשמה הקבוצה בספריה רווח בסך כ-15 מליון ש"ח (ראה גם סעיף 3 לעיל).

ג. מיזוג עם חברת אירוס הגלבוע

ביום 8.7.2009 התקשרה החברה בהסכם מותנה למיזוג עם חברת אירוס גלבוע בע"מ (להלן בסעיף זה: "אירוס הגלבוע") בדרך של רכישת כל (100%) המניות של אירוס הגלבוע מבעלי מניותיה. אירוס הגלבוע בעלת מלוא הזכויות בחטיבת קרקע בראשון לציון עליה הוקם מבנה בשטח של כ-34,000 מ"ר המשמש כחנות מרשת "איכאה" העולמית. בנוסף, מחזיקה אירוס הגלבוע באמצעות חברה בבעלות מלאה שלה, בזכויות במרכז מסחרי בביתר עילית בשטח של 6,000 מ"ר. שווי נכסי אירוס הגלבוע הוערך במועד העסקה ב-510 מיליון ש"ח וסך חובותיה לבנקים ולצדדים שלישיים הוא כ-360 מיליון ש"ח. תמורת רכישת הזכויות באירוס הגלבוע שולמה על ידי החברה בדרך של הקצאת מניות החברה לבעלי המניות של אירוס הגלבוע, שהיו בסך הכל כ-9.6% מהון המניות של החברה. העסקה הושלמה ביום 23.12.2009. כתוצאה מהעסקה האמורה רשמה הקבוצה בספריה רווח בסך כ-5 מיליון ש"ח (ראה גם סעיף 3 לעיל).

ד. מכירת נכס משרדים בכפר סבא

ביום 13.8.2009 התקשרה הקבוצה באמצעות חברה מאוחדת אזורי שוער בע"מ, בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בשני מבני תעשייה באזור התעשייה בכפר סבא בשטח כולל של כ-8,300 מ"ר, בתמורה לסך של 67 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בסוף חודש אוגוסט 2009.

ה. לענין מו"מ מתקדם לרכישת קניון סירקין, לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 40 לדוחות הכספיים.

ו. לענין מכירת זכויות במגרש סמוך לקניון אשדוד, לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 40 לדוחות הכספיים.

ז. לענין הסכם עקרונות שנחתם לאחר תאריך המאזן בנוגע לרכישה, באמצעות חברה, של מחצית ממגרש עליו עתיד להיבנות קניון באר שבע, ראה ביאור 40 וביאור 24(4) לדוחות הכספיים.

ח. לענין מכירת מרבית זכויות הקבוצה בבית מ.ופ.ל.א, לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 40 לדוחות הכספיים.

נכסים המסווגים למכירה

יתרת הנכסים המסווגים כמוחזקים למכירה הסתכמה ביום 31.12.2009 ב-6 מיליון ש"ח. היתרה נובעת מחלקים בבנין מסחר ומשרדים בראשון לציון וממקרקעין בצומת קסם.

יתרת הנכסים המסווגים כמוחזקים למכירה הסתכמה ביום 31.12.2008 ב-11 מיליון ש"ח, והיא מתייחסת לנכס בטירת הכרמל. ביום 5.2.2009 התקשרה הקבוצה באמצעות חברה מאוחדת, כלל השקעות בנדל"ן בע"מ בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בעסקה משותפת טירת הכרמל בתמורה נטו

לסך של 8 מליון ש"ח. במסגרת ההסכם נטלה על עצמה הרוכשת את התחייבויות הקבוצה לתשלומי ארנונה בקשר עם הנכס.

התחייבויות

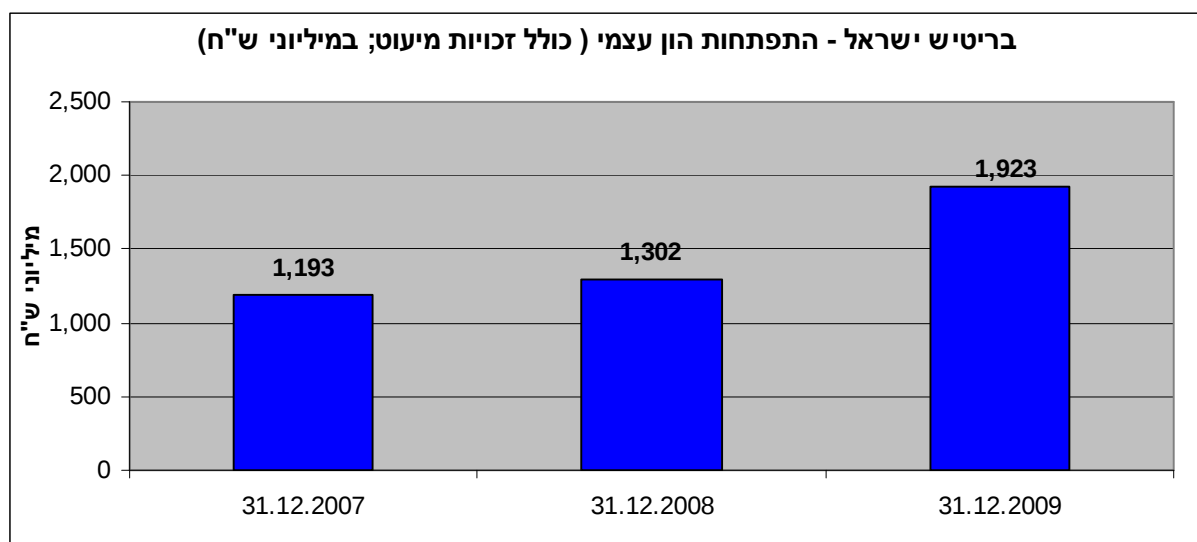
סך התחייבויות הקבוצה הסתכמו ביום 31.12.2009 ב- 6,757 מליון ש"ח לעומת 5,956 מליון ש"ח ביום 31.12.2008. העליה בהתחייבויות של הקבוצה נובעת בעיקר מעליה בהתחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך 734 מליון ש"ח, בשל רכישת נכסי נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח, כמתואר לעיל.

לקבוצה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-6.1 מליארד ש"ח, מתוכן 5.5 מליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של הקבוצה בהיקף של כ-7.4 מליארד ₪ (לאחר ניכוי התחייבויות בגין נדל"ן – לרבות היטלי השבחה), מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד ולכן לקבוצה הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות וחוזי שכירות צמודי מדד, ראה חלק ב' לדוח זה.

לענין הנפקת אגח סדרה ג' והחלפת אגח סדרה א' לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 40 לדוחות הכספיים.

הון עצמי

להלן מתוארת ההתפתחות של ההון העצמי של הקבוצה (כולל זכויות מיעוט):



ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) של הקבוצה הסתכם ביום 31.12.2009 בכ-1.9 מליארד ש"ח (מזה: הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בהיקף של 1.7 מליארד ש"ח) לעומת כ-1.3 מליארד ש"ח (מזה: הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בהיקף של 1.2 מליארד ש"ח) ביום 31.12.2008. העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהרווח הנקי בתקופה (354 מליון ש"ח), מהנפקת מניות בעסקאות המיזוג עם הייטק צפון ועם אירוס הגלבוש (314 מליון ש"ח), מהנפקת מניות למיעוט בחברה מאוחדת בעסקת רכישת קניון הגבעה (59 מליון ש"ח), בניכוי דיבידנד שחולק (78 מליון ש"ח) ובניכוי דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת (כ-35 מליון ש"ח).

אופציות לעובדים

בחודש מרץ 2008 החליט דירקטוריון החברה לפעול לעדכון תנאיהן של 1,193,182 כתבי אופציה שמחיר המימוש שלהם 1 ש"ח, באופן שהעובדים יהיו רשאים לממש את כולן באופן מיידי עוד לפני מועד ההבשלה והחברה תעמיד לרשותם הלוואה למימון מחיר המימוש. יחד עם זאת יוותרו המניות שניבעו ממימוש האופציות, וכל דיבידנד שיחולק בגין (ככל שיחולק) בידי הנאמן, והעובד יהיה זכאי לקבלן רק אם ישלים את תקופת ההבשלה. עובד שעבודתו תסתיים לפני מועדי ההבשלה הרלבנטיים, לא יקבל את המניות (ואת הדיבידנד ככל שייצבר בגינן) ואלה יחזרו

לחברה. ביום 23.6.2008 מימשו העובדים 1,193,182 כתבי אופציה, וזאת כנגד הלוואה שהועמדה לרשותם ע"י החברה בסכום תוספת המימוש כאמור. נכון למועד הדוח 2/3 מהמניות שמומשו בגין האופציות הועברו מהנאמן כאמור, לחברה לרישומים. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2009 הודיע אחד העובדים על פרישתו. בשל כך הוחזרו לחברה 1/3 מכמות המניות שהונפקה לו (90,909 ש"ח ע.נ.) ואלו הפכו להיות מניות רדומות.

בחודש ספטמבר 2009 אישר דירקטוריון החברה להקצות לעובד החברה אופציות הניתנות למימוש ל- 320 אלף מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה, המהוות 0.21% ממניות החברה, האופציות הוקצו בארבע מנות של 80 אלפי ש"ח כל אחת, אשר תקופת הבשלתן תהא החל מתום שנת העבודה הראשונה של העובד ועד תום השנה הרביעית. מחיר המימוש בגין אופציות שהוקצו במנה הראשונה יהיה 10 ש"ח, במנה השנייה 10.5 ש"ח, במנה השלישית 11 ש"ח ובמנה הרביעית 11.5 ש"ח. מחירי המימוש אינם צמודים למדד המחירים לצרכן.

בנוסף הוקצו לעובד 90,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה, המהוות 0.06% ממניות החברה. המניות יוחזקו בידי הנאמן וישוחררו לידי העובד מדי תום שנת עבודה על פני ארבע שנים, בכפוף לכך שהעובד יועסק על ידי החברה במועד שחרור המניות כאמור.

חלוקת דיבידנד

ביום 17.8.2009 החליט דירקטוריון החברה על מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תשתף את בעלי המניות ברווח החברה בדרך של חלוקת דיבידנד בכל שנה קלנדרית, זאת כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של הקבוצה להשקעות ופיתוח כפי שתהיינה מעת לעת.

דירקטוריון החברה החליט, כי בכפוף למגבלות לעיל, בשנת 2009 יחולק דיבידנד בגין רווחי שנת 2009 בהיקף מינימלי של 57.5 אגורות למניה, כאשר מתוכו חולקו בפועל עד סוף שנת 2009, 45 אגורות למניה.

הדיבידנד המינימלי יחולק ב - 4 תשלומים רבעוניים, שישולמו בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים של כל רבעון קלנדרי.

- ביום 26.3.2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 15,000 אלפי ש"ח (מייצג דיבידנד בסך של 12 אגורות למניה). יום האקס נקבע ל - 13.4.2009 ויום התשלום ל - 27.4.2009.
- ביום 28.5.2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 25,000 אלפי ש"ח (מייצג דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה). יום האקס נקבע ל - 10.6.2009 ויום התשלום ל - 22.6.2009.
- ביום 27.8.2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 18,750 אלפי ש"ח (מייצג דיבידנד בסך של 12.5 אגורות למניה). יום האקס נקבע ל - 10.9.2009 ויום התשלום ל - 24.9.2009.
- ביום 29.11.2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 18,750 אלפי ש"ח (מייצג דיבידנד בסך של 12.5 אגורות למניה). יום האקס נקבע ל - 10.12.2009 ויום התשלום ל - 22.12.2009.
- ביום 24.3.2010 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 20,725 אלפי ש"ח (מייצג דיבידנד בסך של 12.5 אגורות למניה). יום האקס נקבע ל - 14.4.2010 ויום התשלום ל - 26.4.2010.

אישור הדירקטוריון לחלוקה הנ"ל הינו בהמשך להחלטת הדירקטוריון מיום ה-17.8.2009 בקשר עם מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לשנת 2009 כמפורט לעיל. עמדת חברי הדירקטוריון היא כי החלוקה הנ"ל עומדת במבחני החלוקה ולשם כך ערך את הבחינות הבאות:

א. בפני הדירקטוריון הוצגו הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009.

ב. הדירקטוריון בחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, את מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה ואת תזרים המזומנים החזוי מפעילות שוטפת של החברה (להלן: "התזרים החזוי"). חלק ניכר מתזרים המזומנים החזוי צפוי לנבוע מפעילות שוטפת של חברות בנות שלחברה יש שליטה בהן.

ג. הדיבידנד המאושר לחלוקה בסך של כ- 20.7 מיליון ש"ח נמוך מיתרת הרווח לחלוקה המסתכמת ליום ה- 31.12.2009 ב- 900 מיליון ש"ח. יתרת הרווח לאחר חלוקת הדיבידנד תעמוד על כ- 880 מיליון ש"ח ויתרת ההון העצמי של החברה תעמוד על 1,718 מיליון ש"ח.

נימוקי הדירקטוריון לאישור החלוקה הינם:

א. אין לחלוקת הדיבידנד השפעה מהותית על מצבה הכספי של החברה ובכלל זה על מבנה ההון של החברה, רמת המינוף שלה ועמידתה בדרישות הפיננסיות ומגבלות המוטלות עליה.

ב. מצב הנזילות של החברה מאפשר את חלוקת הדיבידנד ואין בחלוקה כדי לפגוע בו.

ג. רווחי החברה מאפשרים את חלוקת הדיבידנד.

ד. אין לחלוקת הדיבידנד השלכות על פעילותה של החברה במתכונתה הקיימת לרבות השפעתה על תוכניות השקעה של החברה.

ה. חלוקת הדיבידנד תואמת את מדיניות חלוקת הדיבידנד שאימצה החברה וחלוקות קודמות שביצעה החברה בשנים האחרונות.

ו. הדירקטוריון אינו מסתמך על יכולת החברה לממש נכסים.

נוכח האמור לעיל עמדת הדירקטוריון היא שהחברה עומדת במבחן יכולת הפירעון, כהגדרתו בחוק החברות התשנ"ט 1999, היינו כי לא קיים חשש סביר שחלוקת הדיבידנד תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

המידע האמור לעיל, ובפרט הערכות החברה והמידע כפי שהובאו במסגרת התזרים החזוי, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה דלעיל, מבוססות על ניתוח החברה את תזרים המזומנים שלה, התחייבויותיה הקיימות והצפויות כלפי תאגידים בנקאיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה וציפיות החברה להכנסות עתידיות. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או מקצתן, או להתממש באופן שונה מהותית משנצפה, בין היתר, נוכח שינויים בשוק הנדל"ן המניב, שינויים בטחוניים מדיניים ושינויים אחרים אשר יש בהם כדי להשפיע על פעילות החברה.

- לאחר תאריך המאזן החליט דירקטוריון החברה, כי בכפוף למגבלות לעיל, בשנת 2010 יחולק דיבידנד בגין רווחי שנת 2010 בהיקף מינימלי של 50 אגורות למניה.

תזרימי מזומנים

5.

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת לפני שינויים בהון החוזר הסתכמו בתקופת הדו"ח בסך 163 מיליון ש"ח לעומת כ-106 מיליון ש"ח בשנת 2008. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לאחר השינויים בהון החוזר הסתכם בכ-193 מיליון ש"ח לעומת סך כ-88 מיליון ש"ח בשנת 2008. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת כאמור נובע בעיקרו מהרווח הנקי בנטרול השינוי בשווי נדל"ן להשקעה, בתוספת הפחתות והתאמות אחרות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים.

הגידול בתזרימי המזומנים בתקופת הדוח נובע בעיקר מעסקת הייטק צפון, וכן משיפור בביצועים תפעוליים במרכזים מסחריים קיימים, כאמור לעיל.

6. איתנות פיננסית

להלן מידע אודות יחס חוב להון (חוב ל-Cap, נטו) של הקבוצה:

31.12.2008	31.12.2009	
77.05%	72.87%	חוב ל-Cap, נטו

יחס חוב ל-Cap, הוא היחס שבין החוב מנוכה תיק נזיל ל-Cap מנוכה תיק נזיל (ה-Cap הוא החוב הפיננסי של הקבוצה בתוספת ההון העצמי וזכויות המיעוט).

תיק נזיל כולל מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, הלוואות שניתנו ופיקדונות לזמן קצר ולזמן ארוך.

במסגרת דירוג אגרות החוב ע"י מעלות, החברה אימצה מדיניות פיננסית לשמירה על יחס חוב מנוכה תיק נזיל ל - CAP בשיעור של עד 78%.

7. מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של הקבוצה ליום 31.12.2009, פרט להונה העצמי, הסתכמו ב-6.1 מליארד ש"ח והם כללו בעיקר:

אשראי לז"א מתאגידים בנקאיים בסך כ-3.5 מליארד ש"ח.

אגרות חוב בסך 2 מליארד ש"ח.

הלוואות מאחרים בסך כ- 0.15 מליארד ש"ח.

אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים בסך כ- 0.45 מליארד ש"ח.

תמהיל הלוואות ותחשיב ריבית ממוצעת

ל - 31.12.2009		
ריבית ממוצעת	שיעור מסך הלוואות	סוג הלוואות
5.24%	89.7%	צמוד מדד
3.76%	10.3%	שקלי/שקלי ז"ק *
	100.0%	סה"כ

* בהנחת שיעור פריים של 2.5%.

כאמור, ל - 31.12.2009 סך ההלוואות של קבוצת בריטיש ישראל במאזן המאוחד (ובכלל זה: הלוואות בנקאיות, אג"ח והלוואות ממוסדות פיננסים שונים שאינם בנקים) עומדות על כ - 6.1 מליארד ש"ח. מזה: כ - 90% (5.5 מליארד ש"ח) צמודות למדד, וכ - 10% (0.6 מליארד ש"ח) הלוואות שקליות.

ל - 31.12.09 הריבית הממוצעת על ההלוואות הצמודות למדד עמדה על 5.24% והריבית הנומינלית הממוצעת על הלוואות שקליות עמדה על כ - 3.76% (בהנחת ריבית פריים של 2.5%).

יתרת ההון החוזר של הקבוצה ליום 31.12.2009 הסתכמה ב-68 מליוני ש"ח לעומת יתרת הון החוזר בסך 141 מליוני ש"ח ביום 31.12.2008.

חלק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

האחראי בקבוצה לניהול סיכוני השוק הוא סמנכ"ל הכספים של החברה, מר טל גינזבורג. מר טל גינזבורג מדווח לחבר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר עמיר בירם, על פעילותו בתחום זה. לפרטים בדבר ניסיונו והשכלתו של מר גינזבורג ראה פרק "פרטים נוספים על התאגיד" לדוח התקופתי לשנת 2009.

2. סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

א. למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו כלכליים כגון: שיעורי הריבית, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ולמשרדים להשכרה, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצורכי בניה למסחר ומשרדים, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הבטחוני, המדיני באיזור המזרח התיכון לרבות היקף העליה לישראל.

ב. הקבוצה חשופה (לכאורה) לשינויים במדד המחירים לצרכן אליו צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו.

ג. החברה מדווחת על תוצאותיה בש"ח, ולכן יש לפיחות השקל ביחס לדולר השפעה חיובית על הרווח בש"ח בגין נכסים הצמודים לדולר והשפעה שלילית בגין התחייבויות הצמודות לדולר ואילו לייסוף השקל השפעה שלילית בגין נכסים כאמור והשפעה חיובית בגין התחייבויות כאמור. לתאריך המאזן לחברה יתרה לא מהותית של מזומנים ושווי מזומנים הצמודים לדולר.

ד. לקבוצה הלוואה בשותפות המחזיקה בנכס מקרקעין בגרמניה, ההלוואה צמודה ליורו ולכן לפיחות בשע"ח של היורו ביחס לשקל השפעה חיובית על רווחים אלו ולייסוף השקל השפעה שלילית.

ה. ההתחייבויות הפיננסיות של החברה כוללות בעיקר הלוואות צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה.

3. מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק

מנהלי החברה בוחנים את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין באופן שוטף ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך וקצר ושינויים בהרכב תיק ההשקעות הנזיל. כמו כן, עקב התנודות החריפות בשוק המט"ח ועקב העלייה המשמעותית במדד המחירים לצרכן, מדיניות מנהלי החברה היא להגדיל את האשראי השקלי. ניהול הסיכונים בפועל בקבוצה מתאים למדיניותה בנידון.

4. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק

מנכ"ל החברה, מר עמיר בירם, מקבל דיווחים שוטפים על הסיכונים הקיימים בקבוצה. החלטות בעניינים אלה מתקבלות בדרך כלל על ידי הנהלת החברה. דירקטוריון החברה בוחן במסגרת יישום הוראות הממשל התאגידי בין היתר קביעה של קריטריונים ומגבלות כמותיים כאמור.

5. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות לזמן ארוך.

בדבר שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי הוגן ראה ביאור 39 לדוחות הכספיים.

בסיס הצמדה

בטיס הוצאות									
		נכסים לא				דולר של		מדר	
		כספיים		ליש"ט		ארה"ב		המחירים	
		יין יפני		אירו		לא צמוד		ניירות ערך	
								סחירים	

ליום 31.12.2008 (באלפי ש"ח)

בסיס הצמדה							
סך הכל	נכסים לא כספיים	ליש"ט	אירו	דולר של ארה"ב	לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	ניירות ערך סחירים
נכסים							
נכסים שוטפים							
387,460	-	9	6,094	41,803	339,554	-	-
311,896	-	-	-	-	-	-	311,896
123,111	-	-	-	-	20,385	102,726	-
33,631	-	-	-	-	-	33,631	-
67,503	54,044	-	-	-	3,138	10,321	-
1,951	-	-	-	-	-	1,951	-
925,552	54,044	9	6,094	41,803	363,077	148,629	311,896
נכסים לא שוטפים							
181,208	-	-	18,895	-	18,065	144,248	-
9,296	9,296	-	-	-	-	-	-
6,696	6,696	-	-	-	-	-	-
4,000	4,000	-	-	-	-	-	-
18,429	18,429	-	-	-	-	-	-
6,101,541	6,101,541	-	-	-	-	-	-
6,321,170	6,139,962	-	18,895	-	18,065	144,248	-
נכסים המסווגים כמחזקים למכירה							
11,000	11,000	-	-	-	-	-	-
7,257,722	6,205,006	9	24,989	41,803	381,142	292,877	311,896
התחייבויות							
התחייבויות שוטפות							
542,864	-	-	-	9	273,856	268,999	-
83,805	-	-	-	-	-	83,805	-
34,504	-	-	-	-	34,504	-	-
123,511	8,561	-	-	-	27,027	87,923	-
743	-	-	-	-	-	743	-
785,427	8,561	-	-	9	335,387	441,470	-
התחייבויות לא שוטפות							
2,722,431	-	-	-	-	-	2,722,431	-
1,816,836	-	-	-	-	-	1,816,836	-
158,531	-	-	-	-	-	158,531	-
63,446	27,540	-	-	-	3,544	32,362	-
407,057	407,057	-	-	-	-	-	-
2,292	2,292	-	-	-	-	-	-
5,170,593	436,889	-	-	-	3,544	4,730,160	-
5,956,020	445,450	-	-	9	338,931	5,171,630	-
1,301,702	5,759,556	9	24,989	41,794	42,211	(4,878,753)	311,896

מהטבלאות לעיל עולה כי עיקר התחייבויותיה של החברה הינן צמודות למדד המחירים לצרכן. כאמור לעיל, חוזי השכירות בגין נכסי הנדל"ן של החברה צמודים למדד והחברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

6. מבחני רגישות

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, השקעות והלוואות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות לזמן ארוך.

להלן מבחני רגישות לשינויים בשוויים ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים:

א. הטבלאות שלהלן מפרטות מבחני רגישות לשוויי אגרות חוב והלוואות הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה ולשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח):

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מעלייה בשיעור הריבית הקבועה			רווח (הפסד) מירידה בשיעור הריבית הקבועה		
	10%	5%	שווי הוגן ליום 31/12/2009 (*)	10%	5%	
אגרות חוב לא סחירות צמודות מדד	6,114	12,117	729,915	(6,229)	(12,577)	היוון תזרימים
אגרות חוב סחירות צמודות למדד	16,026	31,808	1,368,773	(16,275)	(32,802)	שווי שוק
אגרות חוב סחירות שקליות הניתנות להמרה	471	939	80,519	(474)	(952)	שווי שוק
הלוואות שקליות צמודות מדד שהתקבלו	16,247	32,335	3,546,779	(16,411)	(32,990)	היוון תזרימים
הלוואות שקליות צמודות מדד שנתנו	(471)	(941)	211,751	473	948	היוון תזרימים
	רווח (הפסד) מעלייה בשיעור המדד			רווח (הפסד) מירידה בשיעור המדד		
	5%	3%	שווי הוגן ליום 31/12/2009 (*)	5%	3%	
אגרות חוב לא סחירות צמודות מדד	(21,897)	(36,496)	729,915	21,897	36,496	היוון תזרימים
אגרות חוב סחירות צמודות למדד	(41,063)	(68,439)	1,368,773	41,063	68,439	שווי שוק
הלוואות שקליות צמודות מדד שהתקבלו	(106,403)	(177,339)	3,546,779	106,403	177,339	היוון תזרימים
הלוואות שקליות צמודות מדד שנתנו	6,353	10,588	211,751	(6,353)	(10,588)	היוון תזרימים

השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו-כן, השווי ההוגן אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

החשיפה של החברה לעלייה במדד נמוכה באופן משמעותי מהמצויין בטבלה לעיל בעקבות הצמדת מרבית חוזי השכירות למדד.

ב. הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי הוגן של זרם תקבולים עתידי מחוזי שכירות חתומים צמודי מדד (ללא מימוש אופציות) בהתאם לשינויים בשיעור הריבית צמודת מדד המקובלת בשוק (באלפי ש"ח).

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מעלייה בשיעור הריבית הקבועה			רווח (הפסד) מירידה בשיעור הריבית הקבועה		
	10%	5%	שווי הוגן ליום 31/12/2009 (*)	10%	5%	
חוזי שכירות צמודי מדד	(14,817)	(29,267)	1,418,716	15,199	30,794	היוון תזרימים

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מעלייה בשיעור המדד			רווח (הפסד) מירידה בשיעור המדד		
	5%	3%	שווי הוגן ליום 31/12/2009 (*)	5%	3%	
חוזי שכירות צמודי מדד	42,561	70,936	1,418,716	(42,561)	(70,936)	היוון תזרימים

החשיפה של החברה לירידה במדד נמוכה באופן משמעותי מהמצויין בטבלה לעיל בעקבות הצמדת מרבית התחייבויותיה של החברה למדד. מאידך, הרווחיות הצפויה בשל עלייה במדד תקוזה מהוצאות הצמדה למדד בשל התחייבויותיה האמורות.

ג. הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי השקעה בניירות ערך של הקבוצה בהתאם לשינויים בשווי השוק של ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח).

רווח (הפסד) מעלייה	שווי הוגן ליום		רווח (הפסד) מירידה		דרך קביעת השווי
	31/12/2009 (*)		בשווי שוק		
בשווי שוק	10%	5%	10%	5%	
ייר ערך א'	37,111	18,556	371,110	(37,111)	(18,556)
ייר ערך ב'	2,774	1,387	27,738	(2,774)	(1,387)
יירות ערך סחירים אחרים	12,633	6,316	126,329	(12,633)	(6,316)

ד. הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות בריבית משתנה בהתאם לשינויים בריבית המשתנה (באלפי ש"ח).

רווח (הפסד) מעלייה	רווח (הפסד) מירידה			דרך קביעת השווי
	בשיעור הריבית המשתנה			
10%	5%	שווי הוגן ליום 31/12/2009	10%	5%
(1,134)	(2,268)	552,444	1,134	2,268
הלוואות בריבית משתנה				
הערך בספרים				

(*) שיעורי הריבית ששימשו בבסיס החשוב הם כלהלן:
ריבית צמודות מדד 2% - 6.5%
ריבית להיוון אגרות חוב סחירות - ריבית אשר היוון תזרים המזומנים הצפוי מהאג"ח, יביא לשווי שבו נסחרות האג"ח.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להנחיה על פי סעיף 36 א' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 בדבר דיווח על דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, דירקטוריון החברה החליט, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הוא דירקטור אחד. בפועל מכהנים בחברה שני דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

להלן פרטים אודות דירקטורים בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

מר רונן גאון מכהן החל מינואר 2008 מנהל סניף וחבר הנהלה מורחבת בבנק דקסיה ישראל מימון ציבורי בע"מ. לפני כן, מר רונן גאון כיהן כמנהל סניף ירושלים של בנק ירושלים ושימש כדירקטור חיצוני באקסלנס נשואה חיתום בע"מ.

גב' דורית גבאי מכהנת בשנים האחרונות כבעלת משרד ייעוץ מס, כתיבת חוות דעת מקצועיות, מחברת ומוציאה לאור של ספרות מקצועית בנושא מיסוי.

יצוין כי מר עמיר בירם, רואה חשבון, מכהן בשנים האחרונות כמנכ"ל הקבוצה וגם הוא בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית. כאמור לעיל, מאחר ומר בירם משמש כמנכ"ל החברה אין הוא נחשב לענין הנחיית הרשות לניירות ערך בגדר דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולא ניתן להציגו ככזה.

2. דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה החברה לא אימצה את ההוראה בחוק החברות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרתם בחוק החברות, על פיה, בין היתר, חברה ציבורית הנשלטת ע"י בעל שליטה, רשאית לקבוע בתקנונה הוראה, כי לפחות שליש מחברי הדירקטוריון שלה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.

3. תגמולים לנושאי משרה

להערכת דירקטוריון החברה, תשלומי השכר והמענקים לנושאי משרה בקבוצה, בהתבסס בעיקר על מעמדו ותפקידו של כל אחד מהם והתרומה שתרום לקידומה של החברה וכן על שיעור הרווחיות, התוצאות הכספיות, היקף העסקים ומורכבותם, והשכר הניתן לנושאי משרה בעלי תפקידים דומים בחברות דומות במשק, מהווים תרומה הוגנת וסבירה וזאת אף בהתחשב במשבר הכלכלי בענפים השונים בכלל והמשבר בענף הנדל"ן בפרט.

4. גילוי על המבקר הפנימי

גב' רוחמה סלמן התמנתה למבקר הפנימי של הקבוצה ע"י מנכ"ל הקבוצה והחלה כהונתה בחודש יולי 2006. המינוי אושר בהמשך ע"י הדירקטוריון. המבקרת הינה רואת חשבון בעלת משרד עצמאי, מתמחה בביקורת פנימית ובביקורת בכלל. המבקרת מונתה על פי כישוריה נסיונה וזמינותה לביצוע העבודה ועומדת בדרישות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובדרישות חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992.

המבקרת איננה עובדת של החברה, אלא מעניקה לה שירותי ביקורת פנימית כספק חיצוני.

בתמורה לעבודתה מתוגמלת המבקרת לפי מחיר של 200 ש"ח לשעת עבודה במסגרת שעות העבודה שאושרו לביקורת. היקף העסקתה נקבע לכ-1,000 שעות שנתיות. היקף השעות נקבע על פי צרכי הביקורת הרב-שנתית שאושרה. במידת הצורך מוגדל היקף ההעסקה.

תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית הומלצה ע"י המבקרת, אושרה ע"י ועדת הבקורת והמנכ"ל והוצגה לדירקטוריון. התכנית הרב שנתית מתבססת על ביצוע ביקורת בכל אגפי החברה והחברות הבנות אחת למספר שנים, על פי רמת הבקרה הפנימית שבכל חלק מפעילות החברה. תכנית העבודה מותירה בידי המבקרת שיקול דעת לשינוי בנושאים המבוקרים בכפוף לאישור פורמאלי של ועדת הביקורת.

המבקרת פועלת על פי חוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992, ועל פי תקנים ונהלים מקצועיים מקובלים. הדירקטוריון וועדת הביקורת מלווים את עבודת המבקרת באופן שוטף ומקבלים ממנה דיווחים בע"פ ובכתב.

מנכ"ל החברה ממונה על המבקרת הפנימית.

למבקרת ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה לרבות גישה לנתונים כספיים.

המבקרת בחנה הליך אישורן של עסקאות מהותיות שבוצעו בתקופת הדיווח, לרבות השתתפות בישיבות בהן התקבלו ההחלטות.

המבקרת מסרה דיווחים בכתב. בשנת 2009 נמסרו לוועדת הביקורת ולמנכ"ל 7 דוחות ביקורת (בפריסה על פני השנה כולה) וועדת הביקורת קיימה דיונים בממצאי הביקורת ב-28/5/2009, 9/11/2009, 9/9/2009, 12/7/2009.

להערכת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות העבודה של המבקרת הפנימית הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות ביקורת הפנימית בחברה.

למבקרת אין החזקה בניירות ערך של התאגיד המבוקר או גוף הקשור בו ואין לה קשרים עסקיים או אחרים עם התאגיד או גוף קשור מעבר לעבודת הביקורת הפנימית. תגמול המבקרת הפנימית הינו לפי שעות עבודה ואינו תלוי במימצאים/הישגים. התגמול הינו בהיקף שלדעת הדירקטוריון אין לו השפעה על שיקול דעתה המקצועי של המבקרת.

5. שכר טרחה רואי חשבון

רואי החשבון של החברה ומרבית החברות המאוחדות שלה הם BDO זיו האפט רואי חשבון (להלן: "רואי החשבון המבקרים של החברה").

שכר טרחה של רואי חשבון המבקרים של החברה ומרבית החברות המאוחדות ומאוחדות באיחוד יחסי, בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת וייעוץ מס בשנת 2009 הסתכם בסך 990 אלפי ש"ח (שנת 2008 - 911 אלפי ש"ח). השעות שהושקעו בגין השירותים האמורים הסתכמו בשנת 2009 בסך 6,170 שעות עבודה (שנת 2008 - 5,660 שעות עבודה).

בגין שירותים אחרים שכר הטרחה בשנת 2009 הסתכם בסך 52 אלפי ש"ח. (בשנת 2008 - 46 אלפי ש"ח). השירותים האחרים בשנת 2009 כללו סיוע בקבלת אישור מקדמי מרשות המיסים ובהכנה לבדיקת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והשעות שהושקעו בגין שירותים אלה הן 117 שעות עבודה.

שכר טרחה רואי חשבון המבקרים של הקבוצה מאושר ע"י דירקטוריון החברה. חלק החברה בשכר טרחה רואי חשבון המבקרים של חברות מאוחדות וחברות מאוחדות באיחוד יחסי המהותיות לחברה והמבוקרות ע"י רואי חשבון אחרים כמפורט להלן:

(1) ברייטמן, זוהר, אלמגור ושות', רואי חשבון

קבוצת הראל הטיילת קניונים בע"מ – 80 אלפי ש"ח בשנת 2009 בגין כ- 580 שעות עבודה (בשנת 2008 - 80 אלפי ש"ח בגין כ- 520 שעות עבודה).

(2) קסלמן וקסלמן, רואי חשבון

חברות מאוחדות אחרות - 233 אלפי ש"ח בשנת 2009 עבור כ- 1,243 שעות עבודה (בשנת 2008 - 220 אלפי ש"ח עבור 1,517 שעות עבודה).

6. הליך אישור הדו"חות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא האורגן אשר דן בדו"חות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדו"חות הכספיים מספר ימים לפני הישיבה. ברבעון הראשון של שנת 2008 מונתה בחברה ועדת מאזן הכוללת את עמיר בירם, דירקטור ומנכ"ל החברה, אייבור סמית, דירקטור בחברה, דורית גבאי, דירקטורית חיצונית בחברה ובעלת מיומנות חשבונאית ופיננסית, ורון גאון דירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית. ועדת המאזן הינה הגוף המופקד על בקרת העל בחברה. ועדת המאזן מתכנסת לפני הגשת הטיוטה הסופית לחברי הדירקטוריון ואל ישיבותיה מוזמנים סמנכ"ל הכספים של החברה, החשבת ורואי החשבון של החברה. במסגרת זו דנים בנושאים מהותיים אשר עלו בעת עריכת הדוחות הכספיים, והדוחות הכספיים נסקרים באופן מפורט. בטרם אישור דוחות כספיים אלה התכנסה ועדת המאזן לישיבה אחת בה נכחו הדירקטורים רון גאון, דורית גבאי ועמיר בירם.

במהלך ישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדו"חות הכספיים, נסקרים עיקרי הדו"חות הכספיים וכן הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל אם ישנן, ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שישומו בדו"חות הכספיים, סבירות הנתונים, המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה ויישום עיקרון הגילוי הנאות בדו"חות הכספיים ובמידע הנלווה.

מנכ"ל החברה, מר עמיר בירם, סוקר את פעילותה השוטפת של החברה. והשפעת פעילות זו על תוצאותיה ומדיגיש בפני חברי הדירקטוריון סוגיות מהותיות.

שניים מתוך שבעה חברי הדירקטוריון הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות דירקטור אחד חיצוני והידע והניסיון שלהם בנושאים פיננסיים ניכר בהליך אישור הדו"חות הכספיים של החברה (יצויין כי גם מר עמיר בירם הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, אולם מאחר ומר בירם משמש כמנכ"ל החברה אין הוא נחשב לענין הנחיית הרשות לניירות ערך בגדר דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולא ניתן להציגו ככזה). בישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדו"חות הכספיים, מוזמנים ונוכחים נציגים של רואה החשבון המבקר של החברה, והם נוהגים להוסיף את הערותיהם והארותיהם באשר לדו"חות הכספיים ולעמוד לרשות חברי הדירקטוריון בכל השאלה והבהרה באשר לדו"חות טרם אישורם. ביום 24.3.2010 התקיימה ישיבת דירקטוריון אשר אישרה את הדוחות הכספיים לשנת 2009.

7. גילוי בדבר היערכות החברה לדיווחים על הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

ביום 24 בדצמבר 2009 פורסמו תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) (תיקון), התש"ע-2009 (להלן בסעיף זה: "התקנות") אשר אימצו את המלצות דוח הועדה לבחינת כללי ממשל תאגידי בישראל ("ועדת גושן") בדבר הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי והצהרת המנהלים.

ההיערכות לתקנות מחולקת לשלושה שלבים, כאשר הראשון שבהם חל במועד הדיווח הנוכחי. כחלק מההיערכות ליישום התקנות ובהתאם לדוחות הזמנים שנקבעו בהן, החברה מצהירה כי היא סיימה את שלב ההיערכות וההתקדמות הראשון כמפורט בתקנות וביצעה את כל הפעולות הנדרשות עד למועד דוח זה כדלהלן:

- א. קבעה תוכנית היערכות ליישום הפרויקט.
- ב. מינתה את ירון שיר-שמיד, משנה לסמנכ"ל כספים, כאחראי ליישום הפרויקט בחברה.
- ג. התקשרה עם משרד BDO לצורך ליווי ביישום הפרויקט.
- ד. סיימה את שלב מיפוי היחידות העסקיות והתהליכים אשר היא רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי.
- ה. להלן פרוט התהליכים אשר יכללו בפרויקט:

- (1) הכנת דוחות כספיים, איחוד ודיווח;
- (2) בקורות במערכות מידע (ITGC);
- (3) בקורות ברמת החברה (ELC);

ו. בנוסף לתחומי הבקרה שלעיל ובהתבסס על הערכת סיכונים זוהו התהליכים הבאים כמהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי בחברה:

- (1) נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע;
- (2) ניהול מזומנים, הלוואות ומימון;
- (3) הכנסות וגביה;

8. תרומות

הוצאות הקבוצה כללו בתקופת הדוח תרומות למוסדות ללא כוונת רווח בסך של כ-1,405 אלפי ש"ח, ובכ-1,023 אלפי ש"ח בשנת 2008. לחברה אין מדיניות מגובשת בעניין תרומות. החברה בתהליך קביעת מדיניות תרומות.

חלק ד' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה**1. אירועים לאחר תאריך המאזן**

ראה ביאור 40 לדוחות הכספיים.

2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן יתוארו האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

נדל"ן להשקעה - אחת לרבעון מעריכה החברה את שווי מרבית הנדל"ן להשקעה. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון.

חלק ה' - נדל"ן להשקעה

להלן נתונים על נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים (שהוערכו ע"י מעריך בלתי תלוי):

שם הנכס ומיקומו	חלק התאגיד בנכס	הפניה לסעיף בתאור עסקי התאגיד	שטח 100% מהנכס (במ"ר)	מועד רכישה:	זכויות חוזיות בנכס	עלות הנכס**	מועד עריכת הערכת השווי לדוחות ליום 31.12.09	שווי הוגן למועד הדוחות הכספיים באש"ח*	פרטי המעריך
גרנד קניון - חיפה	70%	2.2.1	52,881	בשלים ביוני 2007 20%, ביוני 2005 50%.	בעלות	479,000	פברואר-10	1,042,400	ברק, פרידמן, כהן ושות'
קניון אבנת - פ"ת	100%	2.2.3	27,795	אחזקת 50% מיום ההקמה ורכישת 50% נוספים במרץ 2005.	בעלות	391,542	פברואר-10	838,300	
קניון רחובות	100%	2.2.2	31,557	רכישת 50% במאי 2005 ורכישת 50% נוספים ביוני 2007.	בעלות	652,500	פברואר-10	867,700	
בילו סנטר - קרית עקרון	72%	2.2.4	43,454	רכישה מלאה ביוני 2006.	חלק מהקרקע הינו בבעלות וחלקו בחכירה.	306,283	פברואר-10	488,400	
פארק אזורים - פ"ת	50%	3.5.1	90,887	אחזקת 50% מיום ההקמה.	חכירה.	335,033	פברואר-10	493,350	

* השווי של הגרנד ושל בילו מתייחסים ל-100% מהנכס.

** העלות אינה כוללת השבחות שנעשו לאחר מועד הרכישה.

רכישת עשרים אחוזים נוספים במ.ק.ח (גרנד קניון חיפה) נעשתה בדרך של הקצאת מניות. לחברה הוזרמו 150 מיליון ₪ תמורתם. בעת ההקצאה הוערך הנכס בכ-820 מיליון ש"ח.

להלן נתונים כמותיים על נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים:

שיעור תשואה בפועל באחוזים					קצב שנתי של NOI בפועל באלפי ₪					שיעור תפוסה באחוזים					שווי הוגן באלפי ₪					שם הנכס
31.12.08	31.3.09	30.6.09	30.9.09	31.12.09	31.12.08	31.3.09	30.6.09	30.9.09	31.12.09	31.12.08	31.3.09	30.6.09	30.9.09	31.12.09	31.12.08	31.3.09	30.6.09	30.9.09	31.12.09	
7.37%	7.21%	7.18%	7.26%	7.20%	75,007	73,413	73,473	74,358	75,007	99%	99%	99%	100%	100%	1,017,850	1,017,800	1,023,100	1,024,800	1,042,400	גרנד קניון
6.24%	5.94%	5.86%	5.90%	5.93%	49,675	47,314	47,716	49,138	49,675	98%	98%	98%	98%	98%	795,700	796,400	814,500	832,600	838,300	קניון אבנת
6.50%	6.23%	6.21%	6.30%	6.37%	55,292	52,983	53,450	54,469	55,292	99%	99%	99%	99%	99%	850,000	850,600	860,100	864,700	867,700	קניון רחובות
7.65%	7.01%	7.19%	7.10%	7.40%	36,163	33,095	33,790	34,703	36,163	99%	99%	99%	99%	99%	472,800	472,400	469,800	488,800	488,400	בילו סנטר
7.33%	6.29%	6.67%	6.91%	7.33%	36,169	31,023	32,486	33,936	36,169	99%	97%	97%	97%	97%	493,200	493,200	486,700	491,300	493,350	פארק אזורים 50%

הערות:

- * **השווי ההוגן של הנכסים (כמפורט לעיל) כולל את השטחים המניבים וכן את שווי הזכויות והשטחים בפיתוח, אשר טרם החלו להניב.**
- * **יש לציין כי שיעור התשואה בפועל כמפורט לעיל אינו מנטרל שווי של זכויות בנייה ופרויקטים בהקמה ובפיתוח, שטרם החלו להניב. לפיכך היחס מוטה כלפי מטה ואינו נותן מידע מייצג. להלן מפורט מידע מייצג.**
- * **החברה רכשה 20% נוספים בגרנד קניון חיפה ביוני 2007 ומאותו רבעון אוחד הנכס במלואו בדוחות.**
- * **קצב שנתי NOI מחושב כסכום התזרים שהנכס הניב ב - 4 הרבעונים שקדמו לתאריך המצוין.**

תזרים NOI מייצג ושיעור תשואה מייצג:

שיעור תשואה מייצג באחוזים					NOI מייצג (באלפי ₪)															שם הנכס
					31.12.2008			31.3.2009			30.6.2009			30.9.2009			31.12.2009			
31.12.2008	31.3.2009	30.6.2009	30.9.2009	31.12.2009	סה"כ	תחזית	ע"ב חוזר	סה"כ	תחזית	ע"ב חוזר	סה"כ	תחזית	ע"ב חוזר	סה"כ	תחזית	ע"ב חוזר	סה"כ	תחזית	ע"ב חוזר	
7.91%	7.91%	7.91%	7.91%	7.91%	79,646	4,559	75,087	79,646	4,558	75,088	80,067	4,576	75,491	80,180	4,143	76,037	81,875	3,516	78,359	גרנד קניון
7.75%	7.75%	7.76%	7.77%	7.72%	51,451	290	51,161	51,451	290	51,161	52,884	805	52,079	52,923	1,465	51,458	52,891	-385	53,276	קניון אבנת
7.78%	7.78%	7.78%	7.77%	7.71%	55,562	3,962	51,600	55,562	3,962	51,600	56,312	4,094	52,218	56,617	3,284	53,333	56,999	2,680	54,319	קניון רחובות
8.05%	8.06%	8.05%	8.04%	8.03%	37,364	2,450	34,914	37,380	3,614	33,766	37,151	3,614	33,537	38,616	2,662	35,954	38,694	2,078	36,616	בילו סנטר
7.52%	7.52%	7.77%	7.77%	7.79%	37,103	-3	37,106	37,103	-3	37,106	37,838	-3	37,841	38,194	-3	38,197	38,332	570	37,763	פארה אזורים

שיקולים בבחירת NOI מייצג ובחישוב שיעור תשואה מייצג:**כללי:**

סעיף "ע"ב חוזה" מתבסס על דמי שכירות מעודכנים לסוף התקופה.

סעיף "תחזית" מתחשב בהנחת החברה להיקף ההכנסות הנגזרות כתוספת פדיון, ביצועי חברת הניהול ורווח ממכירת חשמל.

שיעור התשואה המייצג מחושב כתזרים תפעולי מייצג מחולק בשווי החלק המניב (בנטרול זכויות, קרקעות ופרויקטים בהקמה)

להלן נתונים על נכסי נדל"ן להשקעה אשר הוערכו בשיטת היוון תזרימי המזומנים:

שיעור היוון ממוצע					שם הנכס
31.12.08	31.3.09	30.6.09	30.9.09	31.12.09	
7.91%	7.91%	7.91%	7.91%	7.91%	גרנד קניון
7.75%	7.75%	7.76%	7.77%	7.72%	קניון אבנת
7.78%	7.78%	7.78%	7.77%	7.71%	קניון רחובות
8.05%	8.06%	8.05%	8.04%	8.03%	בילו סנטר
7.52%	7.52%	7.77%	7.77%	7.79%	פארק אזורים

חלק ו' - פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 31/12/2009

סדר	מועד הנפקה	שם חברה מדרגת	דירוג		סך שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	מועדי תשלום ריבית	ע.נ. נומינלי ליום 31.12.09 (במליוני ש"ח)*	ע.נ. משוערך ליום 31.12.09 (במליוני ש"ח)*	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.09 (במליוני ש"ח)*	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.09 (באלפי ש"ח)*	שווי שוק ליום 31.12.09 (במליוני ש"ח)*
			בהנפקה	למועד הדוח											
א'	30/05/07	מעלות	ilA/Negative	A/Stable	1,108,260,750	קבועה	5.5%	4.74%	כן	31 במאי + 30 בנובמבר	1,108	1,233	1,273	5,758	1,284
ב'	28/06/09	מעלות	ilA/Negative	ilA/Negative	77,000,000	קבועה	5.25%	5.689%	כן	31 במרץ + 30 ביוני + 30 בספטמבר + 31 בדצמבר	77	79	80	11	85
ז'	28/06/09	מעלות	ilA/Negative	ilA/Negative	73,000,000	קבועה	7%	7.536%	כן	31 במרץ + 30 ביוני + 30 בספטמבר + 31 בדצמבר	73	73	71	14	81

*בניכוי אג"ח שמוחזק על ידי חברה בת.

1. אג"ח סדרה א' וסדרה ב' נושאת ריבית שנתית צמודה למדד המחירים לצרכן.
2. אג"ח סדרה ז' אינן צמודות וניתנות להמרה למניות. הריבית האפקטיבית אינה מתחשבת במרכיב ההמרה.
3. קרן אג"ח סדרה א' עומדת לפירעון ב- 10 תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2018 (כולל) למעט בשנה הראשונה (2013) שבה יבוצע תשלום אחד בלבד ביום 30 בנובמבר ובשנה האחרונה (2018) שבה יבוצע תשלום אחד בלבד ביום 31 במאי.
4. קרן אג"ח סדרה ב' וסדרה ז' עומדות לפירעון ב- 2 תשלומים שווים ביום 30 ביוני כל אחת מהשנים 2012 ו- 2013 (כולל).
5. הנאמן של אגרות החוב סדרה א' הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, האחראים על הסדרה אצל הנאמן הם דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן, דרכי התקשרות: טלפון: 03-5274867 ; פקס: 03-5271451; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il; כתובת למשלוח דואר: רח' הירקון 113, תל אביב 63573 או ת.ד. 3524, תל אביב 61034
6. הנאמן של אגרות החוב סדרה ב' ו-ז' הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הוא יוסי רזניק, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6393311 ; פקס: 03-6393316; דוא"ל: yossi@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778
7. למועד הדוח החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות מכח שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי.

8. אין שעבודים או בטחונות בגין אגרות החוב.
9. במהלך שנת 2007 הורחבה סדרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור כלהלן: (1) ביום 12.7.2007 הוקצו 337 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') נוספות; (2) ביום 1.11.2007 הוקצו 272 מיליוני ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') באופן שתנאיהן זהים לתנאי אגרות החוב שהונפקו ב- 30.5.2007. היתרה שלעיל כוללת הגדלות אלו.
10. בשנת 2008 רכשה החברה, במישרין ובאמצעות נכסי אזוריט בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, 2,685,681 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בתמורה לסך של כ- 2,506,518 ש"ח.
11. לענין החלפת אגח א' לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 40 לדוחות הכספיים.

בשם הדירקטוריון:

24 במרץ 2010

גיל דויטש יו"ר הדירקטוריון	עמיר בירם חבר הדירקטוריון ומנכ"ל
--	--

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2009

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2009

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4	מאזנים מאוחדים
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביקרנו את המאזנים המאוחדים של בריטיש ישראל השקעות בע"מ ("להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008, את הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות ושותפויות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-32% וכ-32% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-32%, כ-40% וכ-32% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2009, 2008 ו-2007 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

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

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 24 במרץ 2010

תל-אביב טל: 03-6386868, פקס: 03-6394320
חיפה טל: 04-8680600, פקס: 04-8620866

קרית שמונה טל: 04-6951389, פקס: 04-6950004
באר שבע טל: 077-6900700, פקס: 08-6909091
בני ברק טל: 073-7145300, פקס: 073-7145317



בריטיש ישראל השקעות בע"מ

מאזנים מאוחדים

(באלפי ש"ח)

31.12.2008 31.12.2009 ביאור

נכסים

נכסים שוטפים

387,460	101,745	3	מזומנים ושווי מזומנים
311,896	522,065	4	נכסים פיננסיים
123,111	140,231	5	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
33,631	43,992	6	לקוחות
67,503	76,293	7	חייבים ויתרות חובה
1,951	1,772		מס הכנסה לקבל
<u>925,552</u>	<u>886,098</u>		

נכסים לא שוטפים

181,208	205,570	8	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
9,296	12,592	21	מסים נדחים
6,696	15,276	9	הוצאות נדחות ונכסים אחרים
4,000	4,000	11	מוניטין
18,429	18,899	12	רכוש קבוע, נטו
<u>6,101,541</u>	<u>7,532,078</u>	13	נדל"ן להשקעה
<u>6,321,170</u>	<u>7,788,415</u>		

<u>11,000</u>	<u>5,909</u>	13	<u>נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה</u>
<u>7,257,722</u>	<u>8,680,422</u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

מאזנים מאוחדים

(באלפי ש"ח)

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>ביאור</u>	<u>התחייבויות והון עצמי</u>
			התחייבויות שוטפות
542,864	450,112	14	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
83,805	134,973	18	חלויות שוטפות של אגרות חוב
34,504	40,668	15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
123,511	190,429	16	זכאים ויתרות זכות
743	1,698		מס הכנסה לשלם
<u>785,427</u>	<u>817,880</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
2,722,431	3,456,766	17	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
-	70,580	18	אגרות חוב הניתנות להמרה
1,816,836	1,824,087	18	אגרות חוב
158,531	149,571	19	הלוואות מאחרים
63,446	88,281	20	התחייבויות לאחרים והפרשות
407,057	348,247	21	מסים נדחים
2,292	2,288	22	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>5,170,593</u>	<u>5,939,820</u>		
<u>5,956,020</u>	<u>6,757,700</u>		סך הכל התחייבויות
		26	הון עצמי
			הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה:
124,205	165,406		הון מניות
323,548	601,213		פרמיה על מניות
52,178	52,178		תקבולים על חשבון כתבי אופציה
-	2,003		תקבולים על חשבון רכיב ההמרה בגין אגרות חוב
5,405	5,405		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
13,974	13,474		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
			הלוואות שניתנו לעובדים למימון רכישת מניות
(398)	(586)		החברה
<u>644,612</u>	<u>900,264</u>		עודפים
1,163,524	1,739,357		
138,178	183,365		הון עצמי מיוחס לבעלי זכויות המיעוט
<u>1,301,702</u>	<u>1,922,722</u>		
<u>7,257,722</u>	<u>8,680,422</u>		

טל גינזבורג סמנכ"ל כספים	גיל דויטש יו"ר הדירקטוריון	עמיר בירם חבר הדירקטוריון ומנכ"ל	24.3.2010 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	--

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009		
הכנסות				
459,518	594,521	679,796		השכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה
420,395	300,987	28,674	27	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
9,234	11,363	10,284	28	הכנסות אחרות
889,147	906,871	718,754		
165,133	213,800	232,012	29	עלות ההכנסות
724,014	693,071	486,742		רווח גולמי
(2,176)	(2,407)	(2,752)	30	הוצאות מכירה ושיווק
(8,530)	(10,073)	(4,141)		הוצאות בגין אופציות לעובדים
(23,813)	(30,017)	(31,934)	31	הוצאות הנהלה וכלליות
(14,925)	(11,538)	7,396	32	הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו
-	-	62,761	24	רווח מרכישת חברות
674,570	639,036	518,072		רווח מפעולות רגילות
(310,051)	(546,084)	(483,596)	33	הוצאות מימון
32,138	54,817	160,382	33	הכנסות מימון
396,657	147,769	194,858		רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(116,205)	(22,380)	158,766	34	מסים על הכנסה
280,452	125,389	353,624		רווח מפעולות נמשכות
11,288	-	-	35	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
291,740	125,389	353,624		רווח כולל לתקופה
256,082	104,630	332,890		רווח נקי לשנה מיוחס ל:
35,658	20,759	20,734		בעלי זכויות הוניות בחברה
291,740	125,389	353,624		זכויות המיעוט

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
			רווח נקי מיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה למניה רגילה בת 1 ש"ח ע"נ (בש"ח):
			36
3.24	0.844	2.405	מפעולות נמשכות
0.15	-	-	מפעילות שהופסקה
<u>3.39</u>	<u>0.844</u>	<u>2.405</u>	סך הכל
			מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
<u>75,502</u>	<u>124,015</u>	<u>138,429</u>	
			רווח בדילול מלא:
3.23	0.841	2.343	מפעולות נמשכות
0.15	-	-	מפעילות שהופסקה
<u>3.38</u>	<u>0.841</u>	<u>2.343</u>	סך הכל
			מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)
<u>75,869</u>	<u>124,414</u>	<u>142,081</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(באלפי ש"ח)

הון עצמי המיוחס לבעלי זכויות הון בחברה									
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	תקבולים על חשבון רכיב המרה בגין אגרות חוב	קרן הון בגין פועלות עם בעל שליטה	קרן הון בגין השקעות זמינות למכירה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	הלוואות שנתנו לעובדים למימון רכישת מניות החברה	זכויות המיעוט	סך הכל
*	-	-	-	3,873	1,112	-	-	3,105	354,836
					(1,112)				(1,112)
-	-	-	-	-	(1,112)	-	-	-	(1,112)
								35,658	291,740
-	-	-	-	-	(1,112)	-	-	35,658	290,628
123,807	303,669								427,476
	67,678								67,678
	15,500	(15,500)							-
						8,530			8,530
				1,532					1,532
								(3,105)	(3,105)
								91,224	91,224
								738	738
								(35,000)	(35,000)
									(12,000)
123,807	319,169	52,178	-	5,405	-	8,530	-	92,620	1,192,537
									125,389
-	-	-	-	-	-	-	-	20,759	125,389
						10,073			10,073
398	4,379	-		-	-	(4,379)	(398)	-	-
								(701)	(701)
								29,400	29,400
								(3,900)	(3,900)
								-	(51,096)
124,205	323,548	52,178	-	5,405	-	13,974	(398)	138,178	1,301,702
									353,624
-	-	-	-	-	-	-	-	20,734	353,624
						4,141			4,141
398	4,379	-		-	-	(4,379)	(398)	-	-
						210			210
								58,953	58,953
								314,089	314,089
		2,003							2,003
								(34,500)	(34,500)
									(77,500)
165,406	601,213	52,178	2,003	5,405	-	13,474	(586)	183,365	1,922,722

נ זמינות למכירה המוכרים בהון

הון העצמי

השנה

ס מניות

חברה לבעל שליטה בה

וחדת (3)

ראשונה איחוד מלא

ראשונה

ס מניות

וחדת

לראשונה

ס מניות

זים

* סוג מחדש
9,704 אלפי ש"ח.
2,885 אלפי ש"ח.
ט בסך 1,626 אלפי ש"ח.
כלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
291,740	125,389	353,624	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח כולל לתקופה
			התאמות בגין:
(420,395)	(300,987)	(28,674)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
3,881	5,107	4,090	פחת והפחתות
-	8,398	9,897	הפרשה לירידת ערך, נטו
115,600	19,848	(166,700)	מסים נדחים, נטו
(22)	-	(60)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
-	(6,644)	(5,552)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(3,086)	69,389	(99,008)	הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן
(1,025)	(2,089)	(6,827)	שערוך פקדונות והלוואות לזמן קצר
7,126	(23,277)	(15,207)	שערוך הלוואות ופקדונות שניתנו לזמן ארוך
40,671	117,934	107,845	שערוך הלוואות מבנקים
3,592	8,038	6,350	שערוך הלוואות מאחרים
97	(4,934)	1,439	שערוך התחייבויות לאחרים
(2,147)	-	-	שערוך הלוואות מבעל עניין
3,000	2,650	2,605	הפרשה להתחייבויות תלויות
-	(2,926)	-	רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב
47,189	79,561	69,767	שערוך אגרות חוב
(422)	-	-	רווח מהנפקת מניות בחברה מאוחדת
-	-	(12,209)	רווח מהנפקה למיעוט בחברה מאוחדת
-	-	(62,761)	רווח מרכישת חברות
8,530	10,073	4,141	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(272)	360	510	שערוך פקדונות משוכרים
94,057	105,890	163,270	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(10,918)	(1,981)	(4,464)	עליה בלקוחות
(30,235)	34,791	16,995	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(4,673)	9,867	3,592	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
51,377	(61,434)	14,124	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
271	607	(239)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
99,879	87,740	193,278	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת ומפעילות נמשכות
(11,288)	-	-	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת שהופסקה
88,591	87,740	193,278	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
באלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
819	-	(170,658)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
748	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח א')
			רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי (נספח ב')
			רכישת מניות נוספות בחברות שהיו מאוחדות באיחוד יחסי והפכו למאוחדות (נספח ג')
(140,208)	-	-	מכירת זכויות בעסקה משותפת (נספח ד')
-	-	147	רכישת זכויות בעסקה משותפת (נספח ה')
-	-	177	רכישת מניות נוספות בחברה מאוחדת (נספח ו')
(1,056)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1,576,065)	(359,410)	(182,914)	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
26,592	166,636	68,922	השקעה ברכוש קבוע
(3,596)	(2,387)	(3,368)	תמורה מממוש רכוש קבוע
13	-	390	השקעה בהוצאות נדחות ונכסים אחרים, נטו
(1,706)	(4,953)	(3,469)	נכסים פיננסיים בשווי הוגן, נטו
(383,804)	5,754	(111,161)	הלוואות ופקדונות לזמן קצר, נטו
9,983	(50,411)	(11,102)	פרעון הלוואה שניתנה לעובדים למימון רכישת מניות החברה
-	-	210	השקעה בהלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(16,757)	(29,087)	(894)	תמורה מממוש השקעות לזמן ארוך
22,305	122,134	11,725	מקדמה בגין מכירת נדל"ן להשקעה
34,825	-	-	מקדמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	(50,569)	(24)	מזומנים, נטו, מהשקעה בפעילות שהופסקה
22,847	-	-	
(2,005,060)	(202,293)	(402,019)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
1,154,441	-	148,453	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(79,563)	(170,831)	(87,217)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
2,084	2,524	990	פרעון אגרות חוב
(627)	(1,264)	(1,597)	קבלת פקדונות משוכרים
269	684	719	פרעון פקדונות משוכרים
(355)	-	-	קרן לחידוש ציוד
-	-	-	פרעון שטר הון
(25,631)	(793)	-	פרעון התחייבות בגין דמי חכירה
1,212,647	1,038,167	382,340	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
(179,706)	(514,559)	(217,518)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים
94,750	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(5,442)	(16,124)	(14,391)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מאחרים
(89,594)	(85,954)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי שליטה
(322,164)	100,779	(181,512)	אשראי לזמן קצר מבנקים ומאחרים, נטו
(69,794)	-	-	אשראי לזמן קצר מבעלי שליטה, נטו
-	29,400	-	חלק המיעוט בשותפות שהוקמה
(36,626)	(3,900)	(34,500)	דיבידנד למיעוט בחברה מאוחדת
228,476	-	-	הנפקת הון (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
67,678	-	-	תקבולים בגין אופציות
(12,000)	(51,096)	(77,500)	דיבידנד שחולק
1,964,474	302,195	(82,526)	מזומנים, נטו, לפעילות מימון
-	6,644	5,552	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
48,005	194,286	(285,715)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
145,169	193,174	387,460	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
193,174	387,460	101,745	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)
(באלפי ש"ח)

נספח א' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
10,227	-	116,511	הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושווי מזומנים
(141,872)	-	(1,176,628)	נכסים לא שוטפים
131,727	-	512,609	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	314,089	הון ופרמיה על מניות
-	-	62,761	רווח הון
737	-	-	זכויות המיעוט
819	-	(170,658)	

נספח ב' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
1,603	-	-	הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושווי מזומנים
(886)	-	-	נכסים לא שוטפים
31	-	-	התחייבויות לזמן ארוך
748	-	-	

נספח ג' - רכישת מניות נוספות בחברות שהיו מאוחדות באיחוד יחסי והפכו למאוחדות

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
8,269	-	-	הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושווי מזומנים
(420,283)	-	-	נכסים לא שוטפים
180,582	-	-	התחייבויות לזמן ארוך
91,224	-	-	זכויות המיעוט
(140,208)	-	-	

נספח ד' - מכירת זכויות בעסקה משותפת

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
-	-	242	הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושווי מזומנים
-	-	12	נכסים לא שוטפים
-	-	(107)	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	147	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)
(באלפי ש"ח)

נספח ה' - רכישת זכויות בעסקה משותפת

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
-	-	(393)	הון חוזר נטו, למעט מזומנים ושווי מזומנים
-	-	(24)	נכסים לא שוטפים
-	-	594	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	177	

נספח ו' - רכישת מניות נוספות בחברות מאוחדות

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
422	-	-	רווח הון
(1,478)	-	-	זכויות המיעוט
(1,056)	-	-	

נספח ז' - פעולות מימון והשקעה מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
-	-	2,119	תוספות לנדל"ן להשקעה באשראי
-	-	25,323	עלייה בהתחייבויות בשל הפרשות שנכללו בנדל"ן להשקעה
-	398	398	הנפקת מניות לעובדים בתמורה להלוואה
-	18,840	6,078	מכירת נדל"ן להשקעה באשראי
-	-	314,089	הנפקת מניות תמורת רכישת מניות בחברות שאוחדו
-	-	71,162	רכישת נכס תמורת הנפקת מניות למיעוט בחברה מאוחדת
-	-	23,720	רכישת נכס תמורת הלוואה שהתקבלה מבעלי מניות המיעוט בחברה מאוחדת
8,130	13,500	1,853	עלייה בהתחייבויות בגין דמי חכירה שנכללה בנדל"ן להשקעה
199,000	-	-	הנפקת מניות לבעלי שליטה כנגד המחאת הלוואה
49,581	-	-	פרעון הלוואה שנתקבלה כנגד פרעון הלוואה שניתנה
-	701	-	רכישת זכויות המיעוט בחברה מאוחדת
-	3,847	-	פרעון הלוואה שניתנה כנגד רכישת נדל"ן להשקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)
(באלפי ש"ח)

נספח ח' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>			
<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	
<u>202,760</u>	<u>266,561</u>	<u>290,542</u>	ריבית ששולמה (לרבות ריבית שהוונה)
<u>7,262</u>	<u>11,385</u>	<u>14,224</u>	ריבית שהתקבלה
<u>12,000</u>	<u>51,096</u>	<u>77,500</u>	דיבידנד ששולם
<u>681</u>	<u>2,624</u>	<u>1,705</u>	דיבידנד שנתקבל
<u>563</u>	<u>6,564</u>	<u>7,561</u>	מסים על הכנסה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 1 - כללי

א. בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "החברה") נוסדה ביום 27.8.2003 כחברה פרטית בשם ראיט אחזקות בע"מ. ביום 8.2.2004 שונה שמה לשם הנוכחי.

החברה התאגדה בישראל תחת תורת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999.

ביום 30.5.2007 הנפיקה החברה ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בהתאם לתשקיף שפורסם ביום 21.5.2007. החל מאותו מועד הפכה החברה לתאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

משרדי החברה ממוקמים ברחוב הרכב 4, תל אביב.

בעלת השליטה בחברה היא UK ONE BV, אשר נשלטת על ידי Alderham Holding Ltd, Fieldmet Investments Ltd והנאמניות המחזיקות במניותיהן, אשר המוטבים שלהם הם: רפאל נואי, אליזבת שריל נואי-בלום, סטיבן מיכאל נואי, דניאל קליין, גבריאל קליין, אריאל קליין וקארן (יעל) קליין.

הקבוצה עוסקת בנדל"ן להשקעה ומחזיקה בעצמה ובאמצעות חברות בנות במרכזי מסחר מבני משרדים ומבני תעשייה.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

תקני דיווח כספי בינלאומיים - תקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומית (IASB) (להלן - "IFRS") והם כוללים:

1. תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

2. תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).

3. פרשנויות שנקבעו על ידי הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או הועדה המתמדת לפרשנויות שקדמה לה (SIC).

מועד המעבר לתקני דיווח כספי בינלאומיים - תחילת התקופה המוקדמת ביותר שלגביה ישות מציגה מידע השוואתי מלא לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים בדוחות הכספיים הראשונים שלה לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, 1 בינואר 2005.

מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

דולר - דולר של ארצות הברית.

החברה - בריטיש ישראל השקעות בע"מ.

הקבוצה - החברה וחברות מוחזקות שלה.

חברות/שותפויות מוחזקות - חברות/שותפויות בנות או ישויות בשליטה משותפת או חברות/שותפויות כלולות.

חברות/שותפויות בנות - חברות/שותפויות הנשלטות על-ידי החברה.

ישויות בשליטה משותפת - ישויות שבין המחזיקות בהן קיים שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות בישויות.

חברות/שותפויות כלולות - ישויות שלחברה יש בהן השפעה מהותית ואשר אינן חברות בנות ואינן ישויות בשליטה משותפת.

מטבע ההצגה - המטבע בו מוצגים הדוחות הכספיים. (שקל)

מטבע הפעילות - המטבע של הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה. (שקל)

צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 - צדדים קשורים.

בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים), התש"ע-2010.

בעלי שליטה - מי שמחזיק באמצעי השליטה (זכות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה או הזכות למנות את הדיקטוריון של החברה או את המנכ"ל שלה) בחברה, אשר מקנים לו שליטה באותה חברה, לרבות ישות בשליטתם.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 1 – כללי (המשך)

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר ושל האירו ושיעורי השינוי בהם בתקופת החשבון:

31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
102.5	106.4	110.6	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.846	3.802	3.775	דולר של ארה"ב (בש"ח ל 1-דולר)
5.6592	5.2973	5.4417	אירו (בש"ח ל 1-אירו)

שיעור השינוי באחוזים

בשנה שהסתיימה ביום

31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
3.4	3.8	3.9	מדד המחירים לצרכן
(8.97)	(1.14)	(0.71)	דולר של ארה"ב
1.71	(6.39)	2.73	אירו

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS

הדוחות הכספיים מציינים באופן מלא להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים.

ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים

הדוחות הכספיים השנתיים מקיימים את הוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים מוצגים באלפי ש"ח כאשר כל הערכים עוגלו לאלף ש"ח הקרוב אלא אם צוין אחרת. הש"ח הינו גם מטבע הפעילות של החברה.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים. מדיניות חשבונאית זו יושמה באופן עקבי על ידי כל חברות הקבוצה.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרונות העלות למעט נדל"ן להשקעה, השקעה לזמן קצר, נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה, פקדונות משוכרים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, שנמדדו לפי שווי הוגן.

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרים תפעוליים (להלן - "IFRS 8")

IFRS 8 קובע כי חברה תציג דיווח מגזרי המבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה (גישת ההנהלה) וזאת על מנת לספק מידע רלוונטי יותר למשקיעים ולמשתמשי הדוחות הכספיים. בהתאם ל- IFRS 8 חברה תיתן גילוי למידע אשר יאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את המהות ואת ההשפעות הכספיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת. IFRS 8 מחליף את הוראות תקן חשבונאות בינלאומי 14. כמו כן, ייתן מידע בדבר ההכנסות הנובעות ממוצרי החברה או משירותיה (או מקבוצת מוצרים ושירותים דומים), המדינות מהן נובעות ההכנסות או הנכסים והלקוחות העיקריים וכל זאת ללא קשר האם ההנהלה משתמשת במידע זה לצורך החלטותיה.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות – (המשך)

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרים תפעוליים (להלן - "IFRS 8") - (המשך)

IFRS 8 חל על הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2009 או לאחר מכן, בדרך של יישום למפרע של נתוני ההשוואה המתייחסים לתקופות קודמות.

השפעת IFRS 8 על הדוחות הכספיים השנתיים באה לידי ביטוי בביאור 38 בדבר מגזרים תפעוליים.

2. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 בדבר הצגת דוחות כספיים (להלן - "IAS 1 המתוקן")

בהתאם ל - IAS 1 המתוקן התווסף דוח חדש - "דוח על הרווח הכולל". דוח זה נועד להציג את השינויים בהון העצמי במהלך תקופה שהתהוו כתוצאה מעסקאות עם צדדים שלישיים אך ללא שינויים שהתהוו כתוצאה מעסקאות עם בעלים. הדוח מכיל שני חלקים - פירוט של כל ההוצאות וההכנסות במתכונת זהה לדוח רווח והפסד וכן את כל אותן הכנסות והוצאות שלא הוכרו עד כה בדוח רווח והפסד וסווגו ישירות להון העצמי (לדוגמא: קרן הון בגין שערור רכוש קבוע, קרן הון בגין השקעות בניירות ערך זמינים למכירה וכיוצא ב). את הדוח על הרווח הכולל ניתן יהיה להציג באחת מהדרכים הבאות:

- (א) כדוח יחיד על הרווח הכולל.
- (ב) בשני דוחות - דוח רווח והפסד נפרד ודוח על רווח כולל אחר היוצא מהרווח הנקי בדוח רווח והפסד.

בנוסף, בדוחות כספיים שנתיים, קובע IAS 1 המתוקן שבמקרים בהם בוצע שינוי במדיניות חשבונאית המיושם בדרך של הצגה מחדש, הצגה מחדש או סיווג מחדש, יש להציג את נתוני המאזן גם לתחילת התקופה של מספרי ההשוואה לגביהם בוצע השינוי.

IAS 1 המתוקן חל על הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה את הוראות IAS 1 המתוקן בדוח כספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2009 בדרך של הצגת דוח רווח והפסד של נתוני ההשוואה בהתאם להוראות IAS 1 המתוקן (דוח על הרווח הכולל).

3. תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 2 בדבר תשלום מבוסס מניות (להלן: "IFRS 2 המתוקן")

IFRS 2 המתוקן שינה את הגדרת תנאי הבשלה כך שההגדרה כוללת תנאי שירות ותנאי ביצוע בלבד. כמו כן, סילוק הענקה שכוללת תנאים שאינם רק תנאי הבשלה בין אם על ידי החברה ובין אם על ידי הצד שכנגד תטופל כהאצת תקופת ההבשלה ולא כחילוט. כאמור קובע IFRS 2 המתוקן כי תנאים שאינם תנאי שירות ו/או תנאי ביצוע לא יהוו תנאי הבשלה ולכן יובאו בחשבון באמידת השווי ההוגן של המכשיר המוענק.

IFRS 2 המתוקן חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2009 או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה את הוראות IFRS 2 המתוקן בדוח כספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2009 בדרך של יישום למפרע של נתוני ההשוואה המתייחסים לתקופות קודמות בכפוף להוראות IFRS 2. המעבר של IFRS 2.

ליישום הוראות IFRS 2 המתוקן לא היתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות והשינויים בהון של החברה.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות – (המשך)

4. **תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 23 בדבר עלויות אשראי (להלן: "IAS 23 המתוקן"):**

IAS 23 המתוקן קובע כי על החברה להוון עלויות אשראי אשר מתייחסות ישירות לרכישה והקמה או ייצור של נכס כשיר. האפשרות לזקוף מיידי עלויות אשראי אלו כהוצאה, בוטלה. IAS 23 המתוקן חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, או לאחר מכן, בדרך של יישום למפרע של נתוני ההשוואה המתייחסים לתקופות קודמות. ליישום הוראות IAS 23 המתוקן לא היתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות והשינויים בהון של החברה.

5. **פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2008**

במסגרת פרויקט השיפור 2008 פורסמו 35 תיקונים לתקני חשבונאות בינלאומיים ותקני דיווח כספי בינלאומיים. חלק מהתיקונים מתייחסים רק למינוחים ועריכה וחלק מהתיקונים עוסקים בהכרה, מדידה, הצגה וגילוי ועשויים להשפיע על מדיניות חשבונאית קיימת. רוב התיקונים חלים על דוחות כספיים שנתיים לתקופות המתחילות ביום או לאחר 1 בינואר 2009. לענין השפעת הפרויקט על תקן חשבונאות בינלאומי 19 ותקן חשבונאות בינלאומי 40, ראה ביאורים 2(ג) ו- 2(ג7), בהתאמה.

6. **תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 19 בדבר הטבות עובד במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2008 (להלן - "תיקון ל- IAS 19")**

במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2008, כאמור בביאור 2(ג) (5) לעיל, תוקן גם IAS 19. בהתאם לתיקון ל- IAS 19 הטבות אחרות לזמן ארוך כוללות גם הטבות לעובדים שהזכאות להן מתהווה בזמן קצר אך צפוי כי מועד ניצולן יתרחש לאחר שנה מתום התקופה המזכה בהטבה, לדוגמא: הטבות בגין ימי חופשה הצפויות להיות מנוצלות בזמן הארוך. הטבות אלו תוכרנה ותמדדנה בערך נוכחי בהתאם לחישוב אקטוארי בהתחשב, בין היתר, בשינויים בשכר עתידי.

התיקון ל- IAS 19 חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2009 או לאחר מכן. החברה יישמה לראשונה את הוראות התיקון ל- IAS 19 בדוח כספי ביניים לרבעון הראשון לשנת 2009 בדרך של יישום למפרע של נתוני ההשוואה המתייחסים לתקופות קודמות.

ליישום הוראות התיקון ל- IAS 19 לא היתה השפעה מהותית על המצב הכספי, תוצאות הפעולות והשינויים בהון העצמי של החברה.

7. **תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40 בדבר נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2008 (להלן - "תיקון ל- IAS 40")**

במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2008, כאמור בביאור 2(ג) (5) לעיל, תוקן גם IAS 40. בהתאם לתיקון ל- IAS 40 נקבע כי גם נדל"ן להשקעה בהקמה יטופל כנדל"ן להשקעה. עד להוראות התיקון ל- IAS 40 נדל"ן להשקעה בהקמה טופל בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 16.

בהתאם לכך, נדל"ן להשקעה בהקמה יכול שימדד לפי שווי הוגן וזאת בתנאי כי השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, אחרת ימדד הנדל"ן להשקעה בהקמה בהתאם לעלותו וזאת עד לסיום הבניה או היכלות לקביעת שווי הוגן מהימן, כמוקדם מביניהם.

התיקון ל- IAS 40 חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1.1.2009 או לאחר מכן.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות – (המשך)

8. תיקון לתקן כספי בינלאומי 7 בדבר "מכשירים פיננסיים: גילויים" (להלן - "IFRS המתוקן"):

IFRS 7 המתוקן קובע דרישות גילוי בהקשר לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים ובסיכון הנזילות כולל ניתוח של כל קבוצות המכשירים הפיננסיים ל-3 רמות של שווי הוגן, וכן גילויים נוספים עבור מכשירים פיננסיים שנמדדו תוך שימוש בטכניקות הערכה שאינן מבוססות על נתונים נצפים (בדרך כלל מכשירים שאינם נסחרים בשוק פעיל). כמו כן, שונתה הגדרת סיכון הנזילות כך שההגדרה אינה מתייחסת להתחייבויות פיננסיות שיסולקו במכשירים הוניים או בנכסים לא פיננסיים, כאשר לגבי סיכון הנזילות IFRS 7 המתוקן דורש ניתוחי מועדי פרעון חוזיים נפרדים עבור התחייבויות פיננסיות שבמהותן הינן נגזרים והתחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים.

IFRS 7 המתוקן חל על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, או לאחר מכן, כאשר בשנת היישום לראשונה IFRS 7 המתוקן אינו דורש להציג מחדש מספרי השוואה, לכן יישום IFRS 7 המתוקן בדרך של מכאן להבא. בביאור 39 מובאת ההשפעה של יישום IFRS 7 המתוקן.

ד. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן יתוארו הנחות המפתח בהסתייעות באומדנים החשבונאיים המהותיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. נדל"ן להשקעה - לתאריך המאזן מעריכה החברה את שווי רוב נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים ליום המאזן, וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח.

ירידת ערך מוניטין - מבוצעת בחינה על בסיס שנתי, האם יש צורך בירידת ערך מוניטין. השווי בר השבה של היחידה מניבה מזומנים נקבע בהתבסס על שווי שימוש. השימוש בשיטה זו דורש אומדן בדבר תזרימי מזומנים עתידיים ובחירה של שיעור היוון נאות לצורך חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים.

אורך חיים שימושי של רכוש קבוע, נכסים לא מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר ונכסים לא מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר - אורך חיים שימושי מבוסס על הערכות ההנהלה לתקופה שבה הנכסים יפיקו הכנסות, אשר נבחנות מדי תקופה לצורך בחינת נאותות אומדנים אלה. שינויים בהערכות ההנהלה עשויים להוביל לשינויים מהותיים בהוצאות הפחת הנזקפות ברווח או הפסד לתקופה.

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים - השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם מצוטטים בשוק פעיל נקבע בהתאם לטכניקות הערכה מבוססות מודלים. טכניקות אלו מושפעות משמעותית על ידי ההנחות המשמשות בסיס לחישוב, כגון, שיעורי ריבית להיוון ואומדנים בדבר תזרימי מזומנים עתידיים.

התחייבות בגין הטבות לעובדים - העלויות, הנכסים וההתחייבויות בגין תוכניות להטבה מוגדרת נקבעים בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה אשר לוקחת בחשבון הערכות בדבר עלויות שכר

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. הנחות מפתח בהסתייעות באומדנים מהותיים – (המשך)

עתידיות, שיעור היוון, שיעור תשואה חזוי וכדומה. שינוי במשתנים אלה עשוי לגרום לשינוי משמעותי בשווי של הנכסים וההתחייבויות וברווחים והפסדים אקטואריים בהם החברה מכירה. תשלומים מבוססי מניות - תשלומים מבוססי מניות עבור שירותי עובדים נמדדים על בסיס השווי ההוגן של המכשירים ההוניים של החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן של אופציות לעובדים נקבע על ידי מודלים להערכה (B&S או המודל הבינומי) במועד ההענקה תוך התחשבות בהנחות לעניין ריבית, סטיית תקן, חלוקת דיבידנדים, שיעורי הבשלה ועוד.

אומדנים לגבי תקבולים או תשלומים של מכשירים פיננסיים - במידה והחברה מעדכנת את האומדנים לגבי תקבולים או תשלומים של מכשירים פיננסיים היא מתאימה את הערך בספרים של המכשיר הפיננסי על מנת לשקף את תזרימי המזומנים בפועל ואת האומדן המעודכן בדבר תזרימי המזומנים.

מסים על הכנסה - המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של הפרשים הזמניים. שיעור המס הצפוי במועד המימוש של הפרשים זמניים המיוחסים למפעלים מוטבים מבוסס על תחזית ההכנסות העתידיות אשר ינבעו למפעלים המוטבים ביחס לכלל המחזור של החברה. שינויים בהנחות אלו עשויים להביא לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המסים הנדחים וכן הוצאות המס.

תביעות - החברה בוחנת כל תביעה שהוגשה ובעזרת יועציה המשפטיים מגיעה למסקנה, על סמך ניסיון העבר שלה ושללה, האם יש להכיר בהפרשה בדוחות הכספיים.

צירופי עסקים - השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שנרכשו בצירופי עסקים נקבע כדלקמן:

1. רכוש קבוע - בהתבסס על אומדן הסכום שבו ניתן היה להחליף את הרכוש הקבוע, במועד צירוף העסקים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.
2. התחייבויות תלויות - בהתבסס על אומדן הסכום שצד שלישי היה דורש כדי ליטול על עצמו התחייבויות תלויות אלו.
3. זכאים ויתרות זכות - בהתבסס על אומדן הערך הנוכחי של הסכומים שיש לשלם לסילוק ההתחייבויות בהתאם לשיעורי הריבית המתאימים.

ה. מטבע פעילות ומטבע הצגה

1. **מטבע הפעילות:** מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו מטבע הש"ח.
2. **מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע הש"ח.
3. התוצאות והמצב הכספי של חברה, אשר מטבע הפעילות שלה אינו מטבע של סביבה כלכלית היפר-אינפלציונית, יתורגמו למטבע הצגה אחר, תוך שימוש בנהלים הבאים:

- א. נכסים והתחייבויות לכל מאזן מוצג יתורגמו לפי שער הסגירה במועד אותו מאזן.
- ב. הכנסות והוצאות לכל דוח על הרווח הכולל שמוצג יתורגמו לפי שער חליפין במועדי העסקאות.
- ג. הון מניות, קרנות הון ותנועות הונות אחרות מתורגמים בהתאם לשער הסגירה במועד התהוותם.
- ד. יתרת הרווח (הפסד) מתורגמת בהתבסס על יתרת הפתיחה שתורגמה לפי שער חליפין לאותו המועד בתוספת תנועות שתורגמו כאמור בסעיפים ב', ג' לעיל.
- ה. הפרשי השער הנוצרים הוכרו ברווח כולל אחר ונצברו בהון.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. דוחות כספיים מאוחדים

כאשר לחברה יש את הכוח, בין במישרין ובין בעקיפין, לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות, כדי להשיג הטבות מפעולותיה, מתקיימת שליטה בישות והיא תסווג כחברה/שותפות בת. קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות, במידה וקיימות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על-ידי ישות אחרת, מובאים בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור.

דוחות כספיים מאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של הקבוצה כישות כלכלית אחת החל מהמועד בו מושגת שליטה ועד למועד בו השליטה מופסקת. לפיכך, יתרות ועסקאות הדדיות בין ישויות אלה ורווחים ממכירות בין הישויות שטרם מומשו, בוטלו במלואם.

הדוחות הכספיים של החברות/השותפויות המאוחדות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות/שותפויות המאוחדות, ערוכים לתאריכים ולתקופות הזיהוי לאלה של החברה.

זכויות המיעוט מייצגות את חלקו בנכסים נטו וברווחים והפסדים של חברות בנות, שאינם מוחזקים על ידי הקבוצה. במידה וחלקו של המיעוט בהפסדים של חברה בת שאוחדה עולה על זכויות המיעוט בהון העצמי של החברה הבת, עודף ההפסדים וכל ההפסדים העתידיים, המיוחסים למיעוט, מוקצים לחברה, למעט במקרים שקיימת למיעוט מחויבות חוזית ויש לו יכולת לבצע השקעה נוספת כדי לכסות את ההפסדים. זכויות המיעוט מוצגות בסעיף נפרד במסגרת ההון העצמי של החברה.

2. צירופי עסקים

צירוף עסקים מתרחש כאשר חברה משיגה לראשונה שליטה, ראה סעיף ו' לעיל, על חברת בת או פעילות נפרדת. הקבוצה מטפלת בצירופי העסקים בשיטת הרכישה. בהתאם לשיטה זו, החברה מודדת את עלות צירוף העסקים בהתאם לשווי ההוגן של הנכסים שנמסרו, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות שהוכרו, המכשירים ההונניים שהונפקו וכן עלויות כלשהן שניתן לייחסן במישרין לצירוף העסקים. כמו כן, מקצה החברה את העלות של צירוף העסקים לנכסים, להתחייבויות ולהתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי בהתאם לשווי ההוגן. זכויות המיעוט בישות הנרכשת מוצגות לפי חלקם בשווי ההוגן נטו של פריטים אלו, במועד הרכישה. הפרש כלשהו בין עלות צירוף העסקים לבין חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים וההתחייבויות הניתנים לזיהוי, מוכר כמוניטין. בתקופות עוקבות יימדד המוניטין בעלות בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו (ראה גם ביאור 2(כז) להלן).

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. עסקאות משותפות

עסקה משותפת מהווה הסדר חוזי, אשר על-פיו, שני צדדים או יותר נוטלים על עצמם פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת.

שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית. שליטה משותפת קיימת רק כאשר החלטות פיננסיות ותפעוליות אסטרטגיות, המתייחסות לפעילות, דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף (המשתתפים בעסקה). עסקה משותפת יכולה להיות באחת מהצורות הבאות:

1. ישות בשליטה משותפת - בגין זכות החברה בישות בשליטה משותפת שאינה מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 5, מטפלת החברה בדוחותיה הכספיים כלהלן:
 - (א) במידה והחברה משתתפת בישות, תכיר החברה בזכות בדרך של איחוד יחסי.
 - (ב) במידה והחברה הינה משקיע (החברה אינה צד לשליטה המשותפת בישות) בישות, מטפלת החברה בהשקעה זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 39 (ראה ביאור 2(ד) להלן) במידה ולא קיימת השפעה מהותית בישות, או בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 28 (ראה ביאור 2(ט) להלן) במידה וקיימת השפעה מהותית בישות.
2. פעילויות בשליטה משותפת - בגין זכות החברה בפעילויות בשליטה משותפת, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים:
 - (א) בנכסים בהם היא שולטת ובהתחייבויות שהתהוו לה.
 - (ב) בהוצאות שהתהוו לה ובחלקה בהכנסה שהיא הפיקה ממכירת מוצרים או שירותים על-ידי העסקה המשותפת.
3. נכסים בשליטה משותפת - בגין זכות החברה בנכסים בשליטה משותפת, הכירה החברה בדוחותיה הכספיים:
 - (א) בחלקה בנכסים בשליטה משותפת.
 - (ב) בהתחייבויות כלשהן שהתהוו לה.
 - (ג) בחלקה בהתחייבויות כלשהן שהתהוו במשותף בהקשר לעסקה המשותפת.
 - (ד) בהכנסה כלשהי מהמכירה או מהשימוש בחלקה בתפוקה של העסקה המשותפת, יחד עם חלקה בהוצאות כלשהן שהתהוו לעסקה המשותפת.
 - (ה) בהוצאות כלשהן שהתהוו לה בגין זכותה בעסקה המשותפת.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. חברות כלולות

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה.

קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות, במידה וקיימות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על-ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור. השקעה בחברה כלולה תטופל תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. הדוחות הכספיים של החברה הכלולה הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות הזחים לאלה של החברה.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה מוכרים בדוחותיה הכספיים של החברה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא-קשורים בחברה הכלולה.

היה וחלקה של החברה בהפסדי החברה הכלולה שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה, מפסיקה החברה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. לאחר שזכויות החברה הוקטנו עד לאפס, הפסדים נוספים יוכרו רק במידה ולחברה התהוו מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמעות או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה. רווחים המתהווים לאחר מועד ההכרה בהפסדים יוכרו רק כאשר חלקה של החברה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

מוניטין הנובע מרכישת חברה כלולה אינו מופחת ונכלל בערך בספרים של ההשקעה. במקרים בהם השווי ההוגן נטו של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי עלה על עלות ההשקעה בחברה כלולה, הפרש הוכר ברווח או הפסד לתקופה בעת הרכישה.

בחינה של ירידת ערך ההשקעה בחברה הכלולה בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 39 מצביעות על כך שיייתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה. הפסד מירידת ערך כאמור, יוקצה להשקעה בכללותה.

י. עסקאות מול המיעוט

עליה בשיעור החזקה לאחר השגת שליטה, מטופלת כעסקה במישר ההוני כאשר ההפרש בין התמורה ששולמה לבין סכום החלק הנרכש של זכויות המיעוט לאותו מועד בספרי החברה, נזקף ישירות להון.

ירידה בשיעור החזקה ללא איבוד שליטה, מטופלת כעסקה במישר ההוני כאשר ההפרש בין התמורה שהתקבלה לבין סכום החלק המיוצג של זכויות המיעוט לאותו מועד בספרי החברה, נזקף ישירות להון.

יא. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות שאינן במטבע הפעילות טופלו כלהלן:

1. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמת במועד ההכרה הראשונית בשקלים בהתאם לשער החליפין היציג של מטבע החוץ במועד העסקה.
2. פריטים כספיים במטבע חוץ מדווחים לפי שער החליפין היציג ליום המאזן.
3. פריטים לא כספיים שערכם בספרים הוא במונחי עלות היסטורית נקובה במטבע חוץ, מדווחים לפי שער החליפין היציג במועד העסקה.
4. פריטים לא כספיים שערכם בספרים הוא לפי שווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מדווחים לפי שער החליפין היציג במועד קביעת השווי ההוגן.
5. הפרשי שער מוכרים כהכנסות/הוצאות מימון ברווח והפסד במועד התהוותם.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. הצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות.
הלוואות צמודות למדד נמדדות בעלות מופחתת כאשר היתרה לתאריך המאזן צמודה למדד.

יג. שווי מזומנים

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר נותרה תקופה קצרה לפרעון - עד שלושה חודשים ממועד הרכישה.

יד. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי מסווג במועד ההשקעה לאחת מארבע הקבוצות כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 39. להלן ארבע הקבוצות לרבות הטיפול החשבונאי שיינקט בקשר עם כל אחת מהקבוצות:

א. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר או נכסים פיננסיים שיועדו בעת ההכרה הראשונית בהם בשווי הוגן דרך רווח והפסד. נכסים פיננסיים בקבוצה זו נמדדים בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. עלויות עסקה המיוחסות לנכסים אלה מוכרות בדוח רווח והפסד בעת התהוותן.

ב. הלוואות וחייבים:
נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, בעלי תשלומים קבועים או שניתנים לקביעה ושאין מצוטטים בשוק פעיל. הלוואות וחייבים נמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר הכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלותם המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשות לירידת ערך.

ג. השקעות המוחזקות לפדיון:
נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, בעלי תשלומים קבועים או ניתנים לקביעה ובעלי מועד פדיון קבוע אשר לקבוצה קיימת כוונה מפורשת ויכולת להחזיק בהם עד למועד הפדיון. השקעות המוחזקות לפדיון נמדדות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר מועד ההכרה לראשונה השקעות אלה נמדדות בעלותן המופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשה לירידת ערך.

ד. נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, אשר מיועדים כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאף קבוצה אחרת של נכסים פיננסיים. נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר מועד ההכרה לראשונה מוצגים נכסים פיננסיים זמינים למכירה בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן, בדרך כלל, מוכרים ישירות כמרכיב נפרד בהון העצמי למעט שינויים בשווי ההוגן המיוחסים לדיבידנדים במכשירים לא כספיים, לצבירת ריבית אפקטיבית והפרשי שער במכשירים כספיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מסווגות לאחת מהקבוצות הבאות:

- (א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
התחייבויות אלה נמדדות בשווי הוגן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד. עלויות עסקה מוכרות בעת התהוותן.
- (ב) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כדוגמת אגרות חוב, נמדדות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדות התחייבויות אלה בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.
- רווח או הפסד מוכר ברווח או הפסד כאשר נפגם ערכה של ההתחייבות הפיננסית, בעת גריעתה או בעת הפחתתה.
- (ג) חוזי ערבות פיננסית:
התחייבויות אלה נמדדות לראשונה בשווי הוגן. לאחר ההכרה לראשונה, נמדדות ההתחייבויות האלה כגבוה מבין:
- (1) הסכום בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 37.
 - (2) הסכום שהוכר לראשונה בניכוי, כאשר מתאים, הפחתה מצטברת שהוכרה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 18.
- למרות האמור לעיל, נגזר שהוא התחייבות, הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי הוגן באופן מהימן ושיש לסלקו על-ידי מכשיר כזה, ימדד בעלות.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

החברה בוחנת בכל תאריך מאזן אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של נכס פיננסי או של קבוצת נכסים פיננסיים. ראייה אובייקטיבית נוספת לענין בדיקת ירידת ערך עבור מכשיר הוני הינה ירידה משמעותית (תוך התחשבות בסטיית התקן של המכשיר הספציפי) או מתמשכת בשווי הוגן של השקעה במכשיר הוני מתחת לעלותה המקורית. במידה וקיימת ראייה אובייקטיבית כאמור, מטפלת החברה כלהלן:

- (א) ירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:
סכום ההפסד הינו ההפרש שבין ערכו של הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (למעט הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו) מהנכס, המהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי של הנכס הפיננסי. סכום ההפסד נזקף לדוח רווח והפסד.
- לענין לקוחות, הפרשה לחובות מסופקים מוכרת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שהחברה לא תוכל לגבות את הסכומים להם היא זכאית. יתרת לקוחות מוצגת נטו בקיזוז יתרת ההפרשה לחובות מסופקים.
- אם, בתקופה עוקבת, הסכום של הפסד מירידת ערך קטן וניתן לייחס את הקיטון באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר שהוכרה ירידת הערך, ההפסד מירידת הערך, שהוכר קודם לכן, יבוטל, בתנאי שהביטול לא יגרום לכך שהערך בספרים של הנכס הפיננסי יהיה גבוה מהעלות המופחתת שהייתה צריכה להיות במועד ביטול ירידת הערך אילו לא היו מכירים בירידת הערך בדוח רווח והפסד.
- (ב) ירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בעלות:
סכום ההפסד מירידת ערך נמדד כהפרש בין ערכו של הנכס הפיננסי בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס המהווים בשיעור התשואה השוטף בשוק על נכס פיננסי דומה. הפסדים כאלה מירידת ערך לא יבוטלו.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה (המשך):

- (ג) ירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן כזמינים למכירה:
ההפרש בין עלות הרכישה (בניכוי החזרי קרן והפחתות כלשהן) לבין השווי ההוגן בניכוי הפסד מירידת ערך בגין אותו נכס פיננסי שנזקק בעבר לדוח רווח והפסד, יועבר מההון העצמי לדוח רווח והפסד.
הפסדים מירידת ערך, שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין מכשיר הוני, לא יבוטלו דרך דוח רווח והפסד.
אם, בתקופה עוקבת, השווי ההוגן של מכשיר חוב, עולה, והעליה בשווי המכשיר מיוחסת לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת ערך, ההפסד מירידת הערך יבוטל דרך דוח רווח והפסד.

4. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

- (א) שווי הוגן הוא הסכום שבו ניתן היה להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.
(ב) הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחירים מצוטטים בשוק פעיל.
(ג) אם השוק של מכשיר פיננסי אינו פעיל, החברה קובעת שווי הוגן על-ידי שימוש בטכניקת הערכה כדי לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה במועד המדידה בהחלפה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין צדדים הפועלים משיקולים עסקיים רגילים. טכניקת הערכה שנבחרה עושה שימוש מירבי בנתוני שוק ומבוססת מעט ככל שניתן על נתונים ספציפיים לחברה. הטכניקה מתייחסת לכל הגורמים שהמשתתפים בשוק היו שוקלים בקביעת המחיר והיא עקבית עם מתודולוגיות כלכליות מקובלות להמחרת מכשירים פיננסיים. מידי תקופה החברה מכיילת את טכניקת הערכה ובודקת את תקפותה תוך שימוש במחירי עסקאות שוק שוטפות הניתנות לצפייה באותו מכשיר (כלומר, ללא שינוי או הרכבה מחדש) או בהתבסס על מידע שוק זמין כלשהו הניתן לצפייה.
(ד) השווי ההוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה (למשל, פיקדון לפי דרישה) אינו נמוך מהסכום שישולם בעת הדרישה, מהוון מהמועד בו ניתן לדרוש לשלם את הסכום.

5. נגזרים ונגזרים משובצים:

נגזרים לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ויסווגו כמחזקים למסחר אלא אם מיועדים לצורכי גידור חשבונאי כשיר. נגזר המהווה התחייבות הקשורה למכשיר הוני לא מצוטט ושאינו אפשרות למדוד את שווי הוגן באופן מהימן ימדד בעלות. החברה מודדת ומכירה בנגזרים משובצים בנפרד מהחזרה המארח, כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החזרה המארח, כאשר מכשיר נפרד עם אותם התנאים כמו של הנגזר המשובץ היה מקיים את ההגדרה של נגזר וכן כאשר המכשיר המעורב בכללותו אינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מציגה את הנגזר המשובץ ביחד עם החזרה המארח.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים (המשך)

6. התחייבויות פיננסיות מורכבות

אג"ח או מכשיר דומה, הניתנים להמרה על-ידי המחזיק למספר קבוע של מניות רגילות של החברה (כאשר מרכיב ההמרה אינו נגזר משוּבֵּץ שיש להפרידו), נחשבים למכשיר פיננסי מורכב הכולל שני רכיבים: התחייבות פיננסית ומכשיר הוני. מכשירים פיננסיים מורכבים פוצלו לרכיב הוני ולרכיב התחייבותי, כאשר כל רכיב מוצג בנפרד, בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 32. השווי ההוגן של רכיב ההתחייבות נקבע בהתבסס על שיעור הריבית המקובל להתחייבות פיננסית בעלת מאפיינים דומים, שאינה כוללת אופציית המרה. יתרת התמורה יוחסה לאופציית ההמרה הכלולה בהתחייבות הפיננסית המורכבת ומוצגת בהון. עלויות עסקה הוקצו באופן יחסי לרכיבי ההתחייבות הפיננסית כך שהחלק שיוחס לרכיב ההתחייבות הופחת ממנה והובא בחשבון בחישוב שיעור הריבית האפקטיבי והחלק שיוחס לרכיב הוני הופחת מההון.

7. קיזוז מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו אם ורק אם קיימת לחברה באופן מיידי זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז הסכומים וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

8. גריעת מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים: נכס פיננסי נגרע מהמאזן כאשר הזכויות החוזיות לקבלת הטבות כלכליות מהנכס הפיננסי למועד המאזן פוקעות או כאשר החברה מעבירה את הנכס הפיננסי או במידה והיא שומרת לעצמה את הזכויות החוזיות לקבל תזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי או במידה והיא שומרת לעצמה את הזכויות החוזיות לקבל מזומנים ומעבירה לצד אחר את הזכות לקבל תזרימי מזומנים אלה בהתקיים תנאים מסויימים.

התחייבויות פיננסיות: התחייבות פיננסית נגרעת מהמאזן כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. במידה והתחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה או שנעשה שינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות הקיימת, ההתחייבות הקודמת נגרעת מהמאזן והחברה מכירה בהתחייבות החדשה בשווי ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות המוחלפת לבין התמורה ששולמה או השווי ההוגן של ההתחייבות החדשה שהוכרה, נזקף לרווח או הפסד.

9. מניות באוצר:

בעת רכישה על ידי החברה של מכשירי ההוניים (מניות אוצר), יופחתו מכשירים אלה מההון. רווחים או הפסדים בגין רכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקפים ישירות להון ולא יוכרו בדוח על הרווח הכולל לתקופה. מניות באוצר עשויות להיות מוחזקות על-ידי החברה או על-ידי חברות בנות.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. הפרשות

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות הקיימת בתאריך המאזן. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה ימדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות הנדרשות לסילוק המחויבות.

בקשר עם האמור לעיל, מכירה החברה בהפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות בהתבסס על ניסיון העבר. הקטנת הפרשה נזקפת לדוח רווח והפסד כהקטנת הוצאות תיקונים בהם נושאת החברה בפועל או במועד סיום תקופת האחריות, כמאוחר ביניהם. עלויות בלתי נמנעות לצורך עמידה בחוזה מכביד העולות על ההטבות הכלכליות החזויות להתקבל על פי אותו חוזה הוכרו ונמדדו כהפרשה למעט לגבי חוזים שניתנים לביטול ללא פיצוי לצד האחר.

הפרשה בגין עלויות לשינוי מבני מוכרת כאשר מתקיימים הקריטריונים לענין הכרה בהפרשה וקריטריונים לענין שינויים מבניים.

טז. רכוש קבוע

1. רכוש קבוע הוא פריט מוחשי אשר מוחזק לשימוש בשרותים או לצרכים מנהליים וכן חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת.

2. רכוש קבוע מוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע, ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה ערך למחיר במזומן במועד ההכרה.

3. עלויות עוקבות:

(א) החברה אינה מכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע את עלויות התחזוקה השוטפות של הפריט. עלויות אלה מוכרות ברווח או בהפסד בעת התהוותן.

(ב) החברה מכירה בעלות של החלפת חלקים של פריט רכוש קבוע מסוימים כחלק מהערך בספרים של פריט רכוש קבוע, כאשר העלות התהוותה.

4. פחת ושיטת פחת:

החברה מפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה מוכרות ברווח או בהפסד, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.

להקצאת הסכום בר פחת של הרכוש הקבוע באופן שיטתי על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת הקו הישר, המשקפת את הדפוס החזוי לצריכת ההטבות הכלכליות העתידיות מהנכס.

החברה סוקרת לפחות כל סוף שנת כספים את שיטת הפחת בה נעשה שימוש ואת אורך החיים השימושיים של הרכוש הקבוע.

5. שיפורים במושכר מופחתים על פני משך תקופת השכירות כולל תקופת האופציה, או משך חייהם המוערך, כנמוך שבהם.

6. החברה בוחנת סימנים לירידת ערך של הרכוש הקבוע בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 36 בדבר ירידת ערך נכסים, בכדי לבדוק את הצורך בבחינת סכום בר-השבה.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. נדל"ן להשקעה

1. נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הרכוש או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או למכירה במהלך העסקים הרגיל.
2. השירותים שמספקת החברה לשוכרי הנדל"ן להשקעה מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.
3. מדידה לראשונה של נדל"ן להשקעה תתבצע לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. לאחר המדידה לראשונה, על החברה לבחור למדוד את הנדל"ן להשקעה באחת מהדרכים הבאות וזאת תוך יישום עקבי של המודל הנבחר לגבי כל הנדל"ן להשקעה, למעט חריגים שנקבעו:
 - (א) מודל השווי ההוגן לפיו נדל"ן להשקעה ימדד בשווי הוגן שישקף את תנאי השוק בתאריך המאזן, כאשר השינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או בהפסד.
 - (ב) מודל העלות לפיו הנדל"ן להשקעה ימדד לאחר ההכרה הראשונית בעלות מופחתת בניכוי הפסדים מירידת ערך (ראה ביאור רכוש קבוע).החברה בחרה ליישם בדוחות כספיים אלה את מודל השווי ההוגן בקשר עם הנדל"ן להשקעה.
4. זכות בנדל"ן המוחזקת על ידי חוכר בחכירה תפעולית סווגה כנדל"ן להשקעה. הקבוצה יישמה לגבי זכות זו את מודל השווי ההוגן, ולפיכך לא הופרד מרכיב הקרקע ממרכיב המבנה. תשלומים עתידיים בגין חכירות תפעוליות נכללו בשווי הנדל"ן ונרשמו במקביל כהתחייבויות לפי שווים הנוכחי.
5. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף גורמים במידה שהם לא זמינים באופן כללי לקונים מרצון ומוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, לדוגמה: ערך נוסף הנובע מיצירת תיק של נדל"ן במיקומים שונים, שילוב פורה בין נדל"ן להשקעה לבין נכסים אחרים, זכויות חוקיות או הגבלות חוקיות, שהן ספציפיות רק לבעלים הנוכחי, הטבות מס או היטלי מס, שהם ספציפיים רק לבעלים הנוכחי, וכיוצ"ב. בנוסף, שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר את תרחיב את הנדל"ן וכן אינו משקף את ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.
6. נדל"ן להשקעה שהושלם תהליך הקמתו ופיתוחו על ידי החברה, המוצג בשווי הוגן, ההפרש במועד השינוי בשימוש יוכר ברווח או בהפסד.

יח. נדל"ן להשקעה בהקמה

עד ליום 31 בדצמבר 2008 נדל"ן להשקעה בהקמה טופל כרכוש קבוע, כאמור בביאור 2(טז) לעיל. החל מיום 1 בינואר 2009, נדל"ן להשקעה בהקמה מטופל כנדל"ן להשקעה כאמור בביאור 2(יז) לעיל.

יט. נכסים בלתי מוחשיים

1. נכס בלתי מוחשי הינו נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית. קריטריון יכולת הזיהוי, בהגדרה זו, יתקיים במידה והנכס ניתן להפרדה או שהנכס נובע מזכויות חוזיות או זכויות משפטיות אחרות, וזאת מבלי להתחשב אם זכויות אלה ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהחברה או מזכויות וממחויבויות אחרות.
2. נכס בלתי מוחשי מוכר לראשונה לפי עלות לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת הנכס הבלתי מוחשי. העלות של נכס בלתי מוחשי היא סכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה. יציאה בגין פריט בלתי מוחשי שהוכרה לראשונה כהוצאה, לא תוכר כחלק מהעלות של נכס בלתי מוחשי במועד מאוחר יותר.
3. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, נכס בלתי מוחשי מוצג לפי העלות בניכוי הפחתה שנצברה ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

4. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה:

- א. החברה מעריכה לגבי כל אחד מהנכסים הבלתי מוחשיים האם אורך החיים השימושיים שלו הינו מוגדר או בלתי מוגדר (בהתבסס על ניתוח של כל הגורמים הרלוונטיים, אין הגבלה נראית לעין של התקופה שבה הנכס חזוי להפיק תזרימי מזומנים חיוביים נטו לחברה). החברה בוחנת מידי שנה האם ניתן לתמוך בהערכה כי אורך החיים השימושיים של הנכס הינו בלתי מוגדר. שינויים בהערכת החברה מטופלים כשינוי אומדן.
- ב. סכום בר-פחת של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר מוקצה באופן שיטתי על פני אורך חייו השימושיים. החברה משתמשת בשיטת הקו הישר. הוצאות ההפחתה לכל תקופה מוכרות ברווח או הפסד לתקופה, אלא אם הן נכללות בערך בספרים של נכס אחר.
- ג. החברה סוקרת את אורך החיים השימושיים ואת שיטת ההפחתה בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי.

5. לעניין ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים ראה ביאור 2 (כז) להלן.

כ. חכירות

1. חכירה היא הסכם לפיו המחכיר מעביר לחוכר בתמורה לתשלום או לסדרת תשלומים את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוסכמת. קיימים שני סוגים של חכירות: חכירה מימונית (חכירה המעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס, ללא קשר להעברת הזכות הקניינית בסופו של ההסדר) וחכירה תפעולית (חכירה שאינה חכירה מימונית).
2. החברה מכירה בתשלומי החכירה בגין חכירה תפעולית כהוצאה על בסיס קו ישר לאורך תקופת החכירה לרבות תקופת האופציה הקיימת לחוכר שבמועד ההתקשרות בחכירה וודאי באופן סביר שתמומש.

3. חכירות של קרקע ומבנים ממינהל מקרקעי ישראל:

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 17, חכירות של קרקע ומבנים מסווגות כחכירות תפעוליות או כחכירות מימוניות באותו אופן כמו חכירות של נכסים אחרים. לאור זאת שלקרקע אורך חיים כלכליים בלתי מוגדר וכן לאור העובדה כי הבעלות על הקרקע אינה עוברת בתום תקופת החכירה ולחברה אין אופציה לרכישת הקרקע בתום תקופת החכירה (להבדיל מקיומה, בדרך כלל, של אופציה להארכת תקופת החכירה), החברה אינה מקבלת במהות את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות ולכן הסכמי החכירה שביצעה החברה (כחוכר) ממינהל מקרקעי ישראל מהוות חכירה תפעולית. הסכום ששילמה החברה מראש בגין הסכם זה, מסווג במאזן במסגרת סעיף הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית לזמן ארוך. נכס זה מופחת לפי שיטת הקו הישר לאורך תקופת החכירה. מבנים שהוקמו על קרקע בחכירה ממינהל מקרקעי ישראל יסווג כרכוש קבוע או כנדל"ן להשקעה בהתאם לשימוש המיועד להם.

כא. עלויות אשראי

עלויות אשראי מוכרות כהוצאה בתקופת התהוותן, למעט מקרים בהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, אז עלויות אלה מהוות לעלות אותם הנכסים על פני תקופת ההקמה. היוון עלויות אשראי כחלק מעלות נכס כשיר יחל כאשר יציאות בגין הנכס מתהוות, עלויות אשראי מתהוות וכן הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו הינן בתהליך. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו הושלמו. במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק הפיתוח הפעיל, משהה החברה את היוון עלויות האשראי.

לעניין יישום לראשונה של הוראות התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 23, ראה ביאור 2(ג)(4).

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. מכשיר הוני

מכשיר הוני סווג כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסים של חברה לאחר ניכוי כל התחייבויותיה. עלויות המתייחסות ישירות להנפקת מכשיר הוני מוצגות בהון בניכוי מתמורת ההנפקה.

כג. כתבי אופציה (warrants)

תקבולים בגין כתבי אופציה לרכישת מניות החברה (warrants), המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון העצמי.

כד. הנפקת חבילת ניירות ערך

התמורה שהתקבלה (טרם קיזוז הוצאות הנפקה) מהנפקת חבילת ניירות ערך יוחסה למרכיבי החבילה השונים לפי שווים ההוגן ביום הנפקת החבילה בהתאם לסדר הבא:

1. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן בכל תקופה.
2. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן במועד ההכרה לראשונה בלבד.
3. היתרה, למכשירים הוניים.

עלות הנפקה מיוחסת לכל אחד מהמרכיבים בהתאם לשווי ההוגן היחסי כאמור לעיל.

כה. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי הוא הזמן שחולף בין הרכישה של נכסים לצורך עיבודם ובין מימושם למזומנים או לשווי מזומנים. הנחת הבסיס במקרה ובו לא ניתן לזהות בבירור את המחזור התפעולי הרגיל, הינה כי תקופת המחזור התפעולי היא 12 חודשים.

הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של כל תחום פעילות בחברה (כולל באמצעות חברות המוחזקות שלה).

כו. הכרה בהכנסה

החברה מיישמת את הוראות IAS 18, הכנסות, בקביעת מדיניות ההכרה בהכנסותיה.

הכנסה מהספקת שירותים מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בסוף תקופת הדיווח בהתקיים כל התנאים הבאים:

- א. סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.
- ב. צפוי שההטבות הכלכליות המיוחסות לעסקה יתקבלו.
- ג. שלב ההשלמה של העסקה בסוף תקופת הדיווח ניתן למדידה באופן מהימן.
- ד. העלויות שהתהוו במסגרת העסקה והעלויות הנדרשות להשלמתה ניתנות למדידה באופן מהימן.

היחס שבין העלויות שהתהוו עד לסוף תקופת הדיווח לבין אומדן סך העלויות של העסקה. ההכנסה נמדדת לפי שוויה ההוגן של התמורה שהתקבלה או אמורה להתקבל ומייצגת סכומים המתקבלים בגין מוצרים או שירותים המסופקים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי הנחות, מע"מ, מסים וניכויים אחרים הקשורים למכירות.

הכנסות מדמי שכירות ושירותים - נזקפות באופן יחסי בהתאם לתקופת הסכמי השכירות והשירותים.

הכנסות דמי ניהול - נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן. דמי הניהול מחושבים לפי שיעורים מההכנסות ושיעורים מהרווח התפעולי של חברות הקבוצה העוסקות בניהול שירותי אחזקה ומלונאות.

בהתחשב בכך שדיירי בניינים ובעלי בניינים מסוימים, המנהלים על ידי החברות העוסקות בניהול שירותי אחזקה ומלונאות, מחויבים בהחזר מלוא ההוצאות השוטפות של החברות הנ"ל בתוספת דמי ניהול המועברים לחברה, לדעת הנהלת החברה נאות יותר לכלול את דמי הניהול נטו בלבד במחזור ההכנסות בדוח רווח והפסד, ולא את מלוא מחזור ההכנסות והעלויות הנובעים מפעילות זו.

הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית מוכרות לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. ירידת ערך

בכל תאריך מאזן נבחן האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך לגבי נכסים שונים שהינם בתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 36. קיימים נכסים שהבחינה לגביהם לענין ירידת ערך הינה אחת לשנה, גם אם לא קיימים סימנים לירידת ערך, והם:

1. נכס בלתי מוחשי שאורך החיים השימושיים שלו אינו מוגדר.
2. נכס בלתי מוחשי שאינו זמין עדיין לשימוש.
3. מוניטין שנרכש בצירוף עסקים.

במידה וסימנים לירידת ערך קיימים, אומדת החברה את סכום בר ההשבה של הנכס או של יחידה מניבה מזומנים. סכום בר השבה הוא כגובה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס או היחידה מניבת המזומנים לבין שווי השימוש בו. שווי שימוש הינו הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, החזויים לנבוע מנכס או מיחידה מניבת מזומנים.

היה וסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך ומפחיתה את ערך הנכס בספרים לסכום בר ההשבה שלו. החברה מכירה בהפסדים מירידת ערך מיידית ברווח או הפסד לתקופה, אלא אם הנכס הוערך מחדש בהתאם למודל ההערכה מחדש, במקרה זה ההפסד יטופל כהקטנת ההערכה מחדש.

במידה ולא ניתן לאמוד את הסכום בר ההשבה של נכס בודד, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של היחידה מניבת מזומנים אליה שייך הנכס. כמו כן, החברה בוחנת ירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים אליה הוקצה מוניטין, אחת לשנה ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של היחידה.

החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים כאשר סכום בר ההשבה של היחידה נמוך מערכה בספרים. במקרה כזה, החברה מקצה את ההפסד מירידת ערך להקטנת הערך של נכסי היחידה, תחילה כנגד מוניטין שהוקצה ליחידה ולאחר מכן לשאר הנכסים באופן יחסי על בסיס ערכם בספרים (בכפוף לסכום בר השבה שלהם). הפסדים אלה מוכרים מיידית ברווח או הפסד לתקופה, אלא אם התבצעה בעבר הערכה מחדש בהתאם למודל ההערכה מחדש, אז ההפסד יטופל כהקטנת ההערכה מחדש.

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המעידים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, שהוכר בתקופות קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. הפסד מירידת ערך של הנכס, למעט מוניטין, יבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת ערך. ערך בספרים של נכס, למעט מוניטין, שעלה כתוצאה מביטול הפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בשנים קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, יוכר מיידית ברווח או הפסד לתקופה, אלא אם הנכס מוצג בסכום שהוערך מחדש בהתאם למודל ההערכה מחדש, אז הביטול יטופל כהגדלה של ההערכה מחדש. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניטין, באופן יחסי לערך בספרים של נכסים אלה כתוצאה מהביטול, הערך בספרים של נכס לא יעלה על הנמוך מבין סכום בר ההשבה שלו או הערך בספרים שהיה נקבע כאמור אילו לא נקבע הפסד מירידת ערך. הפסד בגין ירידת ערך מוניטין לא יוחזר.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. הטבות לעובדים

1. התחייבות בגין הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויים לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם.

התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה, שהינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין (החברה משלמת תשלומים קבועים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים, אף אם לא הצטברו סכומים מספקים בתכנית כדי לשלם את כל ההטבות לעובדים המתייחסות לעבודת העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות), מטופלות כתוכנית להפקדה מוגדרת. הפקדות לתכנית הפקדה מוגדרת נרשמות כהוצאה בעת ההפקדה לתכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד, אלא אם ההפקדה שכבר שולמה עולה על ההפקדה שיש להפקיד, לתאריך המאזן, אז תקטין ההפקדה את התשלומים העתידיים של החברה.

התחייבויות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה, שאינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מטופלות כתוכנית להטבה מוגדרת. ההתחייבות לפיצויים המוצגת במאזן הנה הערך הנוכחי של המחויבות בגין ההטבה המוגדרת לתאריך המאזן, בניכוי עלות שירותי עבר, אם קיימת, שעדיין לא הוכרה, בניכוי השווי ההוגן בתאריך המאזן של נכסי התכנית שמהם המחויבות צריכה להיות מסולקת במישרין.

נכסי התוכנית הם כספים שהחברה מפקידה בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף כדוגמת קרנות פנסיה ופוליסות ביטוח כשירות.

2. התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. כאשר לחברה קמה מחויבות משפטית או משתמעת, שניתנת לאמידה מהימנה, למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בהתחייבות זו במועד בה קמה המחויבות.

כט. תשלום מבוסס מניות

1. החברה מכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות, בגין שירותים בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי 2 (להלן: "תקן 2"). עסקאות אלה כוללות עסקאות עם עובדים או עם צדדים שאינם עובדים שיסולקו במכשירים הוניים, כגון: מניות או אופציות למניות של החברה, או במזומן וכן עסקאות המאפשרות לחברה או לספק השירות או הסחורות בחירה בין סילוק כספי במזומן לבין סילוק במכשירים הוניים כאמור.

2. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה בהנפקת תשלומים מבוססי מניות לעובדים נמדד בתאריך מתן ההטבה (יום ההענקה) על פי הוראות תקן 2 בהסתמך על מודל Bds לתמחור אופציות. שווי ההטבה נזקף באופן שוטף להוצאות שכר כנגד קרן הון, על פני תקופת ההבשלה (Vesting).

3. הלוואות שניתנו לעובדים לרכישת מניות החברה, כאשר המניות עצמן משמשות כבטחון בלעדי לפרעון, טופלו כהענקת אופציות לעובדים כאמור לעיל.

4. כאשר שינויים מבוצעים בתוכנית לתשלום מבוסס מניות, החברה תכיר בהשפעות שינויים שמגדילים את השווי הכולל של התוכנית במהלך תקופת ההבשלה (Vesting) שנותרה.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ל. מסים על הכנסה

1. החברה והחברות המאוחדות נוקטות בשיטה של ייחוס מסים. בהתאם לכך הדוחות הכספיים כוללים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס-הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של נכסים בני פחת ושל נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיוותרו בעתיד כפחת לצורכי מס-הכנסה, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות ומיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס ושל "ניכוי בשל אינפלציה".
2. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים להתייחס לתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.
3. החברה והחברות המאוחדות יוצרות נכס מס נדחה בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לקיזוז, אם צפויים רווחים חייבים במס שכנגדם ניתן יהיה לקזזם.
4. החברה והחברות המאוחדות שלה לא יצרו התחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות. הפרשים זמניים אלו עשויים להתחייב במס, במידה והחברה או חברות מאוחדות שלה תממשנה את השקעתן בחברות המוחזקות. מכיוון שהשקעות אלו נרכשו כדי להחזיק בהן ולפתחן, והואיל ואין בכוונת הקבוצה לממשן, לא נוצרה התחייבות כאמור.
5. הקבוצה יוצרת נכס/התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנוצרים בין הנכסים וההתחייבויות במאזן הנמדדים בסכומים מדווחים לבין בסיס המס שלהם הנמדד בסכומים מתואמים.
6. מסים שוטפים ומסים נדחים יוכרו ברווח כולל אחר או יזקפו ישירות להון בהתאם לפריטים אליהם הם מתייחסים, אם המס מתייחס לפריטים אשר הוכרו בתקופה הנוכחית או בתקופות קודמות שלא ברווח או הפסד לתקופה.

לא. עסקאות עם בעלי שליטה

- 1) נכס שהועבר לחברה מבעל השליטה בה מוצג בדוחות הכספיים של הישות לפי שווי ההוגן במועד ההעברה. הפרש כלשהו בין סכום התמורה שנקבע לנכס לבין שווי ההוגן נזקף להון.
- 2) נכס שהועבר מהחברה לבעל השליטה בה נגרע מהדוחות הכספיים של הישות לפי שווי ההוגן במועד ההעברה. הפרש בין השווי ההוגן של הנכס לבין הערך בספרים במועד ההעברה נזקף כרווח או כהפסד וההפרש בין סכום התמורה שנקבע לנכס במועד ההעברה לבין שווי ההוגן נזקף להון.
- 3) בעת נטילת התחייבות של הישות כלפי צד שלישי, במלואה או בחלקה, על ידי בעל השליטה, נגרעת ההתחייבות מהדוחות הכספיים של הישות לפי שווי ההוגן במועד הסילוק כאשר ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות לבין שווי ההוגן במועד הסילוק נזקף כרווח או כהפסד וההפרש בין השווי ההוגן של ההתחייבות במועד הסילוק לבין סכום התמורה שנקבע נזקף להון.
- 4) הלוואה שניתנה לבעל השליטה או הלוואה שהתקבלה מבעל השליטה מוצגת במועד ההכרה לראשונה בדוחות הכספיים של הישות כנכס או כהתחייבות, לפי העניין, על פי שווי ההוגן כאשר ההפרש בין סכום הלוואה שהתקבלה או שניתנה לבין שווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה נזקף להון. לאחר ההכרה לראשונה, מוצגת הלוואה בדוחות הכספיים של החברה בעלותה המופחתת תוך יישום שיטת הריבית האפקטיבית.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. מגזרים תפעוליים

כאמור בביאור 2(ג)1) לעיל, החברה מיישמת את IFRS 8 לעניין הדיווח על מגזריה התפעוליים.

לג. נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה

1. נכסים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר הנהלת החברה מחליטה על מכירתם ובתנאי שמכירתם צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי בתנאים מקובלים למכירה של נכסים אלו והחברה מחויבת להשלמת המכירה עד שנה מיום הסיווג לקבוצה זו. נכסים אלו אינם מופחתים, ומוצגים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים או שוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

2. פעילות שהופסקה היא רכיב של החברה שמומש או שמוסוג כמוחזק למכירה ושמייעץ תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, מהווה חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית או איזור גאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד או מהווה חברה בת שנרכשה בלעדית למטרת מכירה מחדש. פעילות שהופסקה מוצגת בדוחות הכספיים בנפרד החל ממועד החלטת החברה על הפסקת הפעילות בתחום. מספרי ההשוואה בדוחות רווח והפסד ודוחות על תזרימי מזומנים בלבד מסווגים מחדש באופן שהפעילות שהופסקה מוצגת בהם בנפרד.

לד. רווח למניה

רווח למניה חושב בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 33, בדבר רווח למניה. הקובע, בין היתר, כי יש לחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה וכן את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד מפעולות נמשכות, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, במידה שמוצג רווח כזה.

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה, החברה נדרשת לתאם את הרווח או ההפסד מפעולות נמשכות ו/או הרווח או ההפסד בגין סכומים לאחר מס של דיבידנדים, הפרשים הנובעים מסילוק והשפעות דומות אחרות של מניות בכורה שסווגו כהון עצמי.

בנוסף, בהתאם לתקן יש לחשב רווח מדולל למניה, כך שהרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, כפי שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה, יתואם בגין ההשפעה לאחר מס של:

1. דיבידנדים כלשהם או פריטים אחרים כלשהם, הקשורים למניות רגילות פוטנציאליות מדללות, אשר נוכו בחישוב רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה כפי שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה.

2. עלויות מימון כלשהן, שהוכרו בתקופה, הקשורות למניות רגילות פוטנציאליות מדללות, וכן

3. שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהיו נובעים מהמרת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות.

לצורך חישוב הרווח המדולל למניה, מספר המניות הרגילות היו הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות, שחושב לצורך הרווח הבסיסי למניה, בתוספת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות כתוצאה מההמרה של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות למניות רגילות. מניות רגילות פוטנציאליות מדללות נחשבות ככאלו שהומרו למניות רגילות בתחילת התקופה או, ממועד הנפקת המניות הרגילות הפוטנציאליות, כמאוחר שבהם. מניות רגילות פוטנציאליות טופלו כמדללות כאשר, המרתן למניות רגילות הקטינה את הרווח למניה מפעולות נמשכות או הגדילה את ההפסד למניה מפעולות נמשכות.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לה. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות בתקופה שלפני יישומן היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים:

1. תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 בדבר צירופי עסקים ותקן חשבונאות בינלאומי 27 בדבר דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים

תקן דיווח כספי בינלאומי 3 המתוקן ותקן חשבונאות בינלאומי 27 המתוקן (להלן - "התקנים החדשים") משנים בחלק מהנושאים המטופלים תחת הוראות תקנים אלה את הטיפול החשבונאי שיש ליישם. כמו כן, התקנים החדשים מבהירים סוגיות שעד כה לא ניתן להן טיפול בנושא צירופי עסקים ודוחות כספיים מאוחדים ונפרדים. התקנים החדשים ייושמו בדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 ביולי 2009 או לאחר מכן, יחד עם זאת יישום מוקדם של התקנים מותר בדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 ביולי 2007 או לאחר מכן. התקנים החדשים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא (למעט חריגים). להלן השינויים העיקריים של התקנים החדשים:

- א. עלויות עסקה של חברה רוכשת במסגרת צירוף העסקים יוכרו כהוצאה בתקופה בה התהוו (למעט הוצאות הנפקה), ולא יוכרו כחלק מעלות צירוף העסקים.
- ב. רכישות נוספות של מניות חברה מוחזקת לאחר השגת השליטה, יוכרו כפעולה במישור ההוני.
- ג. מימושים של מניות חברה מוחזקת, תוך שמירה על שליטה, יוכרו כפעולה במישור ההוני.
- ד. בעת איבוד שליטה בחברה מוחזקת, יתרת ההשקעה במוחזקת תמדד בשווי הוגן למועד איבוד השליטה וההפרש ייזקק לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן יהווה עלות לצרכי הטיפול החשבונאי בתקופות עוקבות.
- ה. רווח או הפסד בחברה המאוחדת יוכר במלואו בחברת האם תוך חלוקה בין החלק המיוחס למניות חברת האם לבין זכויות שאינן מקנות שליטה (גם אם יביא את זכויות אלה להצגתם בחובה).
- ו. שינויים שמוכרים ישירות ברווח כולל אחר של החברה המוחזקת יוכר במלואו בחברה המחזיקה תוך חלוקה בין החלק המיוחס למניות חברת האם ולזכויות שאינן מקנות שליטה (גם אם יביא את זכויות אלה להצגתם בחובה).
- ז. תמורה מותנית תמדד בשווי הוגן למועד הרכישה כחלק מעלות הרכישה. מנגד החברה הרוכשת תכיר בהתחייבות, בהתחייבות פיננסית או הון (או במקרים מסוימים אף בנכס) בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 32. שינויים בהתחייבות או בהתחייבות הפיננסית בתקופות עוקבות יוכרו בדוח רווח והפסד.
- ח. חברה רוכשת יכולה לבחור למדוד את זכויות שאינן מקנות שליטה בשווי הוגן במועד הרכישה ומנגד הכרה מלאה במוניטין (הכרה בכל המוניטין של החברה הנרכשת), או לחילופין הכרה בזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לחלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים וזאת עבור כל צירוף עסקים בנפרד.
- ט. ברכישה בשלבים ההשקעה הקיימת בספרי החברה המחזיקה למועד השגת השליטה תמדד בשווי הוגן, כאשר ההפרש בין ערכה בספרים לבין שוויה ההוגן יוכר בדוח רווח והפסד.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לה. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות בתקופה שלפני יישומן היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים (המשך):

2. הבהרה לתקן דיווח כספי בינלאומי 17 בדבר חלוקת נכסים לא כספיים לבעלי הישות (להלן: "IFRIC 17")

IFRIC 17 דן במקרים בהם חברה מחלקת לבעלי מניותיה דיבידנד שלא במזומן (כגון: רכוש קבוע, עסק, זכויות בעלות בישות אחרת וקבוצות מימוש) או מאפשרת לבעלי מניותיה לבחור בין קבלת מזומן לבין קבלת נכסים לא כספיים, תוך התייחסות לטיפול החשבונאי של החברה המחלקת בלבד. IFRIC 17 מתייחס רק לחלוקות כאמור בהן כל הבעלים בעלי אותו מעמד של מכשירי הון מטופלים באופן זהה. IFRIC 17 אינו חל על חלוקות של נכסים שאינם מזומן אשר השליטה בהם לפני החלוקה ולאחר החלוקה נשארת בידי אותו הצד. כמו כן, IFRIC 17 מתייחס למועד ההכרה בדיבידנד לשלם בגין החלוקה, אופן מדידת הדיבידנד לשלם ואופן הטיפול החשבונאי בהפרש שבין סכום הדיבידנד לשלם לבין השווי הפנקסני של הנכס המחולק (במידה וקיים פער) במועד החלוקה. IFRIC 17 ייושם לגבי הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 ביולי 2009 או לאחר מכן. ניתן לבצע יישום מוקדם (אך לא רטרואקטיבי) תוך מתן גילוי מתאים לכך, זאת בתנאי שהחברה מיישמת גם במקביל את תקן דיווח כספי בינלאומי 3 המתוקן, תקן חשבונאות בינלאומי 27 המתוקן ותקן דיווח כספי בינלאומי 5 המתוקן.

3. הבהרה לתקן דיווח כספי בינלאומי 18 בדבר העברת נכסים מלקוחות (להלן: "IFRIC 18")

IFRIC 18 קובע את הטיפול החשבונאי כאשר חברה מקבלת מלקוחותיה (או מצדדים שלישיים) רכוש קבוע או מזומן אשר מיועד לצורך רכישה ו/או הקמת רכוש קבוע. בתמורה לכך מחויבת החברה לעשות שימוש ברכוש המועבר כדי לספק לאותו הלקוח גישה מתמשכת לסחורות ו/או לשירותים שהיא מעניקה. IFRIC 18 קובע כי במקרים בהם העברת הרכוש הקבוע מהווה נכס, החברה תכיר בנכס כרכוש קבוע ובמועד ההכרה לראשונה ימדד בשווי ההוגן. במקביל תכיר החברה בהכנסה מהחלפת נכסים ושירותים לא דומים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 18.

IFRIC 18 ייושם לגבי העברת נכסים מלקוחות שיתרחשו החל מ-1 ביולי 2009. ניתן לבצע יישום מוקדם תוך מתן גילוי מתאים לכך, זאת בתנאי והמידע הדרוש ליישום IFRIC 18, נבחן במועד בו ההעברות בוצעו.

4. פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2009:

בחודש אפריל 2009 פרסם ה-IASB תיקונים ל-12 תקני חשבונאות בינלאומיים, תקני דיווח כספי בינלאומיים ופרשנויות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "התיקון"), וזאת במסגרת פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית. רוב התיקונים חלים בהתאם לשיטה הרטרואקטיבית (יישום למפרע) מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 או לאחריו. התיקונים ניתנים לאימוץ מוקדם בכפוף לתנאים מסוימים. להלן סקירה של התיקונים המהותיים:

א. תקן חשבונאות בינלאומי 1 בדבר הצגת דוחות כספיים

התיקון קובע כי במידה ובתנאי ההתחייבות ניתנה אפשרות לצד שכנגד להמיר את החוב של הישות למכשירים הוניים של הישות אין בכך כדי להשפיע על סיווג ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או כהתחייבות לא שוטפת. לכן, אג"ח להמרה צמודת מדד או צמודת מט"ח (שסווגו במאזן במסגרת ההתחייבויות) ורכיב ההתחייבות של אג"ח להמרה (הכוללת רכיב התחייבות ורכיב הוני), יסווגו בהתאם למועדי הפירעון במזומן של האג"ח ולא בהתאם למועדי ההמרה שלהן.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לה. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות בתקופה שלפני יישומן היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים (המשך):

4. פרויקט שיפור התקינה הבינלאומית 2009 (המשך):

ב. תקן חשבונאות בינלאומי 17 בדבר חכירות

התיקון מבטל את הדרישה לסווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית בכל מקרה בו הבעלות אינה צפויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה. בהתאם לתיקון, נדרש לבחון את חכירת הקרקע בהתאם לקריטריונים הרגילים לסיווג חכירות כחכירות מימוניות או כחכירות תפעוליות. אופן הסיווג של חכירות קרקע ייבחן על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירה. אולם, אם לישות אין את המידע הדרוש ליישום למפרע של התיקון, עליה להשתמש במידע הקיים במועד אימוץ התיקון לצורך סיווג החכירה, ולהכיר בנכס ובהתחייבות המתייחסים לחכירת קרקע שסווגה בעקבות התיקון כחכירה מימונית לפי שוויים ההוגן באותו מועד. הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנכס לבין השווי ההוגן של ההתחייבות יזקף לעודפים.

ג. תקן חשבונאות בינלאומי 7 בדבר דוחות תזרימי מזומנים

בהתאם לתיקון, נקבע כי רק הוצאות המובילות להכרה בנכסים תוכלנה להיות מסווגות כפעילות השקעה בדוח תזרימי מזומנים.

ד. תקן חשבונאות בינלאומי 36 בדבר ירידת ערך נכסים

בהתאם לתיקון, כל יחידה מניבה מזומנים או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים, אליהן הוקצה מוניטין, לא תהיה גדולה ממגזר פעילות כפי שמוגדר בתקן דיווח כספי בינלאומי 8, לפני קיבוץ של מגזרי פעילות למגזר פעילות אחד.

ה. תקן חשבונאות בינלאומי 39 בדבר מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן: "IAS 39")

התיקון המהותי ל- IAS 39 הוסיף חריג באשר לנגזרים משובצים שאינם קשורים באופן הדוק לחוזה המארח. בהתאם לתיקון, במקרים בהם מחיר המימוש של אופציה לפדיון מוקדם מפצה את המלווה על הסכום של הערך הנוכחי של הריבית, שלא תתקבל לתקופה שנתורה לחוזה המארח, אינם נדרשים להפרדת הנגזר המשובץ.

ו. תקן חשבונאות בינלאומי 18 בדבר הכנסות

התיקון מוסיף דוגמא לתקן שמטרתה היא לסייע בקביעה האם הישות פועלת כסוכן ולפיכך, הכנסותיה הן מעמלה בלבד וידווחו על פי הסכום נטו, או האם הישות פועלת כספק עיקרי ולפיכך, הכנסותיה ידווחו על פי הסכום ברוטו, בו מחויב הלקוח.

להערכת החברה, השפעת התיקון על תוצאות הפעולות, המצב הכספי, הונה העצמי ותזרימי המזומנים, אינה צפויה להיות מהותית.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לה. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות בתקופה שלפני יישומן היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים (המשך):

5. תיקון לתקן דיווח כספי 2 בדבר תשלום מבוסס מניות (להלן - "התיקון"):

מטרתו העיקרית של התיקון, בין היתר, הינה להבהיר מהו הטיפול החשבונאי בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן בתוך קבוצת חברות ואת הטיפול בעסקאות כאמור כאשר לישות שמקבלת את הסחורות או את השירותים לא קיימת מחויבות ליישב את התשלום בעסקה.

בהתאם לתיקון, כאשר לישות שמקבלת את הסחורות או את השירותים אין מחויבות ליישב את העסקה בעצמה, היא תטפל בעסקה כעסקה שמסולקת במכשירים הוניים ותכיר בהוצאה כנגד השקעה מבעלת השליטה בה. עם זאת, בדוחותיה של חברת האם (הנפרדים והמאוחדים) העסקה תטופל כמסולקת במזומן שכן לחברת האם קיימת מחויבות ליישב את העסקה.

כמו כן, עם כניסתו של התיקון לתוקף יאומצו במלואן הוראות הפרשנויות הבאות אל תוך התיקון:

- IFRIC 8, תחולת תקן דיווח כספי בינלאומי 2.
- IFRIC 11, תקן דיווח כספי בינלאומי 2 - עסקאות במניות בקבוצה ובמניות אוצר.

התיקון ייושם לגבי הדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות בתאריך ה- 1 בינואר 2010 או לאחריו באופן רטרואקטיבי. אימוץ מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לכך.

להערכת החברה, השפעת התיקון על תוצאות הפעולות, המצב הכספי, הונה העצמי ותזרימי המזומנים, אינה צפויה להיות מהותית.

6. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 32 בדבר סיווג זכויות הניתנות למימוש למניות כאשר תוספת

המימוש נקובה במטבע שאינו מטבע הפעילות של הישות המדווחת (להלן "התיקון ל- IAS 32").

בחודש אוקטובר 2009 פרסם ה- IASB את התיקון ל- IAS 32. מטרתו העיקרית של התיקון ל- IAS 32 היא להבהיר כי הנפקת זכויות הנעשית פרו רטה לכל המחזיקים באותו סוג המניות להן ניתנת ההטבה, כאשר הזכויות ניתנות להמרה לכמות קבועה של מניות תמורת תוספת מימוש קבועה הנקובה במטבע שאינו מטבע הפעילות של החברה, תסווג כמכשיר הוני.

התיקון ל- IAS 32 ייושם לגבי הדוחות הכספיים לתקופות השנתיות החלות לאחר ה- 1 לפברואר 2010 באופן רטרואקטיבי. יישום מוקדם אפשרי, בכפוף למתן גילוי.

להערכת החברה, השפעת התיקון ל- IAS 32 על תוצאות הפעולות, המצב הכספי, הונה העצמי ותזרימי המזומנים, אינה צפויה להיות מהותית.

7. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור (להלן: "IAS 24 המתוקן"):

בהתאם ל- IAS 24 המתוקן, עודכנה ההגדרה של צד קשור. כמו כן, IAS 24 המתוקן מוסיף לדרישות הגילוי בהקשר לצד קשור גם את הדרישה למתן גילוי על התקשרויות עם צדדים קשורים. יחד עם זאת, IAS 24 המתוקן מעניק הקלה בדרישות הגילוי בהקשר לצד קשור של ישויות הקשורות לממשלה.

IAS 24 המתוקן ייושם לגבי הדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011 או לאחריו באופן רטרואקטיבי. אימוץ מוקדם של IAS 24 המתוקן, בין אם בכללותו ובין אם רק לעניין הקלה מתן גילויים בהקשר לצד קשור של ישויות הקשורות לממשלה, אפשרי, תוך מתן גילוי לכך.

השפעת IAS 24 המתוקן תתבטא, אם בכלל, בביאורים לדוחות הכספיים בהקשר לצדדים קשורים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לה. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים והבהרות חדשות בתקופה שלפני יישומן היכולים להשפיע על הדוחות הכספיים (המשך):

8. פרשנות מספר 19 של הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בדבר סילוק התחייבויות פיננסיות באמצעות מכשירים הוניים (להלן: "IFRIC 19"):

IFRIC 19 קובע את הטיפול החשבונאי בעת שינוי תנאים של התחייבות פיננסית שכתוצאה מכך החברה מנפיקה מכשירים הוניים למלווה לסילוק ההתחייבות הפיננסית, כולה או חלקה. IFRIC 19 אינו חל על הטיפול החשבונאי מצד המלווה, אינו חל (בתנאים מסוימים) כאשר המלווה מחזיק במניות החברה, אינו חל (בתנאים מסוימים) כאשר המלווה והחברה הללו נשלטים על ידי אותו צד וכן אינו חל כאשר הנפקת המכשירים ההוניים הינה בהתאם לתנאים המקוריים של ההתחייבות הפיננסית. מכשירים הוניים שהונפקו, יוכרו לראשונה וימדדו בתאריך הסילוק של ההתחייבות הפיננסית בהתאם לשווי הרווח, אלא אם כן השווי הרווח אינו ניתן למדידה מהימנה, אז החברה תמדוד את המכשירים ההוניים שהונפקו בהתאם לשווי הרווח של ההתחייבות הפיננסית. במידה ורק חלק מההתחייבות הפיננסית מסולקת, על החברה להעריך האם התמורה בגין הסילוק מתייחסת לשינוי בתנאי ההתחייבות שנשארה, או שיש צורך להקצות את התמורה בין החלק של ההתחייבות שסולקה לבין החלק של ההתחייבות שנשארה. ההפרש בין השווי בספרים של ההתחייבות הפיננסית (או של חלק מההתחייבות הפיננסית) שסולקה והתמורה בגין הסילוק, יוכר ברווח או הפסד לתקופה. IFRIC 19 יושם לגבי הדוחות הכספיים להתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2010 או לאחריו באופן רטרואקטיבי. אימוץ מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לכך. להערכת החברה, השפעת IFRIC 19 על תוצאות הפעולות, המצב הכספי ועל ההון, אינה צפויה להיות מהותית.

9. תקן דיווח כספי בינלאומי 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9"):

IFRS 9 מהווה את השלב הראשון בדרך להחלפת IAS 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, ודן רק בסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים. IFRS 9 קובע שבמועד ההכרה לראשונה, כל הנכסים הפיננסיים יסווגו לאחת משתי קבוצות (קטגוריות) מדידה: עלות מופחתת או שווי הרווח.

לענין השקעה במכשירי חוב, IFRS 9 קובע כי המדידה תהיה בשווי הרווח דרך רווח או הפסד אלא אם מתקיימים שני התנאים הבאים, אז המדידה תהיה בעלות מופחתת:
א. המטרה של המודל העסקי של החברה היא להחזיק בנכס הפיננסי על מנת לגבות/ לקבל את תזרימי המזומנים החוזיים מהנכס הפיננסי, וכן –
ב. התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי הם כאלו שקובעים כי במועדים ספציפיים יתקבלו ממנו תזרימי מזומנים שהם במהותם רק תשלומי קרן וריבית בגין הקרן (המכשיר מנוהל על בסיס תשואה חוזית).

יחד עם זאת, ניתן במקרים מסוימים למדוד את מכשיר החוב בשווי הרווח דרך רווח או הפסד, גם בהתקיים שני התנאים לעיל, במידה והיעוד לשווי הרווח מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות בהכרה או במדידה בדוחות הכספיים.

סיווג מחדש בין קבוצות המדידה לאחר ההכרה לראשונה אינו אפשרי, אלא אם החברה משנה באופן יסודי את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים או אם הסיווג מחדש נדרש. לענין השקעה במכשירים הוניים, IFRS 9 קובע כי המדידה תהיה בשווי הרווח דרך רווח או הפסד. יחד עם זאת, לגבי מכשירים הוניים שאינם מוחזקים לצורכי מסחר, יכולה החברה במועד ההכרה לראשונה לבחור להכיר בכל השינויים בשווי הרווח של המכשיר ההוני ברווח כולל אחר (למעט הכנסות מדיבידנדים). סיווגים מרווח כולל אחר לרווח או הפסד לא אפשריים, כמו כן אין צורך בבחינת ירידת ערך. סיווג מחדש בין קבוצות המדידה לאחר ההכרה לראשונה אינו אפשרי. IFRS 9 יושם לגבי הדוחות הכספיים לתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו, באופן רטרואקטיבי למעט נכסים פיננסיים שכבר נגרעו במועד האימוץ לראשונה של IFRS 9. אימוץ מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לכך.

להערכת החברה, השפעת IFRS 9 על תוצאות הפעולות, המצב הכספי ועל ההון, אינה צפויה להיות מהותית.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

א. הרכב

31.12.2008	31.12.2009	שיעור ריבית	
		% 31.12.2009	
9,382	14,836		מטבעי ישראלי
47,906	1,775		מטבע זר
330,172	85,134	2.5	פקדונות במטבעי ישראלי
<u>387,460</u>	<u>101,745</u>		

ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 39 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 4 – נכסים פיננסיים

א. הרכב

31.12.2008	31.12.2009	
		נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר ונמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד:
245,961	501,170	אגרות חוב
45,510	7,528	מניות
20,425	13,367	תעודות השתתפות בקרנות נאמנות
<u>311,896</u>	<u>522,065</u>	

ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 39 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 5 - הלוואות ופקדונות לזמן קצר

א. הרכב

31.12.2008	31.12.2009	שיעור ריבית %	
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2009	
			הלוואות ופקדונות הנמדדים בעלות מופחתת:
3,409	2,890	2.5	פקדונות בבנקים ללא הצמדה
3,958	7,599	2.5	פקדונות בנאמנות ללא הצמדה
			הלוואה לשותפים בחברה מאוחדת באיחוד יחסי בהצמדה למדד
9,275	6,777	6.53	הלוואה לשותף בעסקה משותפת (ללא הצמדה)
12,922	22,878	5.75	הלוואה לבעלי מניות חיצוניים בחברה מאוחדת (צמוד למדד)
40,389	8,105	5-6.9	הלוואה לבעלי מניות חיצוניים בחברה מאוחדת (צמוד למדד) (ראה ביאור 25 ד' (3))
-	42,838	20	הלוואה שניתנה לאחרים (צמוד למדד)
-	21,825	6	הלוואות לעובדים
-	67	-	חלויות שוטפות של הלוואות שניתנו לאחרים (ראה ביאור 8)
47,500	21,005	6	חלות שוטפות של הלוואה לשותף בעסקה משותפת (ראה ביאור 8)
5,562	6,113	3.2	חלויות שוטפות של הלוואה לעובדים
96	134	-	
<u>123,111</u>	<u>140,231</u>		

ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 39 בדבר מכשירים פיננסיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 6 - לקוחות

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	א. הרכב
31,663	38,857	חובות פתוחים
5,709	8,827	המחאות לגביה
<u>6,507</u>	<u>7,379</u>	הכנסות לקבל
43,879	55,063	
(10,248)	(11,071)	בניכוי – הפרשה לחובות מסופקים
<u><u>33,631</u></u>	<u><u>43,992</u></u>	

ב. לקבוצה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לקבוצה, ולפיכך חשיפתה לסיכוני אשראי נמוכה.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	הרכב
1,617	1,263	חברות קשורות (1)
2,944	2,393	חברות מאוחדות באיחוד יחסי (1)
4,351	4,571	בעלי מניות חיצוניים בחברות מאוחדות באיחוד יחסי
582	42	מוסדות ממשלתיים
38	4	עובדים (2)
1,506	1,476	ריבית לקבל
1,247	235	הכנסות לקבל
2,900	2,453	הוצאות מראש
83	1,253	מקדמות לספקים
50,569	50,593	מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (3)
-	10,623	חייבים בגין רכוש קבוע
<u>1,666</u>	<u>1,387</u>	אחרים
<u><u>67,503</u></u>	<u><u>76,293</u></u>	

(1) היתרות ליום 31.12.2009 צמודות למדד ונושאות ריבית של 5%.

(2) היתרות אינן צמודות למדד ואינן נושאות ריבית.

(3) מקדמה בגין רכישת קרקע, הסכם הרכישה מותנה באישור תב"ע.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 8 - הלוואות ופקדונות לזמן ארוך

א. הרכב

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>שיעור ריבית</u> <u>31.12.2009</u> %	<u>בסיס</u> <u>הצמדה</u>	
20,183	21,000	2.5	-	פקדונות
(2,313)	(2,890)			פקדונות בהתאם להסכם נאמנות (3) (7)
17,870	18,110			בניכוי - פקדונות שוטפים
93	-		-	
(93)	(-)			פקדון להבטחת הלוואות (4)
-	-			בניכוי - הלוואות מבנק מובטחות
17,870	18,110			
18,895	9,883	יוריבור + 4%	יורו	הלוואות לזמן ארוך
291	460	-	-	הלוואה לשותפות קשורה (6)
95,000	103,930	6	מדד	לעובדים
102,310	100,439	5.57	מדד	לאחרים (5)
216,496	214,712			לשותף בעסקה משותפת
(53,158)	(27,252)			בניכוי - חלות שוטפת
163,338	187,460			
181,208	205,570			

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן

27,252	2010 (חלויות שוטפות)
177,337	2011
49	2012
27	2013
4	2014
10,043	טרם נקבע מועד פרעון
214,712	

ג. פרטים נוספים

1. בדבר שיעבודים - ראה באור 25 ג'.
2. לפרטים נוספים ראה ביאור 39 בדבר מכשירים פיננסיים.
3. בהתאם לשטר הנאמנות (ראה ביאור 25 ג' (4)) הופקדו על ידי חברה מאוחדת - אבנת בע"מ וחברה בת שלה מספר פקדונות, שנועדו להבטחת פירעון אגרות חוב, ולהבטחת מקור כספי לקיום התחייבויות בגין אחזקה והשקעות הוניות בקניין והתחייבויות אחרות בהן מחויבת אבנת.
4. פקדון שהופקד לצורך הבטחת מקור כספי לפרעון הלוואה לזמן ארוך של החברה (ראה גם ביאור 17).
5. ראה ביאור 25 ד' (2) .
6. לשותפות בגרמניה, לאחר ניכוי הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 24,473 אלפי ש"ח.
7. נכסים הנושאים ריבית משתנה (P-1.5).

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 9 - הוצאות נדחות ונכסים אחרים

הרכב:

31.12.2008	31.12.2009			
יתרה	יתרה	הפחתה	עלות	
מופחתת	מופחתת	שנצברה		
-	1,154	1,150	2,304	הוצאות ארנונה מראש
4,558	4,524	119	4,643	הוצאות מראש בגין חכירה תפעולית (1)
15	3	-	3	פקדון בבית משפט
574	630	-	630	פקדונות בחברות ליסינג
1,309	1,309	-	1,309	נכסים אחרים (2)
240	240	-	240	נכסים אחרים (3)
-	7,416	-	7,416	נכסים אחרים (4)
<u>6,696</u>	<u>15,276</u>	<u>1,269</u>	<u>16,545</u>	

(1) ביום 14.2.2008 נחתם בין עיריית חיפה לבין מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ נספח להסכם החכירה לפיו הוארכה תקופת החכירה ב- 49 שנים ודמי החכירה עבור יתרת תקופת החכירה הונו.

(2) קרקע בהרצליה לגביה אושרה תוכנית בניין עיר, לפיה יעוד הקרקע יוסב לפארק. בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה, זכאית החברה לפיצוי בגין ירידת הערך הנובעת מאישור התוכנית. בנוסף, חלק מקרקע באותה חטיבת קרקע, הופקע בפועל, והקבוצה זכאית לפיצוי בגינה בהתאם להחלטת השמאי מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(3) פיצוי בגין זכויות על פי שטרי חכירת המשנה של עפ-אר בע"מ לפיו נדרשת הסכמתה לשינוי יעוד של מבנה שאינו בבעלות החברה. ביום 31.12.2009 נחתם הסכם למכירת הזכויות תמורת סך של 373 אלפי ש"ח. נכון לתאריך המאזן העסקה טרם הושלמה.

(4) חברה מאוחדת בעלת מרכז מסחרי, מימנה פרויקט משותף לה ולרשות מקומית. בגין מימון הפרויקט האמור, נוצר חוב של הרשות המקומית לחברה המאוחדת.

ביאור 10 - השקעות זמינות למכירה

31.12.2008	31.12.2009	
1,112	1,112	השקעה בשותפות (1)
(1,112)	(1,112)	בניכוי הפרשה לירידת ערך
<u>-</u>	<u>-</u>	

(1) ביום 21.6.2006 חתמה חברה מאוחדת על הסכם שותפות עם חברה גרמנית, הקשורה לבעלי שליטה בחברה. על פי הסכם השותפות החברה המאוחדת תהיה שותף מוגבל הזכאי לרווח ואילו החברה הגרמנית תהיה השותף הכללי, המנהל. השותפות הינה בעלת מקרקעין ברוטלינגן, גרמניה, ועוסקת בניהול נכסיה.

ביאור 11 - מוניטין

מוניטין בסך 8 מיליון ש"ח נוצר בשנת 2005 בעת רכישת 50% גרנד קניון ניהול בע"מ, חברה המנהלת את המרכז המסחרי המכונה "גרנד קניון" בחיפה. מוניטין בסך 3 מיליון נוספים נוצר בעת הגדלת אחזקת הקבוצה בגרנד קניון ניהול בע"מ ב-20% נוספים. בשנת 2008 בוצעה הפרשה לירידת ערך המוניטין כך שיתרתו לאחר הפחתה היתה 4 מיליון ש"ח.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 12 - רכוש קבוע, נטו

א. הרכב

עלות:	מבנים והתקנות	ריהוט וציוד	כלי רכב	סך הכל
יתרה ליום 1.1.2009	22,386	25,333	35	47,754
כניסה לאיחוד	-	1,053	-	1,053
תוספות	10	3,358	-	3,368
גריעות	-	(1,713)	-	(1,713)
יתרה ליום 31.12.2009	22,396	28,031	35	50,462
פחת נצבר:				
יתרה ליום 1.1.2009	9,374	15,271	24	24,669
כניסה לאיחוד	-	719	-	719
תוספות	627	2,263	11	2,901
גריעות	-	(1,382)	-	(1,382)
יתרה ליום 31.12.2009	10,001	16,871	35	26,907
הפרשה לירידת ערך	4,656	-	-	4,656
יתרה מופחתת ליום 31.12.2009	7,739	11,160	-	18,899
יתרה מופחתת ליום 31.12.2008	8,356	10,062	11	18,429
שיעורי הפחת	15%-2%	33%-6%	15%	
שיעורי הפחת העיקריים	2%	9%	15%	

ב. שעבודים - ראה ביאור 25 ג'.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה
א. הרכב

2008	2009	
5,374,429	6,101,541	שווי הוגן ליום 1 בינואר
-	1,267,159	תוספות במהלך השנה:
249,982	-	רכישות הנובעות מצרופי עסקים
141,007	155,214	רכישות
-	27,700	תוספות לנכסים קיימים
33,070	24,199	תוספות לנדל"ן בהקמה
300,987	28,674	התאמת התחייבות
725,046	1,502,946	עליית שווי הוגן השנה, נטו
-	5,909	גרועות במהלך השנים:
2,066	(500)	סווג כנכסים מוחזקים למכירה
-	67,000	ירידת (עליית) ערך, נטו בגין נכסים המסווגים למכירה
2,066	72,409	גרועות השנה
6,101,541	7,532,078	יתרה ליום 31 בדצמבר (1)
-	164,666	(1) כולל נדל"ן בהקמה

ב. מדידת השווי ההוגן

31.12.2008	31.12.2009	
שווי הוגן	שווי הוגן	
5,544,966	6,742,096	קבוצה א' (1)
55,114	70,805	קבוצה ב' (2)
466,530	664,328	קבוצה ג' (3)
6,066,610	7,477,229	שווי הוגן לפני התאמות (ראה סעיף ד')

- (1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש נע בין 7.5% ל-8.5%.
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם אופיים ומידת סחירותם.
- (3) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנמדד. שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים באם קיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין הנדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2008	31.12.2009	
430,918	486,281	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
23,988	11,694	הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסת שכירות

ד. התאמה שבוצעה לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2008	31.12.2009	
6,066,610	7,477,229	הערכת השווי של נדל"ן להשקעה
		התאמות להערכת השווי של הנדל"ן להשקעה:
20,385	28,974	בתוספת התחייבויות בגין היטלי השבחה ודמי היתר
-	4,172	בתוספת הפרשה ליובל חכירה
13,500	14,575	בתוספת התחייבויות בגין חכירה שהוכרה
1,046	7,128	בתוספת התחייבויות בגין אגרות ומסים
6,101,541	7,532,078	שווי הוגן של נדל"ן להשקעה כפי שמופיע בדוחות הכספיים

ה. זכויות החברה והחברות המאוחדות במקרקעין שאינן בבעלות הינן כדלקמן:

31.12.2008	31.12.2009	
829,546	1,991,271	זכויות חכירה מהוונות (1)
37,125	-	זכויות חכירה לא מהוונות (1)
342,713	689,330	ללא רישום ע"ש החברה (2)
1,209,384	2,680,601	סך הכל

(1) הקרקעות חכורות ממנהל מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנה אשר יסתיימו בין השנים 2017-2057 כמפורט בסעיף ו' להלן.

(2) הזכויות במקרקעין טרם נרשמו על שם החברה והן רשומות על שם צד ג' אולם כלולה בהן הערת אזהרה לטובת החברה. זאת מאחר וטרם הוסדרו הליכי הרישום בין החברה, צד ג' ולשכת רישום המקרקעין כמפורט בסעיף ז' להלן.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך)

י. קרקעות בחכירה

נדל"ן להשקעה כולל מבנים הבנויים על קרקעות חכורות בחכירה תפעולית. הזכויות הוצגו בשוויין ההוגן כלהלן:

שנות סיום החכירה	אופציה להארכה נוספת שנים	שווי הוגן ליום 31.12.2009 מיליוני ש"ח
2017	49	49
2021	49	156
2037	-	96
2040	49	94
2043	-	148
2045	49	493
2048	-	491
2049	-	19
2052	49	40
2057	49	288
2056	49	14
2057	-	102

ז. מקרקעין שלא נרשמו על שם הקבוצה:

(1) חלקים מקניין בשטח כולל של כ- 2,400 מ"ר (המשמשים בעיקר למחסנים) בנויים על מקרקעין שאינם בבעלות הקבוצה. הבעלים הקודם של הקניין אשר בנה אותו הודיע לקבוצה כי הבניה כאמור נעשתה לבקשת העירייה לצורך בניית ארקדה (arcade) להולכי רגל ולצורך הוספת שטחים לקניין. בין הקבוצה לבין הבעלים הקודם קיים הסדר שיפוי על פיו הבעלים הקודם התחייב לשאת במחצית מהעלויות בקשר להסרת כל דרישה בנוגע לשטחים אלה.

(2) זכויות בעלות הקבוצה בפאזר סנטר טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

(3) זכויות בעלות הקבוצה בקניין טרם נרשמו בלשכת רישום מקרקעין מאחר והמבנה בו הוקם הקניין טרם נרשם כבית משותף, נרשמה הערת אזהרה.

(4) זכויות הבעלות בקבוצה בקניין טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין מאחר וטרם הושלמו הליכי הפרצליה במקרקעין וטרם התקבלו אישורי המס של המוכרת, נרשמו הערות אזהרה.

ח. נכסים שנמכרו במהלך השנה

1. ביום 5.2.2009 התקשרה הקבוצה באמצעות חברה מאוחדת, כלל השקעות בנדל"ן בע"מ בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בעסקה משותפת טירת הכרמל בתמורה לסך של 8 מיליון ₪ נטו. במסגרת ההסכם נטלה על עצמה הרוכשת את התחייבויות הקבוצה לתשלומי ארנונה בקשר עם הנכס.

2. ביום 13.8.2009 התקשרה הקבוצה באמצעות חברה מאוחדת אזורי שוער בע"מ, בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בשני מבני תעשייה באזור התעשייה בכפר סבא בשטח כולל של כ- 8,300 מ"ר, בתמורה לסך של 67 מיליוני ש"ח. העסקה הושלמה בסוף חודש אוגוסט 2009.

ט. לעניין צירופי עסקים שהתרחשו בקשר עם נדל"ן להשקעה בקבוצה ראה ביאור 24.

י. **שעבודים** – ראה ביאור 25 ג'.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב:

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>שיעור ריבית</u> <u>31.12.2009</u> <u>%</u>	<u>בסיס</u> <u>הצמדה</u>	
				מבנקים
				אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים:
1,025	601	4.7	-	משיכות יתר
253,216	204,497	4.3-4.75	-	הלוואות לזמן קצר (2)
9,746	25,665	10	מדד	הלוואה לזמן קצר (2)
-	366	5.5-5.7	מדד	הלוואות לזמן קצר (2)
263,987	231,129			סך הכל הלוואות מבנקים
19,624	19,148		-	ניירות ערך מסחריים ממוסדות (1) (3)
283,611	250,277			
				חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך:
245,160	184,823			בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
14,093	15,012			בגין הלוואות לזמן ארוך מאחרים
259,253	199,835			
542,864	450,112			

(1) במהלך חודש יולי 2008 השלימה החברה הנפקה פרטית של ניירות ערך מסחריים למשקיעים מוסדיים בהיקף של 100 מיליון ש"ח ובריבית שנתית משתנה שתורכב מריבית בנק ישראל בתוספת 0.4%. ניירות הערך דורגו ע"י מעלות בדירוג זמן קצר של (A-1). יתרת ניירות ערך מסחריים אלה ליום 31.12.2009 הינה כ- 19 מיליון ש"ח.

(2) התחייבויות הנושאות ריבית משתנה $P+0.75 - P+0.3$.

(3) התחייבות הנושאת ריבית משתנה בנק ישראל + 0.4%.

ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 39 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 15 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

הרכב:

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	
19,257	22,130	חובות פתוחים
15,247	18,538	המחאות לפרעון
34,504	40,668	

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות

א. הרכב:

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	
382	317	בעלי מניות חיצוניים בחברות מאוחדות ומאוחדות באיחוד יחסי
560	-	חברות מאוחדות באיחוד יחסי (1)
498	278	חברות קשורות
10,445	14,023	עובדים ונלוות לשכר
5,589	16,077	מוסדות
4,365	7,118	הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
98,536	128,386	הוצאות לשלם (2)
1,467	11,040	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
80	8,000	חלות שוטפת של דמי חכירה
1,589	5,190	אחרים
<u>123,511</u>	<u>190,429</u>	

ב. פרטים נוספים:

- (1) היתרות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%.
- (2) מתוך זה סך של 47,878 אלפי ש"ח בגין ריבית לשלם (בשנת 2008 בסך של 50,640 אלפי ש"ח).

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

גור 17 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים

הרכב:

31.12.2009	31.12.2008	שיעור ריבית נקוב ליום 31.12.2009	בסיס הצמדה
סך הכל לפני חלויות שוטפות	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	%	לא צמוד צמוד למדד סך הכל
327,355	228,000	3.6-4.95	
3,314,234	2,494,524	2.65-6.53	
3,641,589	2,722,524		
-	93		
3,641,589	2,722,431		

בניכוי – פקדון להבטחת הלואה (2)

(1) לגבי שעבודים - ראה ביאור 25 ג'.

(2) ראה גם ביאור 8 ג' (4).

מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן

31.12.2009

184,823
1,326,470
870,567
875,094
288,853
95,782
3,641,589

2010 (חלויות שוטפות)

2011

2012

2013

2014

2015 ואילך

מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות

1. להבטחת התחייבויות הקבוצה בגין הלואות לזמן ארוך מבנקים בסך של כ- 2,449 מיליוני ש"ח, התחייבו חברות מאוחדות לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:
 יחס EBITDA (רווח לפני הוצאות מימון, מסים, פחת והפחתות) בניכוי מסים לבין החלויות השוטפות של חובותיהם לבנק, לא יפחת מ- 1.1.
2. להבטחת התחייבויות חברה מאוחדת באיחוד יחסי בגין הלואות לזמן ארוך מבנקים בסך של כ- 262 מיליוני ש"ח, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:
 א. יחס ICR (יחס בין ההכנסות נטו, מדמי שכירות להוצאות הריבית) לא יפחת מ- 1.25.
 ב. יחס DSCR (יחס בין ההכנסות נטו מדמי שכירות להחזרי חוב וריבית) לא יפחת מ- 1.1.
 ג. יחס LTV (loan to value) לא יעלה על 85%. יחס זה יפחת לאורך תקופת ההלוואה כנגד פרעון קרן החוב.
3. לתאריך המאזן הקבוצה עומדת במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

לפרטים נוספים ראה ביאור 39 בדבר מכשירים פיננסיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

אור 18 - אגרות חוב

הרכב:

31.12.2008	31.12.2009			שיעור ריבית נקוב ליום 31.12.2009	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2009	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות	סך הכל לפני חלויות שוטפות	%	%		
1,184,400	1,229,626	-	1,229,626	5.5	4.74	מדד	חות חוב בחברה:
-	79,026	-	79,026	5.25	5.69	מדד	וג"ח סדרה א' (1)
-	73,000	-	73,000	7.0	7.54	-	וג"ח סדרה ב' (2)
							וג"ח סדרה ז' (2)
104,143	54,060	54,059	108,119	6.4	6.4	מדד	חות חוב בנכסי אזו-ריט בע"מ:
199,615	138,157	69,078	207,235	6.1	6.1	מדד	וג"ח סדרה 5 (3)
							וג"ח סדרה 6 (4)
293,872	293,254	11,836	305,090	5.3	5.43	מדד	וג"ח סדרה א' באבנת השכרות מ"מ (6)
1,782,030	1,867,123	134,973	2,002,096				
59,810	52,663	-	52,663				וספת – פרמיה על אג"ח
-	(1,739)	-	(1,739)				כוי – ניכיון על אג"ח
(25,004)	(23,380)	-	(23,380)				כוי - הוצאות הנפקה
<u>1,816,836</u>	<u>1,894,667</u>	<u>134,973</u>	<u>2,029,640</u>				

מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן

31.12.2009	
134,973	2010 (חלויות שוטפות)
135,613	2011
157,639	2012
212,546	2013
260,556	2014
<u>1,100,769</u>	2015 ואילך
<u>2,002,096</u>	

לפרטים נוספים ראה ביאור 39 בדבר מכשירים פיננסיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

גור 18 - אגרות חוב (המשך)

פרטים נוספים

ביום 30.5.2007 הנפיקה החברה לציבור על פי תשקיף 500,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). אגרות החוב (סדרה א') רשומות על שם, אינן ניתנות להמרה, נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.5%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ועומדות לפרעון ב-10 תשלומים חצי שנתיים שווים החל מיום 31.5.2013 ועד ליום 30.11.2018.

ביום 12.7.2007 ביצעה החברה הנפקה פרטית בדרך של מכרז לפיו הקצתה החברה למשקיעים מוסדיים 336,761 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה א'). תמורת הנפקה הסתכמה ב-358,650 אלפי ש"ח.

ביום 1.11.2007 ביצעה החברה הנפקה פרטית בדרך של מכרז לפיו הקצתה החברה למשקיעים מוסדיים 271,500 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה א'). תמורת ההנפקה הסתכמה ב-281,817 אלפי ש"ח.

תנאי האגרות חוב שהונפקו בימים 10.7.2007 ו-25.10.2007 זהים לאגרות החוב (סדרה א') שהונפקו על ידי החברה ביום 30.5.2007.

ביום 28.1.2008 החליט דירקטוריון החברה לאשר כי החברה ו/או חברות בנות שלה תהיינה רשאיות אך לא חייבות לרכוש אגרות חוב (סדרה א') של החברה בהיקף של עד 50 מיליוני ש"ח ובתשואה שלא תפחת מתשואה מינימלית שנקבעה בהחלטת הדירקטוריון הנ"ל וכי ההחלטה לגבי רכישה כאמור ו/או היקפה ככל שתתקבל תהיה בין היתר בהתאם לתנאי השוק.

במהלך תקופת הדוח, ביצעה החברה, באמצעות חברה בת, נכסי אזו-ריט בע"מ, רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 2,686 אלפי ש"ח ע.נ. תמורת 2,507 אלפי ש"ח. מרכישה זו נוצר לחברה רווח מפדיון מוקדם בסך של כ-482 אלפי ש"ח.

לתאריך המאזן יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה א) הינה 1,105,575 אלפי ש"ח ע.נ. לאחר ניכוי של 2,686 ע.נ. בגין רכישה עצמית כאמור.

לאחר תאריך המאזן החליפה החברה סך של 309,835,097 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הצעת רכש חליפין, ב-359,408,712 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 40 (3).

ביום 28.6.2009 הנפיקה החברה לציבור על פי תשקיף אגרות חוב כלהלן:

א. 77,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם, אינן ניתנות להמרה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.25%, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ועומדות לפרעון בשני תשלומים שווים ביום 30 בחודש יוני של כל אחת מהשנים 2012 ו-2013. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם ארבע פעמים בשנה, בימים 31 במרץ, 30 ביוני, 30 בספטמבר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2009 ועד 2013. תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה ב-77,000 אלפי ש"ח.

לתאריך המאזן יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה א) הינה 77,000 אלפי ש"ח ע.נ.

ב. 73,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') רשומות על שם, ניתנות להמרה, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א נושאות ריבית שנתית בשיעור 7% ועומדות לפרעון בשני תשלומים שווים ביום 30 בחודש יוני של כל אחת מהשנים 2012 ו-2013. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') תשולם ארבע פעמים בשנה, בימים 31 במרץ, 30 ביוני, 30 בספטמבר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2012 ועד 2013. תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה ב-73,000 אלפי ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה ניתנות להמרה למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, לפי שער המרה של 11 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') למניה רגילה 1 ש"ח ע.נ.

לתאריך המאזן יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה א) הינה 73,000 אלפי ש"ח ע.נ.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

גור 18 - אגרות חוב (המשך)

פרטים נוספים (המשך)

3. בחודש יוני 2005 ביצעה נכסי אזז-ריט הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה 5) בהיקף של 141,350 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה למניות, צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מאי 2005 ועומדות לפרעון ב-4 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 22 ביוני 2008 ועד ליום 22 ביוני 2011. אגרות החוב נושאות ריבית שנתי בשיעור של 6.4% אשר תשולם אחת לשנה.
- בחודש אוגוסט 2005 הגדילה נכסי אזז-ריט את סדרת אגרות החוב (סדרה 5), בסך של 58,650 אלפי ש"ח ע.נ., אגרות החוב נושאות ריבית נקובה בשיעור של 6.4% (הריבית האפקטיבית עומדת על שיעור של 6.3%).
- בחודש יוני 2008 נפרעה קרן בסך של 50 מליון ש"ח של אגרות חוב (סדרה 5), ובמהלך הרבעון הרביעי של שנת 2008 נמחקו 7,276 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 5) כתוצאה מרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה 5) על ידי החברה. מרכישה עצמית זו נוצר רווח מפדיון מוקדם בסך של כ- 657 אלפי ש"ח.
- בחודש יוני 2009 נפרעה קרן נוספת בסך של 50 מליון ש"ח של אגרות חוב (סדרה 5).
- לאחר פרעונות הקרן והרכישה העצמית כאמור, עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה 5) של החברה על סך כולל של 95,149 אלפי ש"ח ע.נ.
- אגרות החוב מוצגות לאחר ניכוי יתרת הוצאות הנפקה. הוצאות ההנפקה הסתכמו ב- 704 אלפי ש"ח לאחר מחיקה של 36 אלפי ש"ח בעקבות הפדיון המוקדם כאמור, וההפחתה שנצברה בגין מסתכמת ב- 628 אלפי ש"ח.
- ראה גם סעיף 5 להלן.
4. בחודש יולי 2006 ביצעה נכסי אזז-ריט הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה 6) בהיקף של 200,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה 6) אינן ניתנות להמרה, צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.1% אשר תשולם אחת לשנה. אגרות החוב יפרעו בתשלומים שנתיים החל מ- 20.7.2010 ועד 20.7.2012.
- אגרות החוב אינן מובטחות בביטחונות כלשהם והחברה לא תשעבד נכסים להבטחת התחייבותיה למחזיקי אגרות חוב אלו.
- נכסי אזז-ריט התחייבה שלא לבצע עסקה עם בעלי שליטה בה אם ערך אותה עסקה הינו מעל 50 מיליון ש"ח אלא באישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 6) המחזיקים בלפחות 50% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 6). בנוסף לאמור, בכל מועד החל ה- 20.7.2007 ועד לפירעון אגרות החוב (סדרה 6) במלואן, בו תיווצר לחברה חשיפה כתוצאה מעסקאות בעלי שליטה ו/או לטובתם בערך מצטבר של מעל לסך של 150 מיליון ש"ח או מעל ל- 15% מסך הנכסים בדוחות הכספיים האחרונים המבוקרים של נכסי אזז-ריט (הנמוך מבין השניים), יידרש אישור כאמור לעיל לכל עסקה נוספת בין נכסי אזז-ריט לבין בעלי שליטה בה אף אם סכום אותה עסקה הינו מתחת ל- 50 מיליון ש"ח.
- במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2008 נמחקו 11,124 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 6) כתוצאה מרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה 6) על ידי החברה. מרכישה עצמית זו נוצר רווח מפדיון מוקדם של כ- 1,836 אלפי ש"ח.
- לאחר הרכישה העצמית כאמור, עומדת סדרת אגרות החוב (סדרה 6) על סך כולל של 188,876 אלפי ש"ח.
- אגרות החוב מוצגות לאחר ניכוי יתרת הוצאות הנפקה. הוצאות ההנפקה הסתכמו ב- 1,101 אלפי ש"ח לאחר מחיקה של 65 אלפי ש"ח בעקבות הפדיון המוקדם כאמור, וההפחתה שנצברה בגין מסתכמת ב- 633 אלפי ש"ח.
- ראה גם סעיף 5 להלן.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

גור 18 - אגרות חוב (המשך)

פרטים נוספים (המשך)

5. בגין אגרות חוב של חברה מאוחדת סדרות 5 ו- 6 שיתרת ההתחייבות בגינם ליום 31.12.2009 הינה כ- 325 מליוני ש"ח התחייבה החברה כדלקמן:

א. אם יחס "חוב מנוכה תיק נזיל" ל- "CAP מנוכה תיק נזיל" על פי ערכים מאזניים (להלן - "יחס החוב") יהיה מעל 80% ומתחת ל- 85%, אזי בתוך 6 חודשים מיום הקביעה (על בסיס דוחות כספיים) כי יחס החוב עומד מעל ל- 80%, יחס החוב יפחת מ- 80%.

ב. יחס החוב לא יעלה על 85%.

ג. דירוג האשראי של נכסי אזוריט לא ירד מדירוג BBB+.

לתאריך המאזן הקבוצה עומדת במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

6. בחודש נובמבר 2005 ביצעה חברה מאוחדת – אבנת השכרות - הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 305,000 אלפי ש"ח ע.נ. כל אחת. אגרות החוב אינן ניתנות להמרה, צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2005, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.3%.

אגרות החוב מוצגות לאחר ניכוי יתרת הוצאות הנפקה. הוצאות ההנפקה הסתכמו ב- 4,502 אלפי ש"ח, וההפחתה שנצברה בגין מסתכמת ב- 1,241 אלפי ש"ח.

אגרות חוב בסך של 181,487 אלפי ש"ח עומדות לפירעון ב-60 תשלומים רבעוניים של קרן וריבית החל בינואר 2007 ועד אוקטובר 2020. יתרת הקרן (סך של 123,513 אלפי ש"ח) שלא תיפרע במסגרת התשלומים הרבעוניים הנ"ל תשולם בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בגינה ביום 27 באוקטובר 2020.

לתאריך המאזן יתרת הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה א') הינה 272,214 אלפי ש"ח ע.נ.

אגרות החוב מובטחות בשעבודים כמפורט בביאור 25 ג' (4).

בנוסף התחייבה חברה מאוחדת לעמוד באמת מידה פיננסית כדלקמן:
יחס כיסוי חוב יהיה 1.3 לפחות.

לתאריך המאזן הקבוצה עומדת במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

גור 19 - הלוואות מאחרים

הרכב:

31.12.2008	31.12.2009				שיעור ריבית נקוב ליום 31.12.2009 %	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	חלויות שוטפות	סך הכל לפני חלויות שוטפות	חלויות שוטפות			
11,334	3,922	7,845	11,767	6.36	מדד		הלוואה מחברה בבעלות שותף בחברה משותפת
58,550	58,619	2,167	60,786	6.06	מדד		הלוואה ממגדל חברה לביטוח (ג)
88,647	87,030	5,000	92,030	5.25	מדד		הלוואה מקרנות הפנסיה הותיקות (ד)
<u>158,531</u>	<u>149,571</u>	<u>15,012</u>	<u>164,583</u>				

מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן

31.12.2009	
15,012	2010 (חלויות שוטפות)
11,492	2011
84,206	2012
2,596	2013
2,757	2014
48,520	2015 ואילך
<u>164,583</u>	

בגין ההתחייבות למגדל חברה לביטוח התחייבה חברה מאוחדת לעמידה ביחס כיסוי (היחס בין התזרים התפעולי של הנכס בניכוי עלויות מימון והוצאות נלוות לבין חלות קרן ההלוואה) שלא יפחת מ- 150%. בנוסף והתחייבה החברה כי דירוג האשראי של נכסי אזו-ריט לא ירד מדירוג BBB.

בגין התחייבות לקרנות הפנסיה הותיקות התחייבה החברה המאוחדת לעמידה ביחסי כיסוי המבוססים על ה-EBITDA מהמקרקעין בגינם התקבלה ההלוואה. בנוסף, התחייבה החברה כי דרוג האשראי של נכסי אזו-ריט לא ירד מדירוג של BBB+.

לתאריך המאזן הקבוצה עומדת במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

לפרטים נוספים ראה ביאור 39 בדבר מכשירים פיננסיים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

גור 20 - התחייבויות לאחרים והפרשות

		הרכב	
31.12.2008	31.12.2009	שיעור ריבית 31.12.2009 %	בסיס הצמדה
-	17,551	-	מדד
13,420	6,575	-	-
3,544	4,263	-	-
15,752	16,792	-	מדד
16,610	9,024	5.25	מדד
14,120	34,076	-	-
<u>63,446</u>	<u>88,281</u>		

התחייבויות בגין היטלים, אגרות ומסים
התחייבות בגין דמי חכירה (1)
קרן לחידוש ציוד (2)
פקדונות משוכרים (3)
זכאים בגין רכישת נדל"ן להשקעה
הפרשות אחרות (ב' להלן)

- (1) בניכוי חלות שוטפת בסך של 8,000 אלפי ש"ח (בשנת 2008 בסך של 80 אלפי ש"ח).
- (2) סכומים הנגבים בגין תיקונים עתידיים, שעל פי חוזי השכירות והניהול, ימומנו על ידי השוכרים ולא על ידי החברה. הסכומים מצטברים בקרן מיוחדת למטרה זו.
- (3) להבטחת התחייבויות השוכרים בהתאם להסכמי השכירות והניהול עם החברה, על השוכר להפקיד עם תחילת תקופת ההסכם פקדון. הפקדון צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, על פי המדד הידוע מיום קבלת הפקדון. הפקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן, כאמור, או לחילופין משמשים כתשלום בגין חודשי השכירות האחרונים. הפקדונות מוצגים בדוחות הכספיים בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו ליום המאזן.

הפרשות

סך הכל	סוגיות מס במחלוקת	תביעות משפטיות	ערבויות שניתנו	
14,120	13,000	1,000	120	יתרה ליום 1.1.2009
21,916	21,916	-	-	סכומים שהופרשו השנה
(1,960)	(945)	(1,000)	(15)	הפרשות שנוצלו השנה
<u>34,076</u>	<u>33,971</u>	<u>-</u>	<u>105</u>	יתרה ליום 31.12.2009

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

2 - מסים נדחים

ועה בדוח המאוחד

מסים נדחים בגין				
סך הכל	הפרשים זמניים אחרים	הפרשים זמניים בגין הטבות לעובדים	הפרשים זמניים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפסדים לצרכי מס
(377,913)	(20)	438	(443,638)	65,307
(19,848)	(524)	75	(67,471)	48,072
(397,761)	(544)	513	(511,109)	113,379
(104,594)	35	312	(105,293)	352
166,700	630	325	178,239	(12,494)
(335,655)	121	1,150	(438,163)	101,237

יה ליום 1.1.2008
ויום בשנת 2008:
מים שהוכרו ברווח והפסד
יה ליום 31.12.2008
ויום בשנת 2009:
סה לאיחוד
מים שהוכרו ברווח והפסד
יה ליום 31.12.2009

סים הנדחים מוצגים במאזן כלהלן:

31.12.2008	31.12.2009
9,296	12,592
(407,057)	(348,247)
(397,761)	(335,655)

ס מס נדחה לזמן ארוך
חיוביות לזמן ארוך בשל מסים נדחים

יסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בקבוצה, מסתכמים ליום המאזן בכ- 766 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך 225 יון ש"ח לא נרשם נכס מס לקבל.

וסים הנדחים חושבו לפי שיעור המס החל על רווח הון - 18%.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

אור 22 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הרכב:

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>
2,602	2,708
(310)	(420)
<u>2,292</u>	<u>2,288</u>

התחייבויות בשל תוכניות להטבה לעובדים
נכסי תוכנית

תנועה בנכסי התוכנית

לשנה שנסתיימה ביום	
<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>
345	310
26	18
(61)	92
<u>310</u>	<u>420</u>

יתרה לתחילת שנה
הפקדות על ידי משתתפים בתוכנית
רווחים (הפסדים) שנצברו על נכסי התוכנית

תנועה בהתחייבויות

לשנה שנסתיימה ביום	
<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>
2,030	2,602
-	251
572	(145)
<u>2,602</u>	<u>2,708</u>

יתרה לתחילת שנה
כניסה לאיחוד
תנועה השנה
יתרה לסוף שנה

פרטים נוספים:

1. התחייבויות הקבוצה לפיצויי פיטורין פרישה ופנסיה לעובדיה מחושבות לפי חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים ומכוסות במלואן - בחלקן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות פיצויים, קופות גמל ופוליסות לביטוח מנהלים ויתרתן על ידי התחייבויות הכלולות בדוחות הכספיים.
2. תוכניות להפקדה מוגדרת מזכות את העובדים בפיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963. עובדים שחל עליהם סעיף 14 לאותו חוק חלה עליהם תוכנית להפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק.
3. סכומי הצבירה בקרנות הפנסיה ובפוליסות לביטוח מנהלים הינם על שם העובד. בגין התחייבויות אלה מוצג רק עודף ההתחייבות על היעודה במידה וקיים.
3. היעודה המוצגת לעיל כוללת סכומים שהופקדו בקופות פיצויים, בתוספת רווחים שנצברו לתאריך הדוחות הכספיים. בהתאם לחוק פיצויי פיטורין, הכספים האמורים אינם ניתנים למשיכה או לשעבוד, כל עוד לא מולאו התחייבויות המעביד לפיצויים בהתאם לחוק.
4. הנחות אקטואריות עיקריות:

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>
3%	3%
3%	3%
2.5%	2.5%

שיעור היוון על התחייבויות תוכנית
שיעור תשואה צפוי על נכסי תוכנית
גידול צפוי בשכר פנסיוני

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

23 - השקעות בחברות מוחזקות

פרטים על שיעורי בעלות ושליטה של חברות בקבוצה, המאגדות כולן בישראל:

חברה מחזיקה	מעמד החברה בקבוצה	שיעור הבעלות השליטה על ידי הקבוצה המחזיקה לתאריך		הערה	החברה המוחזקת
		31.12.2008	31.12.2009		
		31.12.2009	31.12.2009		
בריטיש ישראל השקעות בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		נכסי אזו-ריט בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		זרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		זאגר אוקיאנוס במרינה בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		אזו-ריט הנדסה וקבלנות (1986) בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	לא פעילה	66.70	66.70		אזורי חן שירותי אחזקה וניהול בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	לא פעילה	100	100		אזורים שרותי ניהול ואחזקה (1985) בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	לא פעילה	100	100		אזורי ים קולוני מאגר (1991) בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	לא פעילה	100	100		אזורי אוקיינוס אחזקה ושרותים בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	חברה מאוחדת	100	100	(2)	זאגר אוקיינוס מלון דירות בע"מ
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	100	100	(1)	זונים וקונים בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	לא פעילה	100	100		אזורי נאות גולף שלב ב' 1997 בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		למ"ר בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		אזורי פארק בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	לא פעילה	100	100		א.מ.ן מיסודם של נכסי אזורים ומ.א.ן נכסים בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	חברה מאוחדת	100	100	(2)	זגדל דיזינגוף שירותים ואחזקה בע"מ
נכסי אזו-ריט בע"מ	לא פעילה	100	100		אזורי אוקיינוס במרינה - ניהול ואחזקה בע"מ
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	100	100	(2)	זברת אוקיינוס במרינה מלון דירות בע"מ
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		גוז טכנולוגיות (1972) בע"מ
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	17.7	17.7		אבנת בע"מ
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	82.3	82.3		
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	70	70		ז.ק.ח מרכז קניות חיפה מניות רגילות
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	50	50	(4)	ז.ק.ח מרכז קניות חיפה מניות מיוחדות
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	70	70		זרנד קניין ניהול בע"מ
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		אזו-ריט רחובות בע"מ
כלל השקעות בנדל"ן בע"מ	חברה מאוחדת	50	50	(1)	זברה לניהול קניות נ.צ. בע"מ
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	50	50		
נכסי אזו-ריט בע"מ	אינה פעילה	100	100		אזורי ים קולוני בע"מ
כלל השקעות בנדל"ן בע"מ	אינה פעילה	50	50	(3)	זגדל עפ-אר בע"מ
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	100	72		אזו-ריט בילו סנטר בע"מ מניות רגילות
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	-	80		אזו-ריט בילו סנטר בע"מ מניות רגילות
אזו-ריט בילו סנטר בע"מ	לא פעילה	90	90		זבצלת הצעירה בילו בע"מ
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		זראל הטיילת קניונים בע"מ
הראל הטיילת קניונים בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		זיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ
הראל הטיילת קניונים בע"מ	חברה מאוחדת	100	100		זר.ד. עמרי ורועי בע"מ
ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ	חברה מאוחדת	40	40		זנין הראל בע"מ
	באיחוד יחסי				

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

ז' - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

רטים על שיעורי בעלות ושליטה של חברות בקבוצה, המאגדות כולן בישראל (המשך):

חברה מוחזקה	הערה	שיעור הבעלות השליטה על ידי הקבוצה המחזיקה לתאריך		מעמד החברה בקבוצה	חברה מחזיקה
		31.12.2008	31.12.2009		
ח. קניון לב חדרה בע"מ		50	50	חברה מאוחדת באיחוד יחסי	מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ
רת ניהול קניון אדומים (1999) בע"מ	(1)	31	69	חברה מאוחדת	נכסי אז-ריט בע"מ
ון אדומים בע"מ	(1)	31	69	חברה מאוחדת	מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ
ון הצפון נהריה נכסים בע"מ		100	100	חברה מאוחדת	נכסי אז-ריט בע"מ
ון הצפון נהריה תפעול בע"מ		100	100	חברה מאוחדת	מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ
ברה לניהול מרכז מרום נווה בע"מ		100	100	חברה מאוחדת	מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ
ריט הדר בע"מ		100	100	חברה מאוחדת	מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ
ברה לניהול בית ריבוע הדר בע"מ		50	50	חברה מאוחדת באיחוד יחסי	אז-ריט הדר בע"מ
נת השכרות בע"מ		100	100	חברה מאוחדת	אבנת בע"מ
ברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ		100	100	חברה מאוחדת	אז-ריט רחובות בע"מ
ז' השקעות בנדל"ן בע"מ		100	100	חברה מאוחדת	כלמר בע"מ
רי שוער בע"מ		100	100	חברה מאוחדת	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ
רי מלל תעשיות בע"מ	רווחים שליטה	50	49	חברה מאוחדת באיחוד יחסי	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ
ז' השקעות בית הקריסטל בע"מ		100	100	חברה מאוחדת	הראל הטיילת קניונים בע"מ
ג.ר.מ. (5)		100	85	חברה מאוחדת	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ
ה גרנד בע"מ		70	70	אינה פעילה	גרנד קניון ניהול בע"מ
ז'. מרכזי מסחר בדרום שותפות מוגבלת		50	50	שותפות מאוחדת	כלל נדל"ן בית הקריסטל בע"מ
ז'. מרכזי מסחר בדרום שותפות מוגבלת		1	1	שותפות מאוחדת	פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ
יטיש ישראל הייטק (בצפון) בע"מ		100	-	חברה מאוחדת	בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ר יקנעם (1995) בע"מ		100	-	חברה מאוחדת	בריטיש ישראל הייטק (בצפון) בע"מ
ר. יקנעם שותפות מוגבלת		100	-	שותפות מאוחדת	בריטיש ישראל הייטק (בצפון) בע"מ
ז'ס הגלבו בע"מ		100	-	חברה מאוחדת	בריטיש ישראל השקעות בע"מ
לחת לב בית"ר בע"מ		100	-	חברה מאוחדת	אירוס הגלבו בע"מ

קת על ידי 2 חברות בקבוצה. סה"כ אחזקות הקבוצה בחברה זו מסתכמות ב- 100%.

ת ניהול אשר מנהלות נכסים שאינם בבעלות הקבוצה ואשר הקבוצה רוסמת לגביהן רק את דמי הניהול להם היא זכאית.

י הסכם עם צד ג' ישנה התחייבות להצביע באסיפות בעלי המניות ובישיבות הדירקטוריון על פי הנחיותיו. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2010 ה השקעה. לפרטים נוספים ראה ביאור 9 (3).

ות המיוחדות מקנות זכויות בזכויות בניה.

2.9.2009 מימשה הקבוצה באמצעות כלל השקעות בנדל"ן בע"מ את האופציה שניתנה לה במסגרת הסכם רכישת מניות חברת הבת מ.א.ר.מ. בע"מ ("חברת הבת") מיום 6.8.2007 ורכשה את יתרת מניות חברת הבת, שהיוו 15% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הבת, וזאת כנגד קיזוז חוב מניות המיעוט לקבוצה בסך של כ- 8.6 מליוני ש"ח כולל הסכום ששולם תמורת מימוש האופציה. לאחר מימוש האופציה כאמור מחזיקה הקבוצה ב

1 מניות חברת הבת.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

23 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

נתונים מצרפיים של חברות ושותפויות מאוחדות

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
1,271,823	1,063,100	496,171	נכסים שוטפים
7,394,679	8,140,415	10,238,689	נכסים לא שוטפים
993,297	670,386	689,948	התחייבויות שוטפות
6,370,844	7,362,247	6,830,429	התחייבויות לא שוטפות
853,129	813,391	632,307	הכנסות
535,126	749,129	431,019	הוצאות

השקעות החברה בחברות מאוחדות באיחוד יחסי

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
24,577	24,490	33,914	נכסים שוטפים
498,008	652,083	790,259	נכסים לא שוטפים
90,307	159,790	137,139	התחייבויות שוטפות
413,694	421,988	450,811	התחייבויות לא שוטפות
69,574	164,558	82,720	הכנסות
57,381	99,335	48,782	הוצאות

פרטים בדבר חברות שאוחדו לראשונה

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
5,427	-	1,649,482	נכסים
48,577	-	82,689	הכנסות
(25,746)	-	62,812	רווח נקי

פרטים בדבר חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
654	-	1,587	נכסים
2,886	-	3,958	הכנסות
73	-	3,183	רווח נקי

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

24 - צרופי עסקים שהתרחשו במהלך התקופה ולאחר תאריך המאזן

ישיבת קניין הגבעה

ביום 7.4.2009 נחתם בין החברה באמצעות חברת מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ (להלן – "מרכזי מסחר") וחברת אז-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן – "בילו סנטר"), בעלת זכויות במתחם הידוע כמתחם "בילו סנטר" (שתינה חברות בנות בקבוצה) לבין הראל חברה לביטוח בע"מ ודקלה חברה לביטוח בע"מ (ביחד – "הראל") הסכם לפיו רכשה בילו סנטר מחצית מקניין הגבעה" בגבעת שמואל תמורת 94,882 אלפי ש"ח.

ביום 16.6.2009 הושלמה העסקה. חלק מתמורת הרכישה (75%) שולמה על ידי מרכזי מסחר באמצעות הקצאה להראל של 28% ממניות בילו-סנטר. יתרת התמורה הועמדה כהלוואה של הראל לבילו סנטר. כתוצאה מההנפקה והתחשבות בגין העסקה כאמור רשמה מרכזי מסחר בדוחותיה רווח בסך של כ- 15 מיליוני ש"ח.

אכס מיזוג עם חברת טמרס נדל"ן בע"מ

א. ביום 24.12.2008 התקשרה החברה בהסכם למיזוג עם חברת טמרס נדל"ן (ישראל) בע"מ (להלן: "טמרס נדל"ן"), בדרך של רכישת 100% ממניות טמרס נדל"ן מבעלי מניותיה. ביום 1.4.2009 רכשה החברה תמורת 333,654 אלפי ש"ח (מתוכם עלויות עסקה בסך 3,154 אלפי ש"ח). 100% מהון המניות המונפק של חברת טמרס נדל"ן (ישראל) בע"מ (להלן – "החברה הנרכשת") אשר עיקר פעילותה הינו ייזום, תכנון, הקמה וניהול פרויקטים בתחום הנדל"ן. כחלק מתמורת הרכישה הנפיקה החברה סך של 25,000 אלפי ש"ח ע.ג. מניות לבעלי המניות של החברה הנרכשת (ראה גם דוח על השינויים בהון העצמי). בהתאם לכך שויין ההוגן של המניות שהונפקו נקבע נכון ליום הרכישה.

כתוצאה מעסקת רכישת טמרס כאמור לעיל רשמה החברה בדוחותיה רווח בסך של כ- 58 מיליוני ש"ח.

ב. להלן פרטים למועד השגת השליטה, בדבר השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים של החברה הנרכשת שהוכרו השגת השליטה ותמורת הרכישה (באלפי ש"ח):

ערך בספרי החברה הנרכשת		שווי הוגן	
31.3.2009		31.3.2009	
התאמות	בלתי מבוקר		
נכסים:			
מזומנים ושווי מזומנים	354	-	354
פקדונות מוגבלים במשיכה	672	-	672
לקוחות, חייבים ויתרות חובה	10,708	-	10,708
הלוואות לבעלי עניין	15,077	-	15,077
נדל"ן להשקעה	663,577	-	663,577
רכוש קבוע	286	-	286
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	(148,293)	-	(148,293)
של הלוואות לזמן ארוך	(13,695)	-	(13,695)
ספקים, זכאים ויתרות זכות	(633)	-	(633)
פקדונות משוכרים	(37,664)	-	(37,664)
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(230)	-	(230)
הטבות לעובדים	(98,473)	-	(98,473)
מסים נדחים			
זה"כ נכסים נטו שהוכרו	391,686	-	391,686
נמורה ששולמה:			
מזומן	174,154	-	174,154
25,000 אלפי ש"ח ע.ג. מניות שהונפקו	159,500	-	159,500
זה"כ תמורה ששולמה	333,654	-	333,654

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

24 - צרופי עסקים שהתרחשו במהלך התקופה ולאחר תאריך המאזן - (המשך)

אכם מיזוג עם חברת טמרס נדל"ן בע"מ (המשך)

- א. הרווח של החברה הנרכשת כפי שנכלל בדוח הרווח והפסד המאוחד של החברה הסתכם לסך של 62,811 אלפי ש"ח.
- ב. להלן פרטים בדבר ההכנסות והרווח במאוחד כפי שהיה מוצג במידה וצירוף העסקים היה מתרחש במועד תחילת תקופת הדיווח (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה
ביום
31.12.2009

735,011	הכנסות
364,461	רווח לתקופה

- א. להבטחת פרעון אשראים מבנקים שקיבלו טמרס נדל"ן ושער יקנעם שותפות מוגבלת (שותפות מאוחדת בטמרס נדל"ן), שיתרתן לתאריך המאזן כ- 363 מיליוני ש"ח, שועבדו לטובת הבנקים זכויות במקרקעין וזכויות לקבלת כספים משוכרים.

אכם מיזוג עם חברת אירוס הגלבוש בע"מ

- א. ביום 8.7.2009 התקשרה החברה בהסכם למיזוג עם חברת אירוס גלבוש בע"מ (להלן: "אירוס הגלבוש") בדרך של רכישת כל (100%) המניות של אירוס הגלבוש מבעלי מניותיה. אירוס הגלבוש בעלת מלוא הזכויות בחטיבת קרקע בראשון לציון עליה הוקם מבנה בשטח של כ- 30,000 מ"ר העתיד לשמש כחנות מרשת "איקאה" העולמית. בנוסף, מחזיקה אירוס הגלבוש באמצעות חברה בבעלות מלאה שלה, בזכויות במרכז מסחרי בביתר עילית בשטח של 6,000 מ"ר.
- ביום 22.12.2009 הושלמה העסקה. כתמורה לרכישה הנפיקה החברה סך של 5,268 אלפי ש"ח ע.ג. מניות לבעלי המניות של החברה הנרכשת. כמו כן, במסגרת העסקה כאמור, רכשה החברה מהמוכרים את זכותם לפרעון מלוא הלוואות הבעלים כפי שהיו במועד השלמת העסקה, בתמורה להנפקת 10,535 אלפי ש"ח ע.ג. מניות. הלוואות הבעלים למועד זה הסתכמו לסך של כ- 104 מיליוני ש"ח. סך הכל הנפיקה החברה סך של 15,803 אלפי ש"ח ע.ג. מניות לבעלי המניות הקודמים של החברה הנרכשת. שווים ההוגן של המניות שהונפקו נקבע בהתבסס על שער הסגירה של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בישראל נכון ליום 22.12.2009 (ראה גם דוח על השינויים בהון העצמי).

כתוצאה מעסקת רכישת אירוס הגלבוש בע"מ כאמור לעיל, רשמה החברה בדוחותיה רווח בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

24 - צרופי עסקים שהתרחשו במהלך התקופה ולאחר תאריך המאזן - (המשך)

זכם מיזוג עם חברת אירוס הגלבוע בע"מ (המשך)

להלן פרטים למועד השגת השליטה, בדבר השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המזוהים של החברה הנרכשת ונכסים שהוכרו בחברה הרוכשת במועד השגת השליטה ותמורת הרכישה (באלפי ש"ח):

שווי הוגן 31.12.2009		ערך בספרי החברה הנרכשת 31.12.2009	
		התאמות	בלתי מבוקר
		נכסים והתחייבויות מזוהים של החברה הנרכשת:	
2,469	-	2,469	מזומנים ושווי מזומנים
21,825	-	21,825	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
10,997	-	10,997	לקוחות, חייבים ויתרות חובה
508,701	-	508,701	נדל"ן להשקעה
24	-	24	רכוש קבוע
		אשראי מתגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	
(38,062)	-	(38,062)	של הלוואות לזמן ארוך
(35,053)	-	(35,053)	ספקים, זכאים ויתרות זכות
(103,565)	-	(103,565)	הלוואות מבעלי שליטה
(307,408)	-	(307,408)	הלוואות מתגידים בנקאיים
(20)	-	(20)	הטבות לעובדים
(6,119)	-	(6,119)	מסים נדחים
<u>53,789</u>	<u>-</u>	<u>53,789</u>	סה"כ נכסים נטו
		נכסים שהוכרו בחברה הרוכשת:	
103,565	-	103,565	הלוואות שהומחו לחברה הרוכשת
<u>152,558</u>	<u>-</u>	<u>157,354</u>	סה"כ נכסים נטו שהוכרו
		תמורה ששולמה:	
152,558	-	152,558	15,803 אלפי ש"ח ע.ג. מניות שהונפקו
<u>152,558</u>	<u>-</u>	<u>152,558</u>	סה"כ תמורה ששולמה

להלן פרטים בדבר ההכנסות והרווח במאוחד כפי שהיה מוצג במידה וצירוף העסקים היה מתרחש במועד תחילת תקופת הדיווח (באלפי ש"ח):

**לשנה שהסתיימה ביום
31.12.2009
מבוקר**

723,883	הכנסות
335,229	רווח לתקופה

להבטחת פרעון אשראים מבנקים שקיבלו אירוס הגלבוע בע"מ והצלחת לב בית"ר בע"מ (חברה מאוחדת באירוס הגלבוע), שיתרתן לתאריך המאזן כ- 345 מיליוני ש"ח, שועבדו לטובת הבנקים זכויות במקרקעין.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

24 - צרופי עסקים שהתרחשו במהלך התקופה ולאחר תאריך המאזן - (המשך)

אכם לרכישת חברת מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ

ע 31.1.2010 חתמה החברה על מסמך עקרונות מותלה, לרכישה באמצעות חברה בת (להלן – "החברה הבת") של צית הזכויות בחברת מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ (להלן – מ.ל.א.) אשר הינה הבעלים של מגרש בשטח של כ- 62 ס במרכז באר-שבע עליו עתיד להבנות קניון באר שבע אשר יכלול שטחי מסחר ומשרדים. סקה מותנית בין היתר באישור הממונה על ההגבלים העסקיים ובעמידה בהיקף שיווק מוסכם. ביום 18.3.2010 הסכימו ידים להאריך את המועד לחתימת ההסכם ב- 45 ימים נוספים עד ליום 1.5.2010.

25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות

ים בדבר התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות המתייחסים לחברות שאוחדו באיחוד יחסי מייצגים את חלקה של 'ה באותם פריטים.

התחייבויות תלויות

(1) חברה מאוחדת וחברה אחרת המחזיקות במשותף נכס בטירת הכרמל (50% לכל אחת) הגישו במהלך שנת 2002 תביעה נגד העירייה להחזר תשלומי ארנונה, ששולמו החל משנת 1995, אשר סכומה המתוקן מסתכם בסך של כ-18 מיליון ש"ח.

במהלך תקופת החשבון הוגשה על ידי העירייה תביעה שכנגד בטענה של חוב ארנונה לשנים 2003 ואילך בסך 1.5 מיליון ש"ח לשנה.

בהתאם להסכם מכירת הנכס מיום 5.2.2009, נטלה על עצמה הרוכשת את מלוא התחייבויות הקבוצה בקשר עם הנכס.

בגין דרישותיה לתשלום חובות הארנונה הטילה העירייה עיקולים על חשבונות הבנק של החברה המאוחדת.

ביום 22.11.2009 קבע בית המשפט כי יחול צו מניעה כנגד העיקולים של העירייה וזאת כנגד הפקדת ערבויות בסך של 3,050 אלפי ש"ח.

ביום 28.12.2009, הפקידה הרוכשת את הערבויות האמורות וצו המניעה נכנס לתוקף כנגד העיקולים שהוטלו על החברה המאוחדת.

(ביום 21.12.2006 חתמה חברת מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ על הסכם לרכישת הנכס הידוע כ"קניון לב אשדוד" ושני מקבצי דיור הסמוכים לו מאת חברות לב אשדוד בע"מ ויעסור בע"מ (להלן – "הסכם הרכישה").

לטענת חברת אמות השקעות בע"מ, קודם להסכם הרכישה, נחתם בינה לבין בעלי הנכס הסכם מכר מחייב.

ביום 27.12.2006 אמות הגישה נגד הצדדים להסכם הרכישה תביעה בה דרשה את אכיפת הסכם המכר ולחילופין סעד של פיצויי קיום על סך 25 מיליון ש"ח אשר הועמד לצרכי אגרה על סך 8 מיליון ש"ח ולחילופי חילופין סעד של פיצויי הסתמכות בסך 6.6 מיליון ש"ח. בתביעה, כללה אמות גם טענה של גרם הפרת חוזה כלפי מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ.

ביום 30.6.2008 התביעה הופנתה לגישור. בהתאם לפסק הבורר שהתקבל על ידי הצדדים שולם סך של כ- 1.3 מיליוני ש"ח במהלך שנת 2009 והתביעה סולקה.

(לחברה מאוחדת התחייבויות תלויות בגין תביעות שהוגשו נגדה בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח. לחברה המאוחדת שיפוי מחברת דור אנרגיה (1999) בע"מ ולפיכך לא צפויה לחברה המאוחדת חשיפה בגין תביעות אלו.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

תחייבויות תלויות (המשך)

בשנת 2007 הומצאה לחברה מאוחדת דרישת תשלום אגרות והיטלי פיתוח על סך של כ- 700 אלפי ש"ח בקשר עם נכס בראשון לציון אותו מכרה החברה המאוחדת בחודש יולי 2005.

החברה המאוחדת הגישה ערר על דרישת התשלום. לבקשת עיריית ראשון לציון נמחק הערר והצדדים ניהלו מו"מ לסיום המחלוקת בפשרה.

במהלך 2009 הצדדים הסכימו כי לסיום כל המחלוקות ביניהם תשלם החברה המאוחדת לעירייה סך של 230 אלפי ש"ח. הסכם הפרשה נחתם על ידי החברה המאוחדת והוא הועבר לחתימת העירייה. בהתאם לאמור נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים.

ביום 8.9.2008 הוגשה כנגד חברה מאוחדת המחזיקה במרכז מסחרי וכנגד חברה מאוחדת המנהלת של אותו מרכז מסחרי תביעה כספית בסך של 800 אלפי ש"ח בגין נזקים שנגרמו לתובע עקב ניתוק זרם חשמל למושכר לתקופה של שלושה חודשים, נזקים שנגרמו לתובע עקב פינוי המושכר בטרם סיום תקופת השכירות, ופיצוי בגין הפסד כספי עקב סירוב המרכז המסחרי לאפשר העברת הזכויות במושכר לצד שלישי.

החברה המאוחדת הפרישה בגין תביעה זו סכומים בהתאם להערכות ההנהלה ובהסתמך על חוות דעתם של יועצים משפטיים.

כנגד חברת מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ הוגשה הודעת צד ג' על ידי הקבלנים שהקימו את הקניון, בגין תביעה שהגיש נגדם קבלן משנה, בטענה לתשלום שכר קבלני עבור עבודות שביצע. סכום התביעה כ- 1,800 אלפי ש"ח.

בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, הפרישה החברה בדוחות סכום אשר נזקף לעלות הדל"ן להשקעה.

ביום 29.12.08 הוגשה תביעה בסך של כ- 200 אלפי ש"ח כנגד חברה מאוחדת ע"י ספק שירותים בתחום הבידור והאירועים לאחר שהופסקו שירותיו בטענה לקיום יחסי עובד מעביד (תביעת פיצויי פיטורין, הודעה מוקדמת ותנאים סוציאליים).

החברה המאוחדת הפרישה בגין תביעה זו סכומים בהתאם להערכות ההנהלה ובהסתמך על חוות דעתם של יועצים המשפטיים.

שוכר תבע את חברת קניון הראל בע"מ המאוחדת באיחוד יחסי בסך של כ- 600 אלפי ש"ח. על פי הערכת הנהלת החברה המאוחדת באיחוד יחסי המסתמכת על יועציה המשפטיים חשיפת החברה נרשמה הפרשה בדוחות הכספיים.

ביום 28.6.2008 מימשה מרכזי מסחר אופציה לרכישת מלוא מניותיהם של בעלי המניות האחרים בחברה המחזיקה בקניון בצפון בנהריה ובחברת התפעול של הקניון. תמורת המניות שילמה מרכזי מסחר סכום שנקבע בהערכת שמאי בקיזוז סכומים שהגיעו לה מבעלי המניות האחרים.

ביום 31.12.2008 התקבל מכתב מאת בא כוח בעלי המניות בו נטען כי האופן שבו בוצעה הערכת שווי החברות לא היה נכון ודרשו כי תיערך בדיקה של הערכת השווי על ידי כלכלן. עוד נטען כי לא היה מקום לקיזוז שבוצע מהתמורה. למרכזי מסחר טענות הגנה טובות נגד הדרישה ונרשמה הפרשה בהתאם להערכת החשיפה.

ביום 28.8.2008 הגישו צמרת אביב (1990) בע"מ ומר שרגא פריד תביעה על סך של כ- 4.4 מליון ש"ח נגד החברה ונגד מרכזי מסחר, בגין דמי תיווך שלא שולמו להם לטענתם עבור עסקת רכישת קניון השרון. לטענת התובעים, על אף שנחתם עימם הסכם תיווך בפועל הנתבעות מנעו מהם לשמש הגורם היעיל בעסקה ולתווך בה, ולכן הם זכאים לתשלום הסכום הנתבע.

בדיון מקדמי שהתקיים ביום 22.10.2009 הורה בית המשפט על הגשת תצהירי עדות ראשית וקבע דיון מוקדם נוסף לפני הוכחות ליום 28.4.2010. החברה לא רשמה הפרשה בדוחות הכספיים מאחר ולהערכתה היא לא צפויה לתשלום בגין תביעה זו.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

התחייבויות תלויות (המשך)

ביום 9.8.2007 נחתם בין בית אבן בניה וייזום בע"מ ("להלן - "בית אבן") לבין מרכזי מסחר ואחרים הסכם לרכישת זכויות החכירה במקרקעין הידועים כחנות "איקאה" באיזור התעשייה הדרומי של נתניה (להלן - "המבנה").
הסכם הרכישה הותנה במספר תנאים ובכלל זאת בכך שיובטח להנחת דעתה של מרכזי מסחר כי בן אפרים ובניו בניה וייזום בע"מ ("להלן - "בן אפרים"), מי שהיתה בעלת מניות בבית אבן וטוענת לזכויות בה, לא תוכל לסכל את הוצאתו של ההסכם לפועל.

ביום 5.9.2007 הוגשה לבית המשפט המחוזי בפתח תקווה המרצת פתיחה על ידי בן אפרים כנגד בית אבן, מרכזי מסחר ואחרים, במסגרתה התבקש בית המשפט לאסור על ביצוע כל פעולה ו / או דיס פוזיציה בנכסי בית אבן, ובכלל זאת בממכר נשוא ההסכם, מבלי לקבל קודם לכן את הסכמת בן אפרים והכל עד להכרעה בתביעה המתנהלת בעניין הזכויות בחברה בין בן אפרים ובין בעלי המניות הנוכחיים בבית אבן. טענתה המרכזית של בן אפרים במסגרת התובענה כנגד העסקה היתה כי התמורה שתשלם לבית אבן במסגרת הסכם הרכישה הינה נמוכה מדי.

ביום 25.9.2007 הגישה המבקשת בקשה למתן צו מניעה או לחילופין סעד הצהרתי במסגרתה התבקשו סעדים דומים לאלו שהתבקשו במסגרת התובענה.

ביום 19.10.2007 הגישה מרכזי מסחר את תגובתה לבקשה לצו מניעה במסגרתה הבהירה כי דין הבקשה לצו מניעה להידחות וזאת נוכח היותה של עסקת הרכישה והתמורה המשתלמת בגידרה ראויה והוגנת.

בדיון שהתקיים ביום 5.12.2007 משכה בן אפרים את הבקשה לצו מניעה.

ביום 31.3.2008 לאחר שיתר התנאים המתלים (למעט זה העוסק בטענות בן אפרים) – התקיימו, עשתה מרכזי מסחר שימוש בזכותה על פי ההסכם והודיעה לבית אבן כי היא מוותרת על התנאי המתלה הנוסף וכי היא פועלת להשלמת העסקה. העתק מההודעה הנ"ל נשלח לבן אפרים בצירוף מכתב שבו הבהירה מרכזי מסחר כי בכוונתה להשלים את העסקה, אלא אם יוצג לה צו שיפוטי המונע זאת. עד למועד מכתב זה לא חידשה בן אפרים את בקשתה לצו מניעה זמני.

ביום 28.9.2008 הושלמה העסקה עם תשלום התמורה לבן אבן וקבלת החזקה המשפטית במבנה לידי הקונות.

קדם משפט בתיק נקבע ליום 13.5.2010.

למרכזי מסחר טענות הגנה טובות נגד התביעה ככל שהיא רלבנטית לגביה, ולהערכת החברה סביר כי התביעה תידחה.

ביום 21.6.09 הוגשה תביעה כנגד חברה מאוחדת על ידי שותפות חבצלת הצעירה ע"ס של 8,085 אלפי ש"ח. בתביעה נטען כי התובעת מכרה לחברה המאוחדת קרקע בסמוך למרכז המסחרי הידוע כ"בילו סנטר" וכי בהסכם רכישת הקרקע נקבע שהתובעת תהיה זכאית לתשלומים נוספים אם תאושר תב"ע שתאפשר שתאפשר שימוש מסחרי במקרקעין נשוא ההסכם.

לטענת התובעת החברה המאוחדת סיכלה במתכוון את התנאים שבהתקיימם היא תהיה זכאית לתשלום הנוסף.

המועד להגשת כתבי הגנה לתביעה טרם הגיע.

לחברה המאוחדת טענות הגנה טובות נגד התביעה, ולהערכת החברה סביר כי התביעה תידחה.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

· 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

תחייבויות תלויות (המשך)

ביום 15.2.09 הגיש מוסד בנקאי תביעה כנגד חברה מאוחדת בסך של כ- 300 אלפי ש"ח בטענה שהחברה המאוחדת לא העבירה לידי כספים מכוח המחאת זכות (נטענת ומוכחשת) שעשה לטובתו ספק של החברה המאוחדת. ביום 10.5.09 החברה המאוחדת הגישה כתב הגנה.

בית המשפט הורה על הגשת תצהירי עדות ראשית בתיק וקבע מועד לקדם הוכחות ליום 24.3.10 ולהוכחות ליום 26.5.10.

להערכת עו"ד של החברה סיכויי התביעה נמוכים ולפיכך לא נרשמה הפרשה בגין תביעה זו.

למרכזי מסחר נמסרה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית. התביעה מתייחסת לנכס הידוע כ"קניין לב אשדוד" שנרכש על ידי מרכזי מסחר בחודש דצמבר 2006. בתביעה ובבקשת האישור נטען כי הנתבעת מפרה את הוראות החוק למניעת עישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, תשמ"ג-1983, בין היתר, בכך שהיא מאפשרת עישון בשטחי הקניון.

הסעד הכספי הנתבע בבקשת האישור הינו פיצוי בסך כולל של 26.5 מיליוני ש"ח.

ביום 2.9.09 התיר בית המשפט לתקן את התובענה כך שתקופת התובענה מתייחסת עתה לתקופה שבין 1.4.07 לבין 12.3.09.

למרכזי מסחר טענות הגנה טובות בקשר עם תביעה זו, אולם בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכוייה.

ביום 11.2.09 הוגשה תביעה כנגד מנכ"ל מרכז מסחרי בבעלות חברה מאוחדת על סך של 100 אלפי ש"ח. התביעה הוגשה על ידי מנהלת לשעבר של את מהחנות בטענה שמנכ"ל המרכז המסחרי הפר את חובותיו כלפיה כשניהלה את החנות ובעקבות זאת נגרמו לה נזקים.

ביום 1.4.09 הוגש כתב הגנה והודעת צד ג' לשוכר החנות עימו נחתם בפועל חוזה השכירות. השוכר לא הגיש כתב הגנה.

דיון מקדמי בתיק קבוע ליום 31.3.10.

בשלב מקדמי זה של ההליך אין באפשרות החברה להעריך את סיכוייו.

ביום 10.1.10 הוגשה תביעת נזיקין בסדר דין רגיל נגד חברה מאוחדת ושותפים שלה בבעלות באחד ממרכזי המסחר בגין חסימת אור שמש לדירתה של התובעת בשל הרחבת הקניון. סך התביעה הינו 100 אלפי ש"ח.

טרם הוגש כתב הגנה.

בשלב מקדמי זה של ההליך אין באפשרות החברה להעריך את סיכוייו.

ביום 21.5.09 הגישה עיריית פתח תקווה לבית המשפט המחוזי תביעה כספית בסך של כ- 10.2 מיליוני ש"ח כנגד חברה מאוחדת. התביעה הוגשה בגין יתרת חוב ארנונה (כ- 9.9 מיליוני ש"ח) ויתרת חוב בגין אגרת שילוט (כ- 0.3 מיליוני ש"ח).

ביום 19.1.10 הוגש כתב הגנה. כמו כן, הוגש כתב תביעה שכנגד להשבת תשלומי ארנונה שנגבו שלא כדין בגין שטחים ציבוריים ומשותפים בסך של כ- 1.4 מ' ש"ח.

דוחות הכספיים נרשמה הפרשה לתביעה בהתאם להערכת החברה והערכות עו"ד שלה.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

תחייבויות תלויות (המשך)

ביום 15.7.2008 הוגש כתב אישום כנגד חברת פיצה האט בע"מ וחברת ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ וכנגד מר איל סקוזה מנהל הקניון (לשעבר), בגין ניהול הקניון ללא רישיון עסק.

עמדת הקבוצה היא כי כל התנאים לקבלת רישיון עסק מולאו והוא לא ניתן אך בשל מחלוקת בין הקבוצה לבין הועדה המקומית בנוגע לשימוש בחלק משטחי הקניון המיועדים על פי הוראות התב"ע הרלבנטית ל"אטרקציה" לצרכי מסחר. על מנת לפתור את המחלוקת הנ"ל הוגשה על ידי הקבוצה לפני חודשים רבים תב"ע חדשה הקובעת במפורש כי ניתן לעשות בשטח ה"אטרקציה" שימוש מסחרי. התב"ע אושרה להפקדה על-ידי הועדה המקומית והוגשה לוועדה המחוזית.

נכון למועד הדוח כנגד הקניון עומד צו סגירה וזאת במידה ולא יושג רישיון עסק עד לחודש יולי 2010. הקבוצה הגיעה להסכמה עם העירייה לפיה עם הסדרת הסוגיות התכנוניות המפורטות להלן תיתן העירייה רישיון עסק לקניון שיבטל את צו הסגירה כאמור.

ביום 5.3.2008 הוגש כתב אישום כנגד חברת פיצה האט בע"מ וחברת ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ, בגין ביצוע עבודות ושימוש בחלקים מקניון מלכת שבא, ללא היתר. לאור טענות הגנה שונות שעמדו לחברות, הוסכם עם ב"כ המאשימה על הסדר טיעון שלפיו החברות יודו באישומים, ישלמו קנס שבין 300 ל-500 אש"ח (לפי קביעת בית המשפט) וינתן צו הריסה והפסקת שימוש דחוי לתקופה של 12 חודשים אשר במהלכן יפעלו החברות להסדרת השימושים והבניה. הסדר הטיעון הוצג לבית משפט השלום באילת ונדחה על ידו, אך אושר במסגרת ערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי. מועד כניסת הצווים לתוקף נקבע ליום 15.2.2011. בינתיים הוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה למצב הקיים ולשימוש חורג העתידה להידון בהקדם.

בעקבות החלטת בית המשפט המחוזי כאמור, פנתה הקבוצה לעירייה לקבלת רישיון עסק לקניון בהתאם להסכמה דלעיל.

Deleted:

שומות מס

בשנים 2005-2009 רכשו חברות מאוחדות את ההשקעות בפרוייקטים מסוימים. בגין 5 עסקאות נתקבלו שומות ממס רכישה לפיו נדרשות החברות הנ"ל לתשלום מס נוסף בסך של 23 מיליון ש"ח מעבר לסכומים בהם נתחייבו לפי השומה העצמית שהגישו לשלטונות מס שבח. החברות רשמו הפרשה בסך 11.5 מיליון ש"ח. בגין עסקה נוספת הוגשה בקשה לחילוף שטרם אושרה ע"י רשויות המס, החברה המאוחדת רשמה הפרשה בסכום המס הנדרש אם החילוף לא יאושר. כמו כן, הקבוצה רשמה הפרשה בגין הערכתה לגבי חשיפה שלה לתשלומי מיסי רכישה נוספים.

החברות הנ"ל הגישו השגות על השומות שהוצאו להן והעבירו מסמכים נוספים ולדעת הנהלת החברה בהתבסס על דעת יועציה המשפטיים, החברות הנ"ל לא תידרשנה לתשלום נוסף מעבר לסכומי הפרשות שנרשמו בספרים בגין שומות אלו.

חלק מחברות מאוחדות של החברה נמצאות בדיוני שומה. הקבוצה רשמה הפרשה בגין הערכתה לגבי חשיפה שלה לתשלומי מס נוספים או הפחתת הפסדים מועברים.

הקבוצה רשמה בדוחות הכספיים הפרשות בגין מסים בסך כולל של כ- 34 מיליון ש"ח המייצגים להערכת החברה את הסכומים בהם תתחייב.

תביעות משפטיות

כנגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו מספר תביעות משפטיות הנובעות ממהלך עסקיהן הרגיל בסכום כולל של כ-

28,744 אלפי ש"ח. בגין חלק מהתביעות האמורות נערכו הפרשות בסך של 1,099 אלפי ש"ח. לדעת הנהלת החברות

המסתמכות על חוות דעת יועציהן המשפטיים, ההפרשות הקיימות בספרים הינן נאותות.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

ערבויות

1. ערבויות בגין התחייבויות של הקבוצה:

<u>31.12.2009</u>	
13,667	למנהל מס שבח (1)
6,500	כונס נכסים יעקב קאופמן בע"מ
3,168	לעמידר חברה לשיכון
5,584	לרשויות מקומיות
750	לכלל חברה לביטוח
<u>29,669</u>	

(1) ערבויות שניתנו בגין חובות בשומות לא סגורות.

2. ערבויות בגין התחייבויות מחוץ לקבוצה (3):

<u>31.12.2009</u>	
<u>8,100</u>	לדיירים (2)

(2) בעלי שליטה לשעבר בחברה מאוחדת (אי.די.בי. וגנדן) נתנו ערבויות לדיירים להבטחת פקדונותיהם בחברת משכנות כלל מגדלי הים התיכון בע"מ שיתרתן ליום 31.12.2009 – 7.4 מיליון ש"ח. החברה וחברה מאוחדת התחייבו לשפות את בעלי השליטה לשעבר בגין כל הוצאה שתגרם להם עקב ערבותיהם הנ"ל. בנוסף נתנה חברה מאוחדת לדיירים במשכנות כלל (1982) ערבויות שיתרתן ליום 31.12.2009 – 0.7 מיליון ש"ח בגין ערבויות אלו סוכם כי בעלי השליטה הנוכחיים יתנו שיפויים לקבוצה.

(3) בגין ערבויות אלו רשמה החברה הפרשה לעמלת ערבות בסך 105 אלפי ש"ח.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

שעבודים

- (1) להבטחת פרעון אשראים מבנקים שקיבלו החברה וחברות מאוחדות שלה, שיתרתן לתאריך המאזן כ- 4,931 מליון ש"ח שעבדו החברה וחברות מאוחדות זכויות במקרקעין, זכויות לקבלת כספים משוכרים, רכוש קבוע ומניות בחברות מוחזקות לטובת הבנקים.
- (2) להבטחת מסגרת אשראי בבנק בסך של כ- 65 מליון ש"ח, הלוואות לבנקים בסך 1,070 מליון ש"ח ואגרות חוב בסך 325 מליון ש"ח ניתנה התחייבות שלא לשעבד בשעבוד שוטף את נכסיה אזורי-ריט בע"מ ומרכזי מסחר (אזורי-ריט) בע"מ מבלי לקבל את הסכמת המלווה מראש ובכתב, וזאת מעבר לשעבוד שניתן להבטחת אותה מסגרת אשראי.
- (3) להבטחת התחייבויות חברה מאוחדת – אבנת בע"מ כלפי הנאמן יצרה אבנת משכנתא מדרגה ראשונה על הקניין הידוע כ"קניין הגדול" בפתח תקווה. כמו כן, יצרה שיעבוד ספציפי, לא מוגבל בסכום, ראשון בדרגה על זכויותיה מכוח הסכם השכירות שנחתם בינה לבין אבנת השכרות, והמחאה על דרך השעבוד (ספציפי, ראשון בדרגה) של הזכויות לקבלת תגמולי ביטוח על פי פוליסות הביטוח שהחברה מחזיקה בגין הקניין.
- (4) להבטחת פרעון כל התשלומים שאבנת השכרות בע"מ – חברה מאוחדת – מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ולהבטחת הקיום המלא של יתר תנאי אגרות החוב, יצרה אבנת השכרות שעבודים ובטוחות כמפורט להלן:
 - א. שעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל רכושה של אבנת השכרות ועל כל זכויותיה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות הונה המונפק.
 - ב. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות דרך המחאת זכויות החברה המאוחדת מכוח הסכם השכירות שנחתם בינה לבין אבנת (ראה לעיל).
 - ג. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות על דרך ההמחאה, על כל זכויות אבנת השכרות מכוח הסכמי השכירות והסכמי הניהול שנחתמו בין אבנת לבין שוכרי הקניין ושהומחאו לאבנת השכרות בהתאם להוראות הסכם השכירות ביניהם (ראה להלן).
 - ד. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות על דרך המחאה, על כל זכויות אבנת מכוח הסכמי השכירות והסכמי הניהול אשר יחתמו בעתיד בין אבנת לבין שוכרי הקניין, לרבות בטוחות שימסרו מהשוכרים במסגרת הסכמי השכירות.
 - ה. אבנת השכרות הפקידה סכומים בקרן לשירות החוב (ראה ביאור 8 ג' (3)).

התקשרויות

לגבי הסכמים בין צדדים קשורים - ראה ביאור 37 ג'.

ביום 12.7.2006 התקשרה מרכזי מסחר (אזורי-ריט) בע"מ בהסכם עם בעלי מניותיה של חברת אירוס הגלובע בע"מ (להלן: "אירוס הגלובע"). אירוס הגלובע מחזיקה בזכויות במקרקעין ב"מעוין שורק" בראשון לציון עליהם נבנית חנות "איקאה" ומתוכנן להבנות מרכז מסחרי. כמו כן, מחזיקה אירוס הגלובע (בעקיפין) במרכז מסחרי בביתר עילית.

ביום 28.8.2008 חתמה הקבוצה על תוספת להסכם ולפיו:

1. תנאי הלוואה קודמת שניתנה לאירוס הגלובע שונו בהסכם שנערך עם הלווים ולפיו ההלוואה תהיה צמודה למדד רטרואקטיבית מיום נתינתה ותישא ריבית שנתית בשיעור 6% מאותו מועד ההלוואה תיפרע לשיעורין החל מיום 8.8.2009.
2. ניתנה אופציה לקבוצה להשתתף במחצית בכל פרוייקט בו תופעל חנות איקאה, למעט איקאה ראשון לציון, ככל שזו תיפתח.
3. הוראות הסכם קודם בנוגע להקצאת מניות לקבוצה באירוס הגלובע בוטלו.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך)

התקשרויות (המשך)

המשך

יום: 29.11.2009 נחתמה תוספת שנייה להסכם לפיה תמחה אירוס הגלבוע את ההלוואה שקיבלה מהקבוצה לחברות אבבעלות בעלי המניות באירוס הגלבוע (להלן: "הלוואה"). בנוסף הסכימו הצדדים כי התמורה עבור הזכות שניתנה לקבוצה השתתף בפרויקטים בהם תופעלנה חנויות איקאה נוספות בישראל, תיחשב כמשולמת כנגד תשלום סך של 60% מסכום הלוואה (להלן: "זכות ההשתתפות"). ככל שהקבוצה לא תממש את זכות ההשתתפות בפרויקטים עד ליום 8.2.2011 תחייב הלוואה לפרוע לבריטיש את חלק ההלוואה השווה לתמורת סכום ההשתתפות. יתרת ההלוואה לאחר הפחתת תמורת כות ההשתתפות כאמור (בסך של כ- 42 מיליון ש"ח), בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, תיפרע ב- 24 תשלומים חודשיים ארוכים החל מיום 1.12.2009.

יום: 29.11.2009 הושלמה העסקה, לפרטים נוספים ראה ביאור 24 (3).

ביום 5.2.2009 התקשרה הקבוצה באמצעות חברה מאוחדת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, בהסכם הלוואה לפיו ביום 8.2.2009 תעמיד החברה המאוחדת הלוואה בסך של 40 מיליון ש"ח לשותף שהינו בעלי זכויות המיעוט (30%) בחברות המאוחדות מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ וגרנד קניון ניהול בע"מ. על הלוואה לפרוע את ההלוואה ביום 9.8.2009. בימים 10.8.2009 ו-10.11.2009 שילם הלוואה את סכומי הריבית שנצברו בגין ההלוואה עד לאותם ימים.

לאחר תאריך המאזן בחודש פברואר 2010 נפרעה ההלוואה במלואה.

ין חברה מאוחדת - מ.א.ר.מ בע"מ (להלן - "מאררמ") ובין בעלי יתרת הזכויות במקרקעין עליהם בנוי בית המלכיות רעננה ("בעלי יתרת הזכויות" ו-"הבניין") נחתמו הסכם מיום 16.1.1996 ותוספות בהם נקבע כי בעלי יתרת הזכויות יהיו כאים ל-30.3% מתוספת השטח הבנוי בבניין, לרבות שטחי האגף הנוסף שיבנה בבניין ("האגף הנוסף"). עוד התחייבה ואררמ כלפי בעלי יתרת הזכויות להשלים את בניית האגף הנוסף עד ליום 6.8.2010, תוך אפשרות להאריך מועד זה תנאים מסוימים עד ליום 6.8.2011 ובכל מקרה לא יאוחר מיום 6.8.2012. בנוסף התחייבה מאררמ כלפי בעלי יתרת זכויות בהסכמים כלעיל, כי דמי השכירות ודמי הניהול המתקבלים מהשוכרים במבנה יחולקו באופן בו מאררמ תהא זכאית ל-74.5% מדמי השכירות בעוד שבעלי יתרת הזכויות יהיו זכאים יחד ל-25.5% מדמי השכירות ומדמי הניהול. לאחר גמר בניית האגף הנוסף תהא זכאית מאררמ ל-69.7% מדמי השכירות בגין שטחי האגף הנוסף, בעוד שבעלי יתרת הזכויות יהיו כאים ל-30.3% מדמי שכירות אלו.

קבוצה נתנה ערבות לבעלי יתרת הזכויות למילוי כל התחייבויות מאררמ בכל הקשור לבניית האגף הנוסף, וזאת בגין כל זק שיגרם לבעלי יתרת הזכויות בשל הפרת התחייבויות מאררמ כלפיהם.

עניין משא ומתן לרכישת קניון סירקין – ראה ביאור 40 (1).

עניין התקשרות למכירת זכויות במגרש הסמוך לקניון אשדוד ראה ביאור 40 (4).

ביום 12 למאי 2009 חתמה הקבוצה באמצעות חברה בת "אירוס הגלבוע בע"מ" (להלן - "אירוס הגלבוע") על הסכם לרכישת כ- 12 אלף מ"ר של מקרקעין המיועד לבנייה של מבנה תעשייה ולוגיסטיקה בסמוך למקרקעין השייך לאירוס הגלבוע בראשון לציון. בגין קרקע זו תשלם אירוס הגלבוע סך של 30 מיליון ש"ח. נכון לתאריך המאזן שילמה אירוס הגלבוע סך של 10 מיליון ש"ח כמקדמה, השלמת העסקה הותנתה בתנאים מתלים אשר טרם התקיימו לתאריך המאזן. יתרת התמורה בתוספת ריבית והפרשי הצמדה תשולם לאחר העברת הבעלות על הנכס.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

26 - הון עצמי

הרכב הון המניות

31.12.2008		31.12.2009		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות וערכן הנומינלי	מספר המניות וערכן הנומינלי	מספר המניות וערכן הנומינלי	מספר המניות וערכן הנומינלי	
125,000,000	250,000,000	165,803,000	250,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

זכויות המניות

מניות רגילות בנות 1 ש"ח מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

התאמה בין מספר המניות הקיימות במחזור בתחילת השנה לבין מספר המניות הקיימות במחזור בסוף השנה:

2009		
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.	מספר מניות (אלפי ש"ח)	
125,000		יתרה ליום 1 בינואר
40,803		מניות הנובעות מהנפקה
165,803		יתרה ליום 31 בדצמבר

שינויים בהון החברה

ביום 1.4.2009 הנפיקה החברה 25,000 אלפי ש"ח מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כחלק מעסקת מיזוג עם טמרס נדל"ן (ישראל) בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 24 (2).

ביום 22.12.2009 הנפיקה החברה 15,803 אלפי ש"ח מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כחלק מעסקת מיזוג עם אירוס הגלבווע בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 24 (3).

דיבידנד ששולם

1. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו ושולמו במהלך התקופה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2009	
36,000	-	בשיעור של 9.7% לכל 1 ש"ח ערך נקוב מניה רגילה
15,096	15,000	בשיעור של 12% לכל 1 ש"ח ערך נקוב מנייה רגילה
-	37,500	בשיעור של 12.5% לכל 1 ש"ח ערך נקוב מנייה רגילה
-	25,000	בשיעור של 20% לכל 1 ש"ח ערך נקוב מנייה רגילה

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

· 26 - הון עצמי (המשך)

דיבידנד ששולם (המשך)

2. ביום 17.8.2009 החליט דירקטוריון החברה על מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תשתף את בעלי המניות ברווח החברה בדרך של חלוקת דיבידנד בכל שנה קלנדרית, זאת כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של הקבוצה להשקעות ופיתוח כפי שתהיינה מעת לעת. דירקטוריון החברה החליט כי, בכפוף למגבלות לעיל, בשנת 2009 יחולק דיבידנד בגין רווחי שנת 2009 בהיקף מינימלי של 57.5 אגורות למניה, כאשר מתוכו חולקו בפועל בשנת 2009 57 אגורות למניה. הדיבידנד המינימלי יחולק ב- 4 תשלומים רבעוניים, שישולמו בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים של כל רבעון קלנדרי.

3. לגבי דיבידנדים שהוכרזו לאחר תאריך המאזן - ראה ביאור 40 (6).

תשלום מבוסס מניות

(1) ליום 31 בדצמבר 2008, קיים לחברה הסדר תשלום מבוסס מניות, כמתואר להלן:

סוג ההסדר	תוכנית לאופציות למניות לעובדים
מועד ההענקה	2007-2009
המספר שהוענק (אלפים)	4,201
אורך החיים החוזי	4

תנאי ההבשלה - מדורג בהתאם לתקופת עבודה בחברה.

להלן מובאים פרטים נוספים באשר לתוכניות האופציות למניות:

	2008		2009		
	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות אלפים	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות אלפים	
קיימות במחזור לתחילת שנה	8.63	3,671	11.22	2,688	
הוענקו במהלך התקופה	12.3	210	10.75	320	
מומשו / פקעו במהלך התקופה (1)	1	(1,193)	11.22	(273)	
קיימות במחזור לתום שנה	9.72	2,688	11.17	2,735	
ניתנות למימוש בתום השנה	12.3	756	11.22	1,470	

(1) סך של 307 אלפי אופציות מומשו למניות אך טרם הבשילו ולפיכך מניות המימוש בגין מופקדות ביד נאמן.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

26 - הון עצמי (המשך)

תשלום מבוסס מניות (המשך)

(2) בחודש מאי 2007 הקצתה החברה לעובדיה ולעובדים של חברות מוחזקות 3,461 אלפי כתבי אופציה (משני סוגים), ללא תמורה. כל כתב אופציה מסוג א' יאפשר עם מימושו לרכוש מניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 1 ש"ח (לא צמוד) בכפוף להתאמות שיידרשו במידה ויונפקו זכויות או מניות הטבה. כל כתב אופציה מסוג ב' יאפשר עם מימושו לרכוש מניה בת 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 12.3 ש"ח (לא צמוד) ובכפוף להתאמות שיידרשו במידה ויונפקו זכויות או מניות הטבה.

השווי ההוגן של כל כתב אופציה המחושב על פי מודל Black & Scholes הינו 11.0 ש"ח לאופציה מסוג א' ו- 4.70 ש"ח לאופציה מסוג ב'. חישוב השווי ההוגן של האופציות בוצע באמצעות מודל Black & Scholes, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור של 4.7%, סטיית תקן 45%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0% ואורך חיי האופציה 4 שנים.

חישוב השווי ההוגן נעשה בטרם החל המסחר בניירות הערך של החברה, לפיכך הוא התבסס על מחיר תאורטי למניה בסך 11.84 ש"ח.

האופציות יהיו ניתנות למימוש ב- 3 שיעורים שנתיים שווים החל מתום שנה ממועד ההקצאה, בכפוף לכך שהעובד ממשיך לעבוד בקבוצה. עובד אשר היה זכאי למימוש כתבי האופציה יוכל לממשם בתקופה נוספת אשר לא תעלה על 4 שנים מיום ההקצאה. כתבי אופציה שלא ימומשו עד לאותו מועד, יפקעו.

האופציות הוקצו לעובדים באמצעות נאמן במסלול רווח הון כהגדרתם של מונחים אלה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"ה-1961. הנאמן יחזיק באופציות עבור הניצעים במשך כל תקופת קיומן, וכן יחזיק במניות המימוש עד למכירתן או עד תשלום המס החל על הניצע, לפי המוקדם. חבות המס תחול על העובדים.

(3) בחודש נובמבר 2007 הקצתה החברה לעובד 210 אלפי כתבי אופציה מסוג ב', ללא תמורה. תנאי האופציות לעובד זהות לתנאים של אופציות מאותו סוג שהוקצו בחודש מאי 2007.

השווי ההוגן של כל כתב אופציה המחושב על פי מודל Black & Scholes הינו 3.96 ש"ח. חישוב השווי ההוגן של האופציות בוצע באמצעות מודל Black & Scholes, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור של 4.7%, סטיית תקן 45%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0% ואורך חיי האופציה 3.5 שנים.

השער בבורסה לניירות ערך של מניה רגילה בת 1 ש"ח של החברה סמוך ליום הקצאת האופציות היה 11.25.

(4) ביום 24.6.2008 הקצתה החברה לעובד החברה שאינו נושא משרה אופציות הניתנות למימוש ל- 210 אלפי ש"ח מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, המהוות 0.17% ממניות החברה תמורת מחיר מימוש של 12.3 ש"ח למניה. תנאי האופציות לעובד זהות לתנאים של אופציות מאותו סוג שהוקצו בחודש מאי 2007.

השווי ההוגן של כל כתב אופציה המחושב על פי מודל Black & Scholes הינו 3.36 ש"ח. חישוב השווי ההוגן של האופציות בוצע באמצעות מודל Black & Scholes, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור של 4.7%, סטיית תקן 45%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0% ואורך חיי האופציה 3 שנים.

השער בבורסה לניירות ערך של מניה רגילה בת 1 ש"ח של החברה סמוך ליום הקצאת האופציות היה 10.86.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

· 26 - הון עצמי (המשך)

תשלום מבוסס מניות (המשך)

(בחודש מרץ 2008 החליט דירקטוריון החברה לפעול לעדכון תנאיהן של 1,193 אלפי ש"ח כתבי אופציה שמחיר המימוש שלהם 1 ש"ח באופן שהעובדים יהיו רשאים לממש את כולן באופן מיידי עוד לפני מועד ההבשלה והחברה תעמיד לרשותם הלוואה למימון מחיר המימוש. יחד עם זאת, יוותרו המניות שינבעו מהאופציות וכל דיבידנד שיחולק בגין (ככל שיחולק) בידי הנאמן, והעובד יהיה זכאי לקבלן רק אם ישלים את תקופת ההבשלה. עובד שעבודתו תסתיים לפני מועדי ההבשלה הרלבנטיים, לא יקבל את המניות (ואת הדיבידנד ככל שייצבר בגין) ואלה יחזרו לחברה.

ביום 23.6.2008 מימשו העובדים 1,193 כתבי אופציה, וזאת כנגד הלוואה שהועמדה לרשותם על ידי החברה בסכום תוספת המימוש כאמור.

(חברה רשמה הוצאות שכר בגין תשלומים מבוססי מניות בשנת 2009 בסך 4,141 אלפי ש"ח וכנגדן יצרה קרן הון כאמור לעיל.

אופציות למניות שהוענקו במהלך התקופה

בחודש ספטמבר 2009 אישר דירקטוריון החברה להקצות לעובד החברה אופציות הניתנות למימוש ל- 320 אלפי ש"ח מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, המהוות 0.21% ממניות החברה, האופציות הוקצו בארבע מנות של 80 אלפי ש"ח כל אחת, אשר תקופת הבשלתן תהיה החל מתום שנת העבודה הראשונה של העובד ועד תום השנה הרביעית. מחיר המימוש בגין אופציות שהוענקו במנה הראשונה יהיה 10 ש"ח, במנה השנייה 10.5 ש"ח, במנה השלישית 11 ש"ח ובמנה הרביעית 11.5 ש"ח. מחירי המימוש אינם צמודים למדד המחירים לצרכן. בנוסף הוקצו לעובד 90,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, המהוות 0.06% ממניות החברה. המניות יוחזקו בידי הנאמן וישוחררו לידי העובד מדי תום שנת עבודה על פני ארבע שנים, בכפוף לכך שהעובד יעסק על ידי החברה במועד שחרור המניות כאמור.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

· 27 - עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה. נטו

::

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
441,253	322,435	48,118
20,858	21,448	19,444
<u>420,395</u>	<u>300,987</u>	<u>28,674</u>

ת משערוך נדל"ן להשקעה
 – עלויות מנדל"ן להשקעה

· 28 - הכנסות אחרות

::

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
4,394	5,559	4,861
4,840	5,804	5,423
<u>9,234</u>	<u>11,363</u>	<u>10,284</u>

נכסים מחוץ לקבוצה
 ת מועדון ספורט

· 29 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
138,390	180,952	193,479
25,025	31,015	36,597
1,718	1,833	1,936
<u>165,133</u>	<u>213,800</u>	<u>232,012</u>
<u>4,522</u>	<u>4,782</u>	<u>4,682</u>
<u>2,625</u>	<u>3,642</u>	<u>3,486</u>

ות אחזקה ואחרות
 עבודה ונלוות
 והפחתות

הוצאות תפעול מועדון הספורט
 הוצאות ניהול נכסים מחוץ לקבוצה

· 30 – הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
1,484	903	2,752
692	1,504	-
<u>2,176</u>	<u>2,407</u>	<u>2,752</u>

ם ושיווק
 תת הוצאות מכירה נדחות

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

· 31 - הוצאות הנהלה וכליות

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
13,534	18,509	19,716	עבודה ונלוות
1,250	-	-	יהול לחברה קשורה
1,840	599	638	יהול לאחרים
1,928	2,332	2,108	דירה ואחזקת מבנים
2,558	4,008	4,063	זים מקצועיים
970	1,138	991	רה ואחזקת רכב
731	976	1,024	והפתות
(95)	454	852	ז מסופקים ואבודים
650	506	384	ריות
447	1,495	2,158	ת
<u>23,813</u>	<u>30,017</u>	<u>31,934</u>	

· 32 - הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
(3,000)	-	-	ות הפרשה בגין מיסים
22	-	60	ממימוש רכוש קבוע
(526)	(913)	(417)	ות מכירת נדל"ן להשקעה
-	-	4,200	ז בגין השתתפות בהליך התמחרות
(19)	-	-	(הפסד) ממימוש השקעה בחברה כלולה
-	468	-	בגין ירידת ערך קרקע
42	-	-	ממימוש השקעה בשותפות
(1,134)	(835)	(150)	לשוכרים
422	-	15,276	מהנפקת מניות בחברה מאוחדת (1)
-	317	-	ממימוש אופציה לרכישת מניות חברה מאוחדת
(10,702)	(9,099)	(9,897)	שה לירידת ערך,
(30)	(1,476)	(1,676)	ת
<u>(14,925)</u>	<u>(11,538)</u>	<u>7,396</u>	

פרטים נוספים ראה ביאור 24 (1).

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

33 - הוצאות והכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
122,445	190,147	177,374
158,359	299,038	290,835
21,177	5,891	5,929
5,343	1,395	2,317
-	1,401	-
541	1,042	1,008
-	45,379	-
2,186	-	2,394
-	1,791	3,739
310,051	546,084	483,596

הוצאות מימון

הוצאות מימון בגין:
 אגרות חוב
 הלוואות לזמן ארוך
 הלוואות לזמן קצר
 גמלות וריבית עו"ש
 יבית לבעלי שליטה
 פקדונות ואחרים
 הפסד מניירות ערך
 בעלי מניות חיצוניים בחברה מאוחדת
 זימון בגין רכישת נדל"ן מניב

9,239	460	117,487
-	-	-
-	2,926	-
10,764	7,871	1,528
408	6,648	5,552
9,072	35,570	22,201
-	-	12,708
-	-	268
2,655	-	94
-	1,342	544
32,138	54,817	160,382

הכנסות מימון

הכנסות מניירות ערך
 אגרות חוב
 זימון מפקדיון מוקדם של אגרות חוב
 זימון מפקדונות
 יבית בנקים והפרשי שער
 הלוואות שניתנו לזמן ארוך
 הלוואות שניתנו לזמן קצר
 בעלי מניות חיצוניים בחברה מאוחדת
 יבית והפרשי שער על הלוואות מבעלי שליטה
 אחרים

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

ביאור 34 - מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
			א. הרכב:
(347)	(2,503)	(1,244)	מסים שוטפים
(115,600)	(19,848)	166,700	מסים נדחים
(258)	(29)	(6,690)	מסים בגין שנים קודמות
<u>(116,205)</u>	<u>(22,380)</u>	<u>158,766</u>	
<u>(1,344)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	מסים נדחים שנזקפו לפעילות שהופסקה

ב. חוקי המס החלים על הקבוצה

ביום 14 ביולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן: "החקיקה"), הכולל, בין היתר, תיקון לפקודת מס הכנסה (מספר 171). במסגרת חקיקה זו נקבע, בין היתר, כי שיעור המס החל על החברה לפי סעיף 126(א) לפקודת מס הכנסה יקטן בהדרגה משיעורי מס חברות של 24% בשנת 2011 ועד לשיעור מס של 18% החל משנת 2016 ואילך. שיעור המס שהיה אמור לחול על החברה בשנת המס 2011 ואילך, טרם אישור חקיקה זו היה 25%. בעקבות השפעת השינוי האמור בשיעורי המס הכירה החברה בסך של כ-139 מיליוני ש"ח שנזקף להכנסות מסים.

בהתחשב בתיקון לעיל שיעורי המס שחלים על החברה יהיו כדלקמן: שנת 2007 - 29%, שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 - 25%, שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנים 2016 ואילך - 18%.

ג. הפסדים לצרכי מס

יתרת ההפסדים לצרכי מס אשר מועברים לשנת המס בחברה ובחברות מאוחדות, מסתכמים לסך של 766 מיליוני ש"ח. החברה לא רשמה מסים נדחים בגין הפסדים להעברה המסתכמים לסך של 225 מיליוני ש"ח.

ד. מיסוי בתנאי אינפלציה

החל מיום 1.1.2008 הופסקו הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985. לפיכך, החל משנת 2008 לחוק זה אין השפעה על מדידת תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות (למעט חריגים והוראות מעבר). עד אותו מועד חל החוק הנ"ל שהנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות שנדרשו על-פי החוק הנ"ל היו מיועדות להתאים את התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למונחים שקליים של סוף השנה (על-פי השינויים במדד). כתוצאה מכך קיימים הפרשים בין השווי בספרים של נכסים לבין שוויים לצורכי ניכוי מהכנסה חייבת במס.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 34 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. **שומות מס**

להלן פרטים לגבי שומות מס סופיות (או הנחשבות כסופיות), אשר הוצאו לחברה ולחברות מאוחדות:

בדבר שומות שנתקבלו משלטונות מס שבח ראה באור 25 א' (18).

<u>עד וכולל שנת המס</u>	<u>שם החברה</u>
2004	מגדל דיזנגוף שירותים ואחזקה בע"מ שער יקנעם (1995) בע"מ
2005	אבנת בע"מ הראל-טיילת קניונים בע"מ גרנד קניון ניהול בע"מ אזורי חן שירותי אחזקה בע"מ עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ ע.ר.ד. עומרי ורועי בע"מ אזורי מלל תעשיות בע"מ החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ נכסי אזו-ריט בע"מ כלמ"ר בע"מ מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ אזורי שוער בע"מ חונים וקונים בע"מ קניון אדומים בע"מ קניון הצפון נהריה תפעול בע"מ אזורי פארק בע"מ כלל השקעות בנדל"ן בע"מ מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ חברת פיצה האט (ישראל) בע"מ החברה לניהול קניון אדומים בע"מ חברת אוקיאנוס במרינה מלון דירות בע"מ חברה לניהול בית ריבוע הדר בע"מ נ.א.מ.ן. מיסודם של נכסי אזורי ומ.א.ן. נכסים בע"מ לונה גרנד בע"מ חברה לניהול קניות נס ציונה בע"מ מאגר אוקיאנוס מלון דירות בע"מ קניון הראל בע"מ ק.ל.ח. לב חדרה בע"מ אזו-ריט רחובות בע"מ אזו-ריט בילו סנטר בע"מ הצלחת לב בית"ר בע"מ
2006	מאגר אוקיאנוס במרינה בע"מ אזו-ריט הנדסה וקבלנות בע"מ אזורי נאות גולף שלב ב' בע"מ אזורי אוקיאנוס במרינה בע"מ אזורי ים קולוני בע"מ בריטיש ישראל השקעות בע"מ
טרם נתקבלה שומה סופית (או הנחשבת כסופית)	אזו-ריט הדר בע"מ החברה לניהול מרכז מרום נווה בע"מ כלל נדל"ן בית הקריסטל בע"מ אירוס הגלבו בע"מ

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 34 - מסים על הכנסה (המשך)

א. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח המתואם לפני מס לבין הוצאות המס שנכללו בספרים:

לשנה שהסתיימה ביום			שיעור המס %
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
396,657 29%	147,769 27%	194,858 26%	רווח לפני מסים על הכנסה בדוחות רווח והפסד שיעורי המס הרגילים
115,030	39,898	50,663	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) במס בגין:
(18,542)	(3,152)	(138,535)	שינוי בשיעורי המס בישראל
(7,294)	-	-	השפעת חוק התיאומים בשל אינפלציה, התשמ"ה-1985
-	(36,903)	(18,236)	השפעת ביטול חוק התיאומים בשל אינפלציה, התשמ"ה-1985
754	(168)	(17,070)	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
25,999	22,677	(16,648)	הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים
-	-	(26,080)	הטבה הנובעת מהפסד מס, מזיכוי מס, או מהפרשה זמני, מתקופה קודמת שלא הוכר בעבר, אשר שימש להקטנת מסים נדחים
258	28	6,690	מסים בגין שנים קודמות
-	-	450	אחרים
<u>116,205</u>	<u>22,380</u>	<u>158,766</u>	

ביאור 35 - פעילות שהופסקה

ביום 28.6.2006 חתמו חברות מאוחדות, שהחזיקו ביחד 100% ממניות משכנות כלל (1982) בע"מ (להלן "משכנות"), על הסכם למכירת 75% ממניות משכנות לחברה בבעלות בעל השליטה (להלן "הקונה"). ביום 29.9.2006 חתמה חברה מאוחדת על הסכם למכירת 12.8% נוספים ממניות משכנות לקונה וביום 10.5.2007 חתמה חברה מאוחדת על הסכם למכירת 12.2% הנותרים ממניות משכנות לקונה. כתוצאה ממכירות אלו הופסקה פעילות הקבוצה בתחום מרכזי דיור לאוכלוסיה מבוגרת. ההשקעה במשכנות ליום 31.12.2006 הוצגה על בסיס עלות וכלולה בנכסים המיוחסים לפעילות מופסקת, בדוח רווח והפסד נכלל רווח / הפסד מפעילות מופסקת לאחר מסים. בשנת 2007 נרשמה הכנסה בגין מימוש מלוא הפעילות המופסקת בסך של 11,288 אלפי ש"ח.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

ביאור 36 – רווח למניה לבעלי זכויות הונות בחברה

א. רווח בסיס למניה:

להלן נתוני הרווח הנקי לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות ההונות בחברה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה למניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
256,082	104,630	332,890
-	123,807	124,205
75,502	-	13,990
-	208	234
75,502	124,015	138,429
3.39	0.844	2.405

חישוב רווח בסיס למניה:
רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה:
יתרה ליום 1 בינואר

בתוספת:
מניות שהונפקו במהלך השנה
אופציות למניות לעובדים שמומשו

ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות רווח בסיס למניה

ב. רווח מדולל למניה:

להלן נתוני הרווח הנקי לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות ההונות בחברה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה למניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב והתאמות שנערכו לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב מדולל:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
256,082	104,630	332,890
-	-	10
256,082	104,630	332,900
75,502	124,015	138,429
-	-	3,381
367	399	271
75,869	124,414	142,081
3.38	0.841	2.343

חישוב רווח מדולל למניה:
רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות
בתוספת השפעה על הרווח בהנחת המרה של:
הוצאות מימון בגין אג"ח להמרה

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות כולל ההשפעה של הנחת המרה

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה:

בתוספת:
אג"ח להמרה
אופציות למניות לעובדים

ממוצע משוקלל מותאם של מספר המניות רווח מדולל למניה

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

אור 37 - בעלי עניין וצדדים קשורים

יתרות:

יתרה ליום 31.12.2009

סך הכל	חברות מאוחדות באופן יחסי	חברות קשורות	
<u>3,656</u>	<u>2,393</u>	<u>1,263</u>	חייבים
			היתרה לתאריך המאזן
<u>8,179</u>	<u>2,994</u>	<u>5,185</u>	היתרה הגבוהה ביותר בשנת החשבון
סך הכל	חברות מאוחדות באיחוד יחסי	חברות קשורות	
<u>278</u>	<u>-</u>	<u>278</u>	זכאים ויתרות זכות

ערבויות לחובות של צדדים קשורים - ראה באור 25 ב'.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

אור 37 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)
יתרות (המשך):

יתרה ליום 31.12.2008

<u>סך הכל</u>	<u>חברות מאוחדות באופן יחסי</u>	<u>צדדים קשורים</u>	
<u>4,561</u>	<u>2,944</u>	<u>1,617</u>	חייבים היתרה לתאריך המאזן
<u>5,532</u>	<u>3,382</u>	<u>2,150</u>	היתרה הגבוהה ביותר בשנת החשבון
<u>סך הכל</u>	<u>חברות מאוחדות באיחוד יחסי</u>	<u>צדדים קשורים</u>	
<u>1,058</u>	<u>560</u>	<u>498</u>	זכאים ויתרות זכות

ערבויות לחובות של צדדים קשורים - ראה באור 25 ב'.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 37 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
985	-	-	הכנסות
2,655	-	94	הכנסות מדמי ניהול
22,847	-	-	הכנסות מימון
		(ג) בע"מ (1982)	תמורה ממכירת השקעה במשכנות כלל (1982) בע"מ (3ג)
			הוצאות
1,250	-	-	דמי ניהול לחברה קשורה (1ג)
190	-	-	דמי ניהול לחברה קשורה (2ג)
-	1,401	-	הוצאות מימון

ג. הסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים

- (1) ביום 20.4.2004 התקשרו בעלי השליטה בחברה עם ראיט ניהול נכסים (ישראל) בע"מ (להלן - "ראיט ניהול"), הנשלטת על ידי בעלי השליטה בחברה, בהסכם. על פי ההסכם התחייבה ריט ניהול לתת לבעלי השליטה שירותי יעוץ וניהול בכל הקשור לנכסי אזו-ריט בע"מ. בתמורה לפעילותה היתה ראיט ניהול זכאית ל- 3.5% מסך תשלומי השכירות השנתיים המגיעים לנכסי אזו-ריט. בפברואר 2007 נחתם סיכום דברים במסגרתו נקבע כי הכנסות שיתקבלו אצל ראיט ניהול בקשר עם החזקותיה במניות נתון ניהול (ראה סעיף (2) להלן) יופחתו מדמי הניהול. בפועל הצדדים לא פעלו על פי ההסכם וראיט ניהול קיבלה דמי ניהול בגובה החזר הוצאות ראיט ניהול.
- ביום 10.5.2007 נחתם הסכם לפיו הועברו כל עובדי ראיט ניהול (ישראל) בע"מ, חברה בבעלות בעלי השליטה, אשר נתנו שירותים לקבוצה, להיות עובדים של החברה החל מיום 1.4.2007.
- (2) ביום 22.9.2005 נחתם הסכם בין נכסי אזו-ריט לבין נתון ניהול ושיווק נכסים (1998) בע"מ (להלן - "נתון ניהול") ולבין ראיט ניהול. בהתאם להסכם הסכימו הצדדים כי נתון ניהול תקצה לראיט ניהול 100 מניות בנתון ניהול כך שלאחר ההקצאה יהיו ראיט ניהול, והיחידות שהיו בעלי המניות בנתון ניהול ערב חתימת ההסכם, בעלי המניות בנתון ניהול בחלקים שווים ביניהם.
- כמו כן במסגרת ההסכם העבירה נכסי אזו-ריט לנתון ניהול את המניות שנכסי אזו-ריט החזיקה בחברות מסוימות. הצדדים הסכימו שלא להעביר לנתון ניהול אחת מן החברות שהוזכרו בהסכם, ואולם חלקה של נכסי אזו-ריט בהכנסות חברה זו משולם לנתון ניהול.
- במסגרת ההסכם הסכימו הצדדים כי במידת האפשר נכסי מקרקעין שירכשו על ידי חברות בקבוצת נכסי אזו-ריט לאחר מועד חתימת ההסכם, לא כולל מרכזי מסחר ומלוני דירות, ינוהלו במסגרת נתון ניהול.
- נתון ניהול נותנת לחברה ולחברות בקבוצה שירותי אחזקה בפרויקטים שונים בתנאי שוק.
- (3) ביום 28.6.2006 נחתם בין שתי חברות מאוחדות לבין משכנות כלל החזקות בע"מ (חברה בבעלות בעל שליטה) ומשכנות כלל (1982) בע"מ (חברה שהיתה מאוחדת) הסכם למכירת 75% מהחזקות הקבוצה במשכנות (1982) בע"מ למשכנות כלל החזקות בע"מ תמורת סך של כ- 139 מיליוני ש"ח.
- התמורה שולמה בדרך של העברת חוב חברה מאוחדת כלפי משכנות כלל (1982) בע"מ, בסך של כ- 64 מיליוני ש"ח לרוכשת והעברת חוב חברה מאוחדת לבנק מזרחי בסך של כ- 75 מיליוני ש"ח לרוכשת. לצורך העברת החוב לבנק מזרחי העמידה החברה המאוחדת ערבות לטובת הבנק כנגד החוב. (ראה גם ביאור 25 ב' 2).
- ביום 29.9.2006 מכרה חברה מאוחדת 12.8% מניות נוספות של משכנות כלל (1982) בע"מ למשכנות כלל החזקות בע"מ בתמורה לכ- 24 מיליוני ש"ח.
- ביום 10.5.2007 מכרה חברה מאוחדת את יתרת אחזקות הקבוצה במשכנות כלל (1982) בע"מ (12.2%) למשכנות כלל החזקות בע"מ בתמורה ל- 23 מיליוני ש"ח.
- (4) לעניין ערבויות שניתנו - ראה ביאור 25 ב' 2.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

ביאור 37 – בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(5) העברת הלוואה לבעלי השליטה

בהתאם להסכם עם בעלי השליטה מיום 14.5.2007 הוסבה הלוואה על סך 303 מיליון ש"ח שנטלה החברה מבנק דיסקונט ל- UK ONE BV – בעלת השליטה בחברה (להלן: "UK ONE") באופן שרואים את UK ONE כאילו הלוואה על פי הסכם המימון הועמדה לה. החברה שילמה ל- UK ONE תמורה ההסבה כלהלן: (א) 199 מיליון ש"ח כנגד הקצאת 98,807 אלפי מניות. (ב) כ- 22 מיליון ש"ח בדרך של קיזוז מהתמורה בגין מכירת מניות משכנות כלל (1982) בע"מ. (ג) היתרה תשולם ממתוך תמורת ההנפקה לציבור.

עוד סוכם כי בעלי השליטה התחייבו להסיר את הערבויות שהקבוצה נתנה בגין התחייבויות משכנות כלל החזקות בע"מ וחברות המוחזקות על ידי לבנקים וזאת תוך 9 חודשים. עד הסרת הערבויות הסכימו בעלי השליטה כי מתוך הסכומים אותם חייבת החברה לבעלי השליטה (לרבות סכומים שבעלי השליטה זכאים להם בשל העברת התחייבויות החברה לבנקים אל בעלי השליטה כאמור לעיל) יעוכב סך השווה לערבויות עד לשחרור הערבויות על ידי הבנקים, וכי במידה והקבוצה תדרש לשלם בעבור ערבויות אלו, תשלומיה אלו יחשבו כתשלומים על חשבון התחייבויותיה לבעלי השליטה. במועד אישור הדוחות הכספיים הוסרו כל הערבויות (ראה גם ביאור 25).

(6) הסכם העסקה עם המנכ"ל

ביום 10.5.2007 נחתם הסכם העסקה בין החברה לבין המנכ"ל לפיו החל מיום 1.4.2007 יועסק המנכ"ל על ידי החברה. עד ליום 31.3.2007 נתן המנכ"ל שרותי ניהול לחברה באמצעות חברה בבעלותו שנתנה שרותים לראיט ניהול (ישראל) בע"מ.

עיקרי ההסכם עם המנכ"ל:

ההסכם הינו לחמש שנים. כל צד יכול להפסיק את ההסכם על ידי מסירת הודעה מראש בת שישה חודשים. שכר המנכ"ל יהיה 100,000 ש"ח לחודש (ברוטו), ובנוסף הוא יהיה זכאי לרכב צמוד, מכשיר טלפון נייד, דמי הבראה על פי דין והפרשות לקופת גמל לקצבה. עלות העסקתו של המנכ"ל הינה כ- 138 אלפי ש"ח בחודש.

ביום 6.10.2008 החליטה האסיפה הכללית של החברה לעדכן את תנאי העסקת המנכ"ל משכר חודשי ברוטו של 100 אלף ש"ח לשכר חודשי ברוטו של 120 אלף ש"ח (צמוד מדד). ביום 27.10.2008 הודיע המנכ"ל כי הוא מוותר על זכותו לעדכון שכרו וזאת למשך תקופה של ששה חודשים (אשר הארכה בפועל עד יום 30.6.2009). החלטה זו אושרה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה. החל מיום ה- 1.7.2009 מקבל המנכ"ל את שכרו המעודכן כאמור לעיל.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 38 - מגזרי פעילות

א. כללי:

מגזר פעילות הינו רכיב של החברה:

1. אשר עוסק בפעילויות עסקיות מהן עשויה החברה להניב הכנסות, לשאת בהוצאות (לרבות הכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות עם רכיבים עסקיים אחרים של החברה).
 2. אשר התוצאות התפעוליות שלו נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של החברה לצורך קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים שיוקצו למגזר ולצורך הערכת ביצועיו.
 3. אשר קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.
- בהתאם לאמור לעיל, מגזרי הפעילות של החברה הינם:

- מגזר מרכזי מסחר וקניונים - השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים.
 - מגזר נדל"ן מסחרי - השכרה ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, בנייני משרדים ומבני תעשייה ואחסנה.
 - אחרים - בעיקר הפעלת מועדון ספורט.
- תוצאות הפעילות של מגזרי הפעילות נסקרו באופן שוטף ע"י סמנכ"ל הכספים אשר הינו מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) בקבוצה וזאת לצורך קבלת החלטות לגבי משאבים שיוקצו למגזר וכדי להעריך את ביצועי המגזר.

ב. מידע לגבי רווח או הפסד, נכסים והתחייבויות:

1. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009				
סה"כ	אחרים	נדל"ן מסחרי	מרכזי מסחר וקניונים	
690,080	10,284	112,932	566,864	הכנסות מחיצונים
-	-	-	-	הכנסות בין מגזריות
<u>690,080</u>	<u>10,284</u>	<u>112,932</u>	<u>566,864</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>460,890</u>	<u>2,849</u>	<u>78,999</u>	<u>379,042</u>	תוצאות המגזר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009				
סה"כ	אחרים	נדל"ן מסחרי	מרכזי מסחר וקניונים	
7,597,713	9,537	1,396,812	6,191,364	נכסי המגזר
<u>184,555</u>	<u>16</u>	<u>28,091</u>	<u>156,448</u>	השקעות הוניות

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 38 - מגזרים פעילות (המשך)

ב. מידע לגבי רווח או הפסד, נכסים והתחייבויות (המשך):

1. הרכב (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008				
סה"כ	אחרים	נדל"ן מסחרי	מרכזי מסחר וקניונים	
605,885	11,363	62,550	531,972	הכנסות מחיצונים
-	-	-	-	הכנסות בין מגזריות
<u>605,885</u>	<u>11,363</u>	<u>62,550</u>	<u>531,972</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>393,917</u>	<u>2,774</u>	<u>48,110</u>	<u>343,033</u>	תוצאות המגזר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008				
סה"כ	אחרים	נדל"ן מסחרי	מרכזי מסחר וקניונים	
6,162,068	12,597	755,246	5,394,225	נכסי המגזר
<u>361,797</u>	<u>88</u>	<u>32,163</u>	<u>329,546</u>	השקעות הוניות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007				
סה"כ	אחרים	נדל"ן מסחרי	מרכזי מסחר וקניונים	
468,752	9,234	57,394	402,124	הכנסות מחיצונים
-	-	-	-	הכנסות בין מגזריות
<u>468,752</u>	<u>9,234</u>	<u>57,394</u>	<u>402,124</u>	סך הכל הכנסות מגזריות
<u>306,988</u>	<u>1,753</u>	<u>40,885</u>	<u>264,350</u>	תוצאות המגזר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007				
סה"כ	אחרים	נדל"ן מסחרי	מרכזי מסחר וקניונים	
5,637,037	11,702	851,278	4,774,057	נכסי המגזר
<u>2,150,543</u>	<u>262</u>	<u>332,083</u>	<u>1,818,198</u>	השקעות הוניות

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 38 - מגזרים פעילות (המשך)

ג. התאמה בין הרווח או ההפסד של כלל המגזרים לבין הרווח או ההפסד לפני הוצאות מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2007	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2008	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2009	
306,988	393,917	460,890	סך-הכל רווח של מגזרי בני דיווח
-	-	-	ביטול רווחים בין מגזריים סכומים לא מוקצים:
420,395	300,987	28,674	עליית ערך שווי נדל"ן להשקעה, נטו
(13,534)	(18,509)	(19,716)	שכר עבודה ונלוות הנהלה
(2,558)	(4,008)	(4,063)	שירותים מקצועיים
(2,449)	(2,809)	(2,960)	פחת והפחתות
(10,702)	(9,099)	(9,897)	הפרשה לירידת ערך
(2,176)	(2,407)	(2,752)	הוצאות פרסום ושיווק
(277,913)	(491,267)	(323,214)	הוצאות מימון, נטו
(8,530)	(10,073)	(4,141)	הוצאות בגין אופציות לעובדים
-	-	12,209	רווח מהנפקת מניות למיעוט בחברה מאוחדת
-	-	62,761	רווח מרכישת חברה
(12,864)	(8,963)	(2,933)	הוצאות אחרות ברמת הקבוצה
396,657	147,769	194,858	סך-הכל רווח לפני מסים על הכנסה

31.12.2008	31.12.2009
6,162,068	7,608,327
1,095,654	1,082,710
<u>7,257,722</u>	<u>8,680,422</u>

סך הכל נכסים של מגזרים בני-דיווח
סכומים לא מוקצים אחרים
סה"כ נכסים במאוחד

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 39 - מכשירים פיננסיים

א. אופן קביעת השווי ההוגן

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

- נכסים והתחייבויות סחירים - בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן (ניירות ערך סחירים ואגרות חוב סחירות).
- נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן קצר - ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך המאזן, נושאי ריבית בעלי מועד פירעון קבוע מאחר ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.
- נכסים והתחייבויות שלא נקבע להם מועד פירעון - השווי ההוגן נקבע על פי הסכום לתשלום לפי דרישה בתאריך הדיווח.
- נכסים והתחייבויות בריבית משתנה - השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, מבוסס על ערכם הפנקסני.
- הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב שאינן סחירות בריבית קבועה - השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

ב. להלן נתונים בדבר השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי הוגן:

31.12.2008		31.12.2009	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
198,813	197,308	211,751	204,370
-	-	80,519	73,014
800,830	1,192,969	1,368,773	1,317,545
672,926	674,123	729,915	632,641
2,796,113	2,825,009	3,546,779	3,509,038

כסים פיננסיים:

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

תחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סחירות הניתנות להמרה במניות
 אגרות חוב סחירות שאינן ניתנות להמרה במניות
 (1)(2)
 אגרות חוב שאינן סחירות (1)
 התחייבויות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)

(1) כולל ריבית.

(2) בנטרול פרמיה / נכיון והוצאות הנפקה.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. היררכיית השווי ההוגן

1. החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:

- (א) רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
- (ב) רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפיה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- (ג) רמה 3 - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (נתונים שאינם נצפים).

2. להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו במאזן:

31.12.2009			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
522,065	-	-	522,065
522,065	-	-	522,065

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד:

- ניירות ערך סחירים

ד. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים שוק מתבטאת בגיוס אשראי שהינו צמוד לזרם התקבולים של הקבוצה. מכיוון שתקבולי הקבוצה רובם ככולם צמודי מדד, נטלה הקבוצה אשראי שרובו אשראי צמוד מדד.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנהל הכספים של הקבוצה (להלן – "אחראי ניהול סיכונים") בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. אחראי ניהול הסיכונים מזהה, מעריך ומגדר סיכונים פיננסיים בשיתוף פעולה עם יחידות התפעול של הקבוצה. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון מטבע, סיכון ריבית, סיכון אשראי וכן במכשירים פיננסיים לא נגזרים והשקעת עודפי נזילות.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני שוק כוללים שלושה סוגי סיכונים: סיכון מטבע, סיכון מחיר אחר וסיכון ריבית כדלקמן:

1. סיכון מטבע:

א. מאחר וכאמור לעיל עיקר פעילות הקבוצה צמודה למדד המחירים לצרכן, החשיפה של הקבוצה לסיכון מטבע אינה מהותית.

ב. להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים:

סך-הכל	אחר	יורו	דולר	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד
ליום 31 בדצמבר 2009					
101,745	12	30	1,733	-	99,970
522,065	522,065	-	-	-	-
140,231	-	-	-	106,662	33,569
54,615	-	-	-	54,615	-
10,296	-	-	-	3,470	6,826
828,952	522,077	30	1,733	164,747	140,365
205,570	-	9,883	-	177,252	18,435
205,570	-	9,883	-	177,252	18,435
585,085	-	-	-	344,610	240,475
40,668	-	-	-	-	40,668
170,537	-	-	-	118,473	52,064
796,290	-	-	-	463,083	333,207
1,824,087	-	-	-	1,824,087	-
70,580	-	-	-	-	70,580
3,456,766	-	-	-	3,145,639	311,127
182,720	-	-	-	165,204	17,516
5,534,153	-	-	-	5,134,930	399,223
(5,295,921)	522,077	9,913	1,733	(5,256,014)	(573,630)

מבר 2009

(באלפי ש"ח)

ביאור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

1. סיכון מטבע (המשך):

ב. להלן תנאי הצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך):

לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	דולר	יורו	אחר	סך-הכל
ליום 31 בדצמבר 2008					
339,554	-	41,803	6,094	9	387,460
-	-	-	-	311,896	311,896
20,385	102,726	-	-	-	123,111
-	33,631	-	-	-	33,631
3,138	10,321	-	-	-	13,459
363,077	146,678	41,803	6,094	311,905	869,557
18,065	144,248	-	18,895	-	181,208
18,065	144,248	-	18,895	-	181,208
273,856	352,804	9	-	-	626,669
34,504	-	-	-	-	34,504
27,027	87,923	-	-	-	114,950
335,387	440,727	9	-	-	776,123
-	1,816,836	-	-	-	1,816,836
-	2,722,431	-	-	-	2,722,431
3,544	32,362	-	-	-	35,906
3,544	4,571,629	-	-	-	4,575,173
42,211	(4,721,430)	41,794	24,989	311,905	(4,300,531)

נכסים:

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים
הלוואות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים:

הלוואות ופקדונות שניתנו לזמן ארוך

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתגידים בנקאיים
ומנותי אשראי אחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אחרים
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן קצר

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך

סך-הכל חשיפה מאזנית, נטו

בריטיש

ישראל

השקעו

ת

בע"מ

ביאורי

פ

לדוחות

הנכספי

פ ליום

31

בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

ביאור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני שוק (המשך)

2. סיכון מחיר אחר:

א) הקבוצה משקיעה את עודפי המזומנים באג"ח ממשלתיות שקליות ובאגרות חוב קונצרטיות סחירות ובכך חושפת עצמה לתנודתיות במחיר אשר מובנה בשוק זה. החלטות השקעה מתקבלות על ידי ועדת השקעות של הקבוצה בהתבסס על יועצים מקצועיים.

להלן ניתוח רגישות לשינוי של 10% לתאריך המאזן במחירי הנכסים, כאמור לעיל, על השווי ההוגן של הנכסים, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתו על הרווח (הפסד) לפני מס או על ההון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			השפעה על הרווח או הפסד
+10%	שווי הוגן	-10%	

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד:

(52,518)	525,177	52,518	2009
(31,190)	311,896	31,190	2008

(ב) הקבוצה משקיעה חלק מעודפי המזומנים באג"ח קונצרניות צמודות למדד המחירים לצרכן ובכך חושפת עצמה לתנודתיות במדד המחירים לצרכן. החלטות השקעה מתקבלות על ידי ועדת השקעות של הקבוצה בהתבסס על יועצים מקצועיים.

להלן ניתוח רגישות לשינוי של 4% ו-2% לתאריך המאזן במדד המחירים לצרכן, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתו על הרווח (הפסד) לפני מס או על ההון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					השפעה על הרווח או הפסד
השינוי במדד המחירים לצרכן					
-2%	-4%	שווי הוגן	+2%	+4%	
(2,134)	(4,268)	106,710	2,134	4,268	2009
(1,899)	(3,797)	94,934	1,899	3,797	2008

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכונים שוק (המשך)

3. סיכון ריבית:

מדיניות הקבוצה הינה למזער את סיכון הריבית בגין תזרימי מזומנים הנובעים מחובות פיננסיים לזמן ארוך על ידי שימוש במכשירים בעלי ריבית קבועה. עליה בשיעור הריבית של 10% לתאריך המאזן על מכשירי החוב בעלי ריבית משתנה (ריבית פריים), כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, היתה גורמת לעליה ברווח לפני מס של 2.3 מיליון ש"ח (2.3 מיליון ש"ח גם בשנת 2008). על בסיס דומה, ירידה בשיעור הריבית של 10% לתאריך המאזן, היתה גורמת לירידה ברווח לפני מס בסכום זהה.

הקבוצה משקיעה את עודפי המזומן באגרות חוב קונצרניות סחירות ועל ידי כך נחשפת לשינויים בשיעורי הריבית המובנים בשוק זה. ועדת ההשקעות של הקבוצה מבצעת החלטות השקעה לאחר התיעצות עם יועצים מקצועיים.

ו. סיכון אשראי

1. סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון האשראי של הקבוצה נובע בעיקרו מלקוחותיה, מהלוואות שנתנה וכן מהשקעות באגרות חוב קונצרניות.
2. לקוחות: מרבית הכנסות החברה נגבות מראש. הקבוצה מבצעת הפרשה לחובות מסופקים בגין לקוחות לפי בדיקה ספציפית.
3. השקעה אגרות חוב קונצרניות: הקבוצה שומרת על חשיפה נמוכה לסיכון אשראי בקשר עם השקעותיה באגרות חוב קונצרניות על ידי השקעה באגרות חוב בעלות שעבוד ספציפי. דירקטוריון החברה בלבד מאשר החלטות השקעה וכן מקבל על בסיס חודשי ניתוח של אגרות החוב המוחזקות. במקרה בו דרוג האשראי של איגרת חוב מסוימת יורד מתחת ל-BBB הקבוצה תמכור את איגרת החוב בהקדם האפשרי.
4. חשיפה מקסימלית בגין סיכון האשראי: החשיפה המקסימלית של הקבוצה בגין סיכון האשראי, לפי סוג מכשיר פיננסי הינה הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים:

2008	2009	
<u>ערך בספרים</u>		
33,631	43,992	לקוחות:
(15,752)	(16,792)	לקוחות
17,879	27,200	פקדונות משוכרים
		סך-הכל לקוחות (1)
		הלוואות וחייבים:
254,972	278,717	שיש בגינם ערבות / שעבוד
18,895	38,485	שאינן בגינם ערבות / שעבוד
273,867	317,202	סך הכל הלוואות וחייבים
291,746	355,025	סך-הכל חשיפה מקסימלית בגין אשראי

(1) להבטחת פרעון חלק מיתרת הלקוחות קיבלה החברה גם בטחונות בצורה של ערבויות בנקאיות.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

ביאור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון נזילות

1. סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות התחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר.

מדיניות הקבוצה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פרעון. על מנת להשיג מטרה זו הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזיות, לתקופה של לפחות 45 ימים. בנוסף הקבוצה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך, מידע נוסף ניתן בביאור 39 (ה) (3) לעיל.

להערכת מנהלי הקבוצה, לקבוצה יש עודפי מזומנים המאפשרים עמידה בפרעונות ההתחייבויות הפיננסיות. כמו כן, לקבוצה יכולת מיחזור של חובות המאפשר דחיית מועדי פרעון.

2. התחייבויות פיננסיות:

(א) קבוצות של התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	
4,575,173	5,527,578	776,866	789,988	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
120	105	-	-	ערבויות פיננסיות לצדדים קשורים
13,420	6,575	80	8,000	התחייבויות בגין חכירה מימונית בהן החברה הינה חוכר
4,774,784	5,504,684	661,253	660,753	סך-הכל

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון מזילות (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

(ב) ההתחייבויות הפיננסיות כלולות במאזן בסעיפים הבאים (לפי סוג ההתחייבות):

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>ביאור</u>	
			התחייבויות שוטפות:
626,669	585,085	14,18	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
34,504	40,668	15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אחרים
115,693	172,235	16	התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן קצר
<u>776,866</u>	<u>797,988</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
-	70,580	18	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
1,816,836	1,824,087	18	אגרות חוב
2,722,431	3,456,766	17	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
120	105	20	ערבויות פיננסיות לצדדים קשורים
35,786	182,615	20	התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך
<u>4,575,173</u>	<u>5,534,153</u>		
<u>5,352,039</u>	<u>6,332,141</u>		סך-הכל

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

ביאור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. סיכון דיליות (המשך)

3. להלן ניתוח מועדי הפרעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נקובים לסילוק שיעורי הריבית ושערי החליפין לתאריך המאזן:

31.12.2009	שיעור ריבית הנקובה	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	מעל 5 שנים
מכשירים רגילים	משוקלל (%)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אחרים	-	40,668	-	-	-	-	-
הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית קבועה	5.05	355,655	1,431,771	1,012,730	711,875	265,156	183,914
אג"ח שקליות בריבית קבועה	5.59	242,421	238,207	211,492	259,400	331,953	1,257,803
הלוואות שקליות בריבית משתנה	3.54	40,098	72,816	24,922	204,287	46,276	-
אג"ח שקליות המירות בריבית קבועה	7.00	5,110	5,110	40,333	37,778	-	-
התחייבויות בגין חכירה מימונית	-	8,000	1,315	1,315	1,315	1,315	1,315
		<u>691,952</u>	<u>1,749,219</u>	<u>1,290,792</u>	<u>1,214,655</u>	<u>644,700</u>	<u>1,443,032</u>

31.12.2008	שיעור ריבית	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	מעל 5 שנים
מכשירים רגילים	משוקלל (%)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אחרים	-	34,504	-	-	-	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה	5.4	290,236	245,322	1,236,154	697,711	669,617	194,330
אג"ח שקליות לזמן ארוך בריבית קבועה	5.2	187,788	229,503	222,112	162,655	210,798	1,531,275
הלוואות שקליות בריבית משתנה	4.29	23,612	23,027	22,443	21,886	201,250	-
התחייבויות בגין חכירה מימונית	-	-	8,000	1,315	1,315	1,315	2,630
		<u>536,140</u>	<u>505,852</u>	<u>1,482,024</u>	<u>883,567</u>	<u>1,082,980</u>	<u>1,728,235</u>

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

ביאור 39 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. ניהול הון הקבוצה

1. הקבוצה כוללת כהון את הון המניות הרגילות, קרנות הון ועודפים. מטרתה העיקרית של הקבוצה בניהול ההון היא להבטיח את היכולת לספק באופן קבוע תשואה לבעלי המניות בדרך של גידול בהון או חלוקות. על מנת לעמוד במטרה זו שואפת הקבוצה לשמור על יחס מינוף שמאזן בין הסיכונים והתשואות ברמה סבירה, ותוך שמירה על בסיס מימון שיאפשר לקבוצה לענות על צרכי ההשקעה וההון החוזר שלה. בקבלת ההחלטות על שינויים במבנה ההון של הקבוצה על מנת להשיג המטרות לעיל, בין אם על ידי שינוי מדיניות חלוקת הדיבידנד, הנפקות הון חדשות, או הפחתת חוב הקבוצה, הקבוצה אינה שוקלת רק את מצבה לזמן הקצר אלא גם את מטרותיה לזמן הארוך. הקבוצה מגדירה את יחס המינוף כיחס בין ההתחייבויות לבנקים בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ובניכוי נכסים פיננסיים נוספים לבין הון הקבוצה כאמור לעיל.

2. מדיניות הקבוצה הינה לשמור את יחס החוב נטו להון עצמי בתוספת חוב נטו בשיעור יעלה על 78%.

2008	2009	
542,864	450,112	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים מנותני אשראי אחרים
83,805	134,973	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,722,431	3,456,766	התחייבויות לזמן ארוך לבנקים
1,816,836	1,824,087	אגרות חוב
-	70,580	אגרות חוב נתנות להמרה
158,531	149,571	הלוואות מאחרים
(387,460)	(101,745)	מזומנים ושווי מזומנים
(311,896)	(522,065)	נכסים פיננסיים
(123,111)	(140,231)	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
(181,208)	(205,570)	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
4,320,792	5,116,478	חוב נטו
2008	2009	
124,205	165,406	הון מניות
394,707	673,687	קרנות הון
644,612	902,004	עודפים
138,178	183,365	זכויות מיעוט
1,301,702	1,924,462	סך-הכל הון
5,622,494	7,040,940	הון עצמי בתוספת חוב נטו
76.8%	72.7%	יחס הון עצמי בתוספת חוב נטו

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

ביאור 40 – ארועים לאחר תאריך המאזן

1. הקבוצה, באמצעות אזורי שוער, נמצאת במשא ומתן מתקדם לרכישת "קניון סירקין" בפתח תקווה מכונס הנכסים שמונה לקניון, וזאת תמורת סכום של כ-85 מיליוני ש"ח. הקניון בנוי על חטיבת קרקע בשטח של כ-7,300 מ"ר וכולל 3 קומות מסחריות וכן חניון תת-קרקעי מקורה. טרם נחתם הסכם מכר. לאחר שייחתם הסכם מכר כאמור תהיה השלמת העסקה מותנית בתנאים שונים, ובעיקר - באישור הבנק אשר יעמיד אשראי לאזורי שוער למימון הרכישה, אישור בית המשפט להסכם המכר ואישור הממונה על ההגבלים העסקיים.
2. ביום 28.1.2010 הנפיקה החברה למשקיעים מסווגים 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה. תמורת אגרות החוב (סדרה ג') שהונפקו שילמו המשקיעים המסווגים סכום של 102 מ"ר בגין כל 100 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ג'). ביום 27.1.2010, טרם ביצע ההנפקה כאמור לעיל של אגרות החוב (סדרה ג'), בהיקף של כ-200,000,000 ש"ח ע.ג., הודיעה מעלות כי הדירוג להרחבת הסדרה יהא זהה לדירוג בו מדורגות נכון לאותה עת שאר אגרות החוב של החברה ושל נכסי אזורי-ריט, קרי (A/Negative) נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.85% אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרן) ב-20 תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 בחודש מאי ו-30 בחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2023 למעט בשנה הראשונה (2013) שבה יבוצע תשלום אחד בלבד ביום 30 בנובמבר ובשנה האחרונה (2023) שבה יבוצע תשלום אחד בלבד ביום 30 במאי. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 במאי, 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2010 עד 2023 (כולל) בעד התקופה של ששת החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. למעט תשלום הריבית הראשון שישולם ביום 30 במאי 2010 ותשלום הריבית האחרון שיבוצע ביום 30 במאי 2023 ביחד עם תשלום הקרן האחרון.
3. לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה למחזיקים באגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר בבעלותם סך של 629,219,576 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), בדרך של הצעת רכש חליפין 729,894,708 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. אגרות החוב (סדרה ג') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.85% וצמודות למדד המחירים לצרכן. לתנאי פרעון קרן וריבית אגרות החוב ראה סעיף 2 לעיל.
4. ביום 3.2.2010 התקשרה הקבוצה, באמצעות מרכזי מסחר אזורי-ריט בע"מ, בהסכם למכירת זכויות הקבוצה במגרש הסמוך לקניון אשדוד. שטח המגרש 11,000 מ"ר למטרת מגורים ו-9,500 מ"ר שטחי שרות למטרת מגורים תמורת סך של 14,275 אלפי ש"ח. העסקה מותנית באישור תוכנית לחלוקת המקרקעין ו/או אישור תשריט חלוקה שיאפשרו את רישום המגרש כחלקת רישום נפרדת בלשכת רישום המקרקעין וזאת לא יאוחר מיום 3.2.2011.
5. בחודש מרץ 2010 התקשרה הקבוצה, באמצעות אזורי-ריט בילו סנטר בע"מ, בהסכם למכירת כל זכויות הקבוצה בבית מ.ו.פ.ל.א. (למעט חנות אחת) תמורת כ-5 מיליוני ש"ח.
6. ביום 24.3.2010 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 20,725 אלפי ש"ח (מייצג דיבידנד בסך של 12.5 אגורות למניה). יום האקס נקבע ל-14.4.2010 ויום התשלום ל-26.4.2010.
7. לגבי התקשרויות בדבר צירופי עסקים ראה ביאור 24 (4).

ביאור 41 - אישור דוחות כספיים

הדוחות הכספיים אושרו על ידי דירקטוריון החברה בתאריך 24.3.2010.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2009
לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

ע מ ד	
104	 דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
105	 פרטים על המידע הכספי הנפרד
106	 סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
107	 סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
108-110	 סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
111-118	 מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 ואשר נכלל מעמוד 103 (כולל) עד עמוד 118 (כולל) לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 24 במרץ 2010

זיו האפט
רואי חשבון

חיפה טל: 04-8680600, פקס: 04-8620866
ירושלים טל: 02-6546200, פקס: 02-6526633

בני ברק טל: 073-7145300, פקס: 073-7145317

קרית שמונה טל: 04-6951389, פקס: 04-6950004
באר שבע טל: 077-6900700, פקס: 03-6368714



בריטיש ישראל השקעות בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2009

פרטים על המידע הכספי הנפרד

כללי:

א. המידע הכספי הנפרד של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

(1) במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות וחברות מאוחדות באיחוד יחסי (להלן: "חברות מאוחדות"), אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

(2) בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד, מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", "רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", באופן שההון המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה, שהרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה וסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי זכויות הוניות בחברה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הינם זהים, בהתאמה, להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

(3) במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

(4) האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

(באלפי ש"ח)

<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>	
		נכסים
		נכסים שוטפים:
1,227	81	מזומנים ושווי מזומנים
58	2,608	נכסים פיננסיים לזמן קצר
283	823	חייבים ויתרות חובה
<u>1,568</u>	<u>3,512</u>	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים:
1,286,618	1,334,612	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
1,130,446	1,855,967	יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו
17	26	רכוש קבוע, נטו
-	10,153	מסים נדחים
<u>2,417,081</u>	<u>3,200,758</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>2,418,649</u>	<u>3,204,270</u>	
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
19,624	19,148	אשראי מאחרים
138	646	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,024	10,980	זכאים ויתרות זכות
674	1,428	מס הכנסה לשלם
<u>28,460</u>	<u>32,202</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות:
-	70,580	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
1,226,567	1,345,490	אגרות חוב
-	16,550	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
98	91	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>1,226,665</u>	<u>1,432,711</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
518,912	839,121	הון מניות נפרע וקרנות הון
644,612	900,236	עודפים
<u>1,163,524</u>	<u>1,739,357</u>	
<u>2,418,649</u>	<u>3,204,270</u>	סה"כ הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

			24.3.2010
מר טל גינבורג	מר עמיר בירם	מר גיל דויטש	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	המידע הכספי הנפרד

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2007 31.12.2008 31.12.2009

8,276	10,867	13,345	מחזור הפעולות
(57)	(89)	(80)	הוצאות מכירה ושיווק
(8,530)	(8,767)	(3,624)	הוצאות בגין אופציות לעובדים
(7,292)	(12,615)	(15,492)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	212	הכנסות אחרות תפעוליות
(7,603)	(10,604)	(5,639)	הפסד מפעולות רגילות
(67,384)	(119,607)	(103,132)	הוצאות מימון
67,363	122,086	110,868	הכנסות מימון
264,128	112,755	325,777	רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
256,504	104,630	327,874	רווח לפני מסים על ההכנסה
(422)	-	5,016	מסים על ההכנסה
256,082	104,630	332,890	רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
256,082	104,630	332,890
(264,128)	(112,755)	(325,777)
2	6	10
422	-	(10,153)
8,508	176	-
(1,468)	-	-
(3,300)	-	-
(60,140)	(118,864)	(109,886)
27,874	46,787	47,352
8,530	8,767	3,625
-	(136)	(105)
<u>(27,618)</u>	<u>(71,389)</u>	<u>(62,044)</u>
11,340	1,816	1,460
148	(11)	508
4,629	949	3,710
30	68	(7)
<u>(11,471)</u>	<u>(68,567)</u>	<u>(56,373)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם
התאמות בגין:
הפסד בגין חברות מוחזקות, נטו
פחת והפחתות
מסים על ההכנסה ברווח או הפסד לתקופה
עליית הלואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
שחיקת אשראי מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים לזמן קצר
עליית ערך פקדונות
עליית חובות לגבייה לזמן ארוך
שערוך אגרות חוב
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

ירידה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה בזכאים ויתרות זכות
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

(באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
(7)	(18)	(19)
-	-	(174,154)
-	-	(2,479)
(1,262,002)	187,895	(33,995)
(114)	(30)	(9)
11,899	115,955	-
<u>(1,250,224)</u>	<u>303,802</u>	<u>(210,656)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישת חברות מוחזקות
הלוואות ופקדונות לזמן קצר, נטו
גביית (השקעה) הלוואות לזמן ארוך, נטו
השקעה ברכוש אחר
משיכת פקדונות לזמן ארוך

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת הון (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
תקבולים בגין אופציות
דיבידנד ששולם
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות מבעלי עניין, נטו
חברות מוחזקות, נטו
אשראי מתאגידים בנקאיים, בעלי עניין ומנותני אשראי
אחרים לזמן קצר, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

228,476	-	-
67,678	-	-
(12,000)	(51,095)	(77,500)
1,151,906	-	144,154
108,509	-	-
(121,932)	(117,100)	-
(68,865)	-	-
-	-	199,600
<u>(92,670)</u>	<u>(66,330)</u>	<u>(476)</u>
<u>1,261,102</u>	<u>(234,525)</u>	<u>265,778</u>
(593)	710	(1,251)
974	381	1,227
-	136	105
<u>381</u>	<u>1,227</u>	<u>81</u>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

(באלפי ש"ח)

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
199,000	-	-	הנפקת מניות לבעלי שליטה כנגד המחאת הלוואה
-	-	103,565	הנפקת מניות כנגד המחאת הלוואה
-	-	208,524	הנפקת מניות תמורת רכישת מניות בחברות שאוחדו
-	398	398	הנפקת מניות לעובדים בתמורה להלוואה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	
48,315	72,296	72,608	סך הכל הריבית ששולמה במהלך התקופה
2,492	2,239	3	ריבית שהתקבלה
12,000	51,096	77,500	דיבידנד ששולם
-	25,000	5,137	מסים על הכנסה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

1. יתרת מזומנים ושווי מזומנים:

31.12.2008	31.12.2009
1,213	81
14	-
1,227	81

מזומנים בש"ח והצמודים לש"ח
מזומנים הצמודים לדולר

סך-הכל מזומנים ושווי מזומנים

2. נכסים פיננסיים:

להלן ניתוח מועדי המימוש של סוגי ההשקעות המהותיות בנכסים פיננסיים לפי סוגי מטבע ואופן הצמדה:

31.12.2009														
עד שנה				בין שנה ל-3 שנים			בין 3 שנים ל-5 שנים			מעל 5 שנים			סך-הכל לא שוטף	סך-הכל
בש"ח	צמוד למדד	מטבע חוץ	סך-הכל שוטף	בש"ח	צמוד למדד	מטבע חוץ	בש"ח	צמוד למדד	מטבע חוץ	בש"ח	צמוד למדד	מטבע חוץ		
חייבים:														
58	-	-	58	215	-	-	-	-	-	-	-	-	215	273
2,550	-	-	2,550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,550
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,315,049	19,563	1,334,612	1,334,612
2,823	-	-	2,823	-	-	-	-	-	-	-	-	19,563	1,334,612	1,337,435
סה"כ נכסים פיננסיים														

להלן ניתוח מועדי המימוש של סוגי ההשקעות המהותיות בנכסים פיננסיים לפי סוגי מטבע ואופן הצמדה:

31.12.2008														
סך-הכל לא שוטף		מעל 5 שנים			בין 3 שנים ל-5 שנים			בין שנה ל-3 שנים			עד שנה			
		מטבע חוץ	צמוד למדד	בש"ח	מטבע חוץ	צמוד למדד	בש"ח	מטבע חוץ	צמוד למדד	בש"ח	סך-הכל שוטף	מטבע חוץ	צמוד למדד	בש"ח
חייבים:														
134	76	-	-	-	-	-	-	-	-	76	58	-	-	58
1,286,618	1,286,618	17,279	1,269,339	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,286,752	1,286,618	17,279	1,269,339	-	-	-	-	-	-	-	134	-	-	134
סה"כ נכסים פיננסיים														

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

3. התחייבויות פיננסיות:

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

סך-הכל	אחר	יורו	דולר	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד
ליום 31 בדצמבר 2009					
19,148	-	-	-	-	19,148
646	-	-	-	-	646
10,980	-	-	-	8,821	2,159
30,774	-	-	-	8,821	21,953
70,580	-	-	-	-	70,580
1,345,490	-	-	-	1,345,490	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1,416,070	-	-	-	1,345,490	70,580
1,446,844	-	-	-	1,354,311	92,533

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אחרים
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן קצר

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2009
(באלפי ש"ח)

3. התחייבויות פיננסיות (המשך):

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות (המשך):

לא צמוד	מדד המחירים לצרכן	דולר	יורו	אחר	סך-הכל
ליום 31 בדצמבר 2008					
19,624	-	-	-	-	19,624
138	-	-	-	-	138
214	7,810	-	-	-	8,024
19,976	7,810	-	-	-	27,786
-	1,226,567	-	-	-	1,226,567
-	1,226,567	-	-	-	1,226,567
19,976	1,234,377	-	-	-	1,254,353

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים אחרים
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן קצר

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות

3. התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות:

1. סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של הקבוצה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של הקבוצה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות התחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר.

מדיניות הקבוצה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פרעון. על מנת להשיג מטרה זו הקבוצה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות, לתקופה של לפחות 45 ימים. בנוסף הקבוצה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך, מידע נוסף ניתן בביאור 39 (ה) (3) לדוחות הכספיים המאוחדים.

להערכת מנהלי הקבוצה, לקבוצה יש עודפי מזומנים המאפשרים עמידה בפרעונות ההתחייבויות הפיננסיות. כמו כן, לקבוצה יכולת מיחזור של חובות המאפשר דחיית מועדי פרעון.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

3. התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות (המשך):

2. להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בהתבסס, היכן שרלוונטי, על ערכים נקובים לסילוק

שיעורי הריבית ושערי החליפין לתאריך המאזן:

31.12.2009							
שיעור ריבית הנקובה משוקלל (%)	שנה ראשונה אלפי ש"ח	שנה שניה אלפי ש"ח	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית אלפי ש"ח	שנה חמישית אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח	
-	646	-	-	-	-	-	מכשירים רגישים
-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות לספקים ולנותני
-	-	-	-	-	-	-	שירותים אחרים
5.49	71,950	71,950	110,427	231,627	304,180	957,843	אג"ח צמודות בריבית קבועה
7.00	5,110	5,110	40,333	37,778	-	-	אג"ח המירות בריבית
7.00	5,110	5,110	40,333	37,778	-	-	קבועה
-	77,706	77,060	150,760	269,405	304,180	957,843	

31.12.2008							
שיעור ריבית משוקלל (%)	שנה ראשונה אלפי ש"ח	שנה שניה אלפי ש"ח	שנה שלישית אלפי ש"ח	שנה רביעית אלפי ש"ח	שנה חמישית אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח	
-	138	-	-	-	-	-	מכשירים רגישים
-	-	-	-	-	-	-	התחייבויות לספקים ולנותני
-	-	-	-	-	-	-	שירותים אחרים
5.5	65,306	65,306	65,306	65,306	184,046	1,215,591	אג"ח שקליות לזמן ארוך
5.5	65,306	65,306	65,306	65,306	184,046	1,215,591	בריבית קבועה
-	65,444	65,306	65,306	65,306	184,046	1,215,591	

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

4. מסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מסים נדחים:

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2009			
תנועה שהוכרה ברווח או הפסד לתקופה		תנועה אחרת	31.12.2009
31.12.2008			
-	9,973	-	9,973
-	180	-	180
-	10,153	-	10,153

1. מסים נדחים בגין:

הפסדים לצורכי מס

הטבות לעובדים

2. לעניין שיעורי המס לפיהם חושבו המסים הנדחים - ראה ביאור ד' להלן.

ב. ליום 31.12.2008 החברה לא רשמה מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס בסך של כ- 12,098 אלפי ש"ח.

ג. הרכב (הוצאות) הכנסות מסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
(422)	-	10,153
-	-	(5,137)
(422)	-	5,016

מסים נדחים

מסים בגין שנים קודמות

סך-הכל

ד. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

ביום 14 ביולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן: "החקיקה"), הכולל, בין היתר, תיקון לפקודת מס הכנסה (מספר 171). במסגרת חקיקה זו נקבע, בין היתר, כי שיעור המס החל על החברה לפי סעיף 126(א) לפקודת מס הכנסה יקטן בהדרגה משיעורי מס חברות של 24% בשנת 2011 ועד לשיעור מס של 18% החל משנת 2016 ואילך. שיעור המס שהיה אמור לחול על החברה בשנת המס 2011 ואילך, טרם אישור חקיקה זו היה 25%. לשינוי האמור בשיעורי המס לא היתה השפעה על הכנסות המסים של החברה מאחר ובעבר לא נוצרו התנאים לרישום מסים נדחים.

בהתחשב בתיקון לעיל שיעורי המס שחלים על החברה יהיו כדלקמן: שנת 2007 - 29%, שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 - 25%, שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנים 2016 ואילך - 18%.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

4. מסים על ההכנסה (המשך):

ה. מיסוי בתנאי אינפלציה:

החל מיום 1.1.2008 הופסקו הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985. לפיכך, החל משנת 2008 לחוק זה אין השפעה על מדידת תוצאות הפעילות של החברה (למעט חריגים והוראות מעבר). עד אותו מועד חל החוק הנ"ל שהנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות שנדרשו על-פי החוק הנ"ל היו מיועדות להתאים את התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למונחים שקליים של סוף השנה (על-פי השינויים במדד). כתוצאה מכך קיימים הפרשים בין השווי בספרים של נכסים לבין שוויים לצורכי ניכוי מהכנסה חייבת במס.

ו. שומות מס:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2006.

5. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות:

א. בין החברה לחברת נכסי אזז-ריט בע"מ (להלן – "נכסי אזז-ריט") שהינה חברה מוחזקת של החברה, נחתם הסכם לפיו, בתמורה לשירותים שנותנת החברה לנכסי אזז-ריט תקבל החברה דמי ניהול כלהלן:
דמי ניהול בשעור 3% מהכנסות שכירות המסתכמות בסך של עד 200 מליוני ש"ח בשנה.
דמי ניהול בשעור 2% מהכנסות שכירות בסך 100 מליוני ש"ח נוספים.
דמי ניהול בשעור 1.5% מהכנסות שכירות בסך 100 מליוני ש"ח נוספים.
דמי ניהול בשעור 1% מהכנסות שכירות מכל שקל נוסף.

ב. ביום 1.1.2009 נחתם בין החברה לחברת נכסי בריטיש היי-טק (בצפון) בע"מ (להלן – "בריטיש היי-טק") ובין שער יקנעם שותפות מוגבלת (להלן – "שער יקנעם") שהינן חברות מוחזקות של החברה, הסכם לפיו בתמורה לשירותים שנותנת החברה לבריטיש היי-טק ולשער יקנעם תקבל החברה דמי ניהול כלהלן:

החל מיום ה- 1.4.2009 ישלמו החברות המוחזקות דמי ניהול בשיעור של 6% ממחזור ההכנסות שלהן. בגין הרבעון הראשון של שנת 2009, ישלמו החברות דמי ניהול בשיעור של 3% ממחזור ההכנסות כאמור.

ג. ביום 1.6.2009 התקשרה החברה בהסכם עם חברות מוחזקות (להלן: "החברות הנערבות"), לפיו תשלמה החברות הנערבות לחברה עמלת ערבות בגין היותה ערבה להלוואות שנטלו החברות הנערבות מבנקים. עמלת הערבות תהא בשיעור שנתי של 1% מיתרת ההלוואות בספרי החברות הנערבות בתום כל שנה מאזנית. דמי הטיפול ישולמו לחברה בתום כל רבעון. במקרה של פיגור בתשלום עמלת הערבות יישא הסכום הצמדה וריבית בשיעור של 5% לשנה. ככל שהגוף הפיננסי ממנו ניטלה ההלוואה יממש את הערבות, תהיה החברה זכאית להיפרע מהחברות הנערבות בכל סכום בו היא תחויב עקב מימוש הערבות כאמור. יתרת ההלוואות בגין תחושב עמלת הערבות תעודכן אחת לשנה או במקרה של שינוי מהותי ביתרה (שינוי העולה על 10% מיתרת כל הלוואה ביחס לשנה הקודמת לשנה שבה התרחש השינוי).

תוקפו של הסכם זה הינו מיום 1.1.2009, כל צד להסכם רשאי לבטלו בכל עת בכפוף להסכמת הגוף הפיננסי, בהודעה בכתב של 60 יום מראש, ובתנאי שבכל מקרה בו החברות הנערבות תבטלנה הסכם זה, הן תחויבנה בתשלום סכום התמורה המגיעה לחברה בהתאם להסכם זה, עד למועד ביטולו.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 בדצמבר 2009

(באלפי ש"ח)

5. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות מוחזקות (המשך):

ד. החברה מלווה לחברות מוחזקות שלה הלוואות הצמודות למדד הנושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%, אלא אם כן נחתם חוזה ספציפי אחר.

ה. ביום 28.1.2008 חתמה החברה על הסכם עם חברה מוחזקת נכסי אזו-ריט בע"מ (להלן – "נכסי אזו-ריט"), לפיו תעמיד החברה לנכסי אזו-ריט הלוואה בסך 3,300 אלפי אירו. ההלוואה תישא ריבית בהתאם לשיעור היוריבור בתוספת 4%. שיעור הריבית יעודכן אחת לשלושה חודשים. טרם נקבע מועד לפירעון ההלוואה.

ו. לגבי התקשרויות בהן התקשרה החברה בדבר צירופי עסקים ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים.

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

כללי	ד-2
תקנה 8א'	תיאור עסקי התאגיד ד-2
תקנה 8ב'	הערכת שווי ד-2
תקנה 9	דו"חות כספיים ד-2
תקנה 9ג'	נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ד-2
תקנה 10	דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד ד-2
תקנה 10א'	תמצית דו"חות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2009 ד-3
תקנה 10ג'	שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף ד-3
תקנה 11	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך הדוח על המצב הכספי ד-4
תקנה 12	שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח ד-10
תקנה 13	הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009 באלפי ש"ח ד-12
תקנה 14	רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך הדוח על המצב הכספי, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד ד-12
תקנה 20	מסחר בבורסה ד-12
תקנה 21	תשלומים לנושאי משרה בכירה בשנת הדיווח ד-13
תקנה 22	עסקאות עם בעל שליטה ד-16
תקנה 24	החזקות בעלי עניין : מניות וני"ע המירים המוחזקים ע"י בעלי ענין בתאגיד, בחברת-בת או בחברה קשורה, ככל האפשר סמוך לתאריך פרסום הדו"ח ד-16
תקנה 24א'	הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים ד-18
תקנה 25א'	מען רשום ד-18
תקנה 26	הדירקטורים של התאגיד ד-18
תקנה 26א'	נושאי משרה בכירה של התאגיד ד-23
תקנה 27	רואה החשבון של התאגיד ד-25
תקנה 28	שינוי בתזכיר או בתקנון החברה ד-25
תקנה 29	המלצות והחלטות הדירקטורים ד-25
תקנה 29א'	החלטות החברה ד-26

שם החברה: בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן "הקבוצה" או "החברה" או "התאגיד")

מס' חברה: 513448969

כתובת ופרטי התקשרות: רחוב הרכב 4, תל אביב 68012

טלפון: 03-6897979 ; **פקס:** 03-6897978

אתר: WWW.BRITISH-ISRAEL.CO.IL

תאריך הדו"ח על המצב הכספי: 31.12.09

תאריך פרסום הדו"ח: 25.3.2010

תקופת הדו"ח: 1.1.09-31.12.09

תקנה 8א': תיאור עסקי התאגיד

2.

תיאור עסקי התאגיד והתפתחות עסקיו כפי שחלו בשנה האחרונה בהתאם לפרטים ולעקרונות שבתוספת לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף, מבנהו וצורתו), התשכ"ט-1969 מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

ראה פרק א' לדו"ח.

תקנה 8ב': הערכת שווי

3.

הערכות שווי מהותיות מאד ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדו"ח מצורפים בהמשך לפרק זה ומהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה להלן.

תקנה 9: דו"חות כספיים

4.

הדו"חות הכספיים המבוקרים לשנת 2009 בצרוף חוות דעת רואה החשבון מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

ראה פרק ג' לדו"ח.

תקנה 9ג': נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

5.

דוחות כספיים ובהם נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה כחברת אם (להלן: "הדוח הכספי הנפרד"), בצרוף חוות דעת רואה החשבון מהווים חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

תקנה 10: דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

6.

דו"ח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד לשנת 2009 מהווה חלק בלתי נפרד מדו"ח זה.

ראה פרק ב' לדו"ח.

¹ לכל המונחים אשר הוגדרו ו/או הוזכרו בפרק א' תהיינה אותה משמעות בפרק זה אלא אם צוין מפורשות אחרת.

תקנה 10א': תמצית דו"חות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2009*

.7

רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
179,152	181,660	169,212	149,772	השכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן להשקעה
(27,713)	51,069	48,064	(42,746)	עליית שווי נדלן להשקעה
2,160	3,434	3,123	1,567	הכנסות אחרות
153,599	236,163	220,399	108,593	סה"כ הכנסות
60,295	65,485	55,994	50,238	עלות ההכנסות
93,304	170,678	164,405	58,355	רווח גולמי
137	862	966	787	הוצאות מכירה ושיווק
786	(275)	1,814	1,816	הוצאות בגין אופציות לעובדים
9,886	8,133	6,674	7,241	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,729)	0	(58,032)	0	רווח מרכישת חברות
4,551	1,514	(13,238)	(223)	הוצאות תפעוליות אחרות
82,673	160,444	226,221	48,734	רווח תפעולי
(80,937)	(206,792)	(160,193)	(35,674)	הוצאות מימון
25,868	28,137	51,397	54,980	הכנסות מימון
27,604	(18,211)	117,425	68,040	רווח (הפסד) לפני מסים
5,002	154,607	21,960	(22,803)	מיסים על ההכנסה
32,606	136,396	139,385	45,237	רווח (הפסד) נקי
28,854	122,231	138,328	43,477	בעלי זכויות הוניות בחברה
3,752	14,165	1,057	1,760	זכויות המיעוט

* באלפי שקלים.

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

.8

ביום 21.5.2008 פרסמה החברה תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה (להלן: "תשקיף מדף"), כאשר ביום 24.12.2009 פרסמה החברה תיקון לתשקיף המדף (להלן: "התיקון לתשקיף המדף").

במהלך שנת הדו"ח גייסה החברה באמצעות דוח הצעת מדף מיום 22.6.2009, מכוחו של תשקיף המדף, סכום של כ- 150,000 אלפי ₪ (ברוטו) (להלן: "דוח הצעת המדף" ו-"תמורת ההנפקה", בהתאמה). בהתאם למפורט בדוח הצעת המדף, מיועדת תמורת ההנפקה למימון הפעילות השוטפת של החברה, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מעת לעת.

נכון למועד הדוח שמשה תמורת ההנפקה לפעילותה השוטפת של החברה.

9. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך הדוח על המצב הכספי²

9.1 חברות מוחזקות ע"י החברה

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09 ³	יתרת הלוואות שנתנה החברה
נכסי אזו-ריט בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	34,442,191 ש"ח	34,442,191 ש"ח	1,360,947	100	362,250	1,030,983
בריטיש הייטק צפון בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	6,646 ש"ח	6,646 ש"ח	454,359	100	330,500	199,695
אירוס הגלבו בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	200 ש"ח	200 ש"ח	53,789	100	53,789	103,565

9.2 חברות מוחזקות ע"י נכסי אזו-ריט בע"מ

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	רגילות 0.0001 ש"ח	378.6131 ש"ח	378.6131 ש"ח	--	100	356	--
אזו-ריט הנדסה וקבלנות בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	100 ש"ח	--	100	(*) ⁴	--
כלמר בע"מ	רגילות 0.0001 ש"ח	559.52116 ש"ח	559.52116 ש"ח	--	100	29,706	--
אזורי ים קולוני בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	100 ש"ח	--	100	(*)	--
אזורי ים קולוני מאגר 1991 בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	100 ש"ח	--	100	(*)	--
אזורי אוקינוס במרינה ניהול ואחזקה בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	99 ש"ח	--	99	(*)	--
מאגר אוקינוס מלון דירות בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	100 ש"ח	--	100	(*)	--
אזורי אוקינוס אחזקה ושירותים בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	99 ש"ח	--	99	(*)	--
מגדל דיזנגוף שירותים ואחזקה בע"מ	רגילות 0.001 ש"ח	0.202 ש"ח	0.101 ש"ח	--	50	(*)	--
נ.א.מ.ן מיסודם של נכסי אזורים ומ.א.ן נכסים בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	100 ש"ח	--	100	(*)	--
אזורים שרותי	רגילות	20 ש"ח	19.99 ש"ח	--	99.95	(*)	--

² כל החברות המופיעות בעמוד זה הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה.

³ בכל הטבלאות בסעיף זה: לפי עלות היסטורית בספרי המחזיק. בהתאם לכללי התקינה החשבונאית החדשים (IFRS) אין התייחסות לעלות מותאמת לתאריך המאזן ולערך מותאם בתאריך המאזן. המספרים הם באש"ח.

⁴ ההשקעה בחברות המסומנות ב-(*) היא פחותה מ-1 אש"ח.

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.ג.	ע.ג. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
ניהול ואחזקה (1985) בע"מ	0.01 ש"ח						
אזורי פארק בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	99 ש"ח	--	99.99	(*)	--
אזורי נאות גולף-שלב ב' 1997 בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	99 ש"ח	--	99	(*)	--
אזורי חן - שרותי אחזקה וניהול בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	3,000 ש"ח	2,999 ש"ח	--	99.96	2	--
קניון אדומים בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	1,000 ש"ח	310 ש"ח	--	31	(*)	--
חברת ניהול קניון אדומים (1999) בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	1,000 ש"ח	310 ש"ח	--	31	(*)	--
מאגר אוקיאנוס במרינה בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	900,000 ש"ח	899,999 ש"ח	--	99.99%	(*)	--

9.3 חברות המוחזקות על ידי בריטיש הייטק צפון בע"מ

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.ג.	ע.ג. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
שער יקנעם (1995) חברה בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	15,000 ש"ח	15,000 ש"ח	--	100	2,217	--
שער יקנעם שותפות מוגבלת ⁵				--	99	235,736	--

9.4 חברות המוחזקות על ידי אירוס הגלבוש בע"מ

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.ג.	ע.ג. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
הצלחת לב ביתר בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	400 ש"ח	400 ש"ח	-	100	3,060	-

9.5 חברות המוחזקות על ידי שער יקנעם (1995) בע"מ

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.ג.	ע.ג. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
שער יקנעם שותפות מוגבלת				-	1 (השותף הכללי)	2,381	-

⁵ בריטיש הייטק צפון הינה השותף המוגבל בשותפות, סכום ההשקעה הינו 20,348,000 ש"ח.

חברות מוחזקות ע"י כלמר בע"מ

9.6

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
כלל השקעות בנדל"ן בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	4,594,872 ש"ח	4,594,868 ש"ח	--	99.99	31,749	--
מאגר אוקיינוס במרינה בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	900,000 ש"ח	1 ש"ח	--	0.01%	(*)	--
אזורי נאות גולף שלב ב' 1997 בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	1 ש"ח	--	1%	(*)	--
אזורי אוקיינוס- אחזקה ושירותים בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	1 ש"ח	--	1%	(*)	--

חברות מוחזקות ע"י כלל השקעות בנדל"ן בע"מ

9.7

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
חברה לניהול קניותר נ. צ. בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	3,000 ש"ח	1,500 ש"ח	--	50	(*)	--
	מנית בורר 1.00 ש"ח	לא הוקצתה					
אזורי מל"ל תעשיות בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	23,692 ש"ח	11,846 ש"ח	--	50	64,450	--
	הצבעה 1.00 ש"ח	100 ש"ח	50 ש"ח				
	הנהלה 1.00 ש"ח	6 ש"ח	3 ש"ח				
מ.א.ר.ר.מ בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	2,667,842 ש"ח	2,667,794 ש"ח	--	99.9	5,953	--

חברות מוחזקות ע"י מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ

9.8

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
אזו-ריט בילו סנטר בע"מ	רגילות 0.001 ש"ח	0.1 ש"ח	0.72 ש"ח	--	72	(*)	--
	ניהול 0.001 ש"ח	0.1 ש"ח	0.08 ש"ח				
אזו-ריט רחובות בע"מ	רגילות 0.01 ש"ח	1 ש"ח	1 ש"ח	--	100	(*)	--
ק.ל.ח. לב - חדרה בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	400 ש"ח	200 ש"ח	--	50	(*)	--
	הנהלה 1.00 ש"ח	4 ש"ח	2 ש"ח	--			--
החברה לניהול מרכז מרום נווה בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	100 ש"ח	--	100	(*)	--
קניון הצפון	רגילות	200,000 ש"ח	200,000	--	100	1,281	--

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע"נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
נהריה נכסים בע"מ	1.00 ש"ח		ש"ח				
קניון הצפון נהריה תפעול בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	2,000 ש"ח	2,000 ש"ח	--	100	2	--
אבנת בע"מ	רגילות 0.01 ש"ח	942 ש"ח	775.33 ש"ח	--	82.3	167,431	--
קניון אדומים בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	1,000 ש"ח	690 ש"ח	--	69	(*)	--
חברת ניהול קניון אדומים בע"מ (1999)	רגילות 1.00 ש"ח	1,000 ש"ח	690 ש"ח	--	69	(*)	--
מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	101,704,470 ש"ח	71,193,127 ש"ח	--	70	254,965	--
	מיוחדות 1.00 ש"ח	1,200 ש"ח	600 ש"ח		50		
גרנד קניון ניהול בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	666 ש"ח	466 ש"ח	--	69.69	25,207	--
החברה לניהול קניות נ.צ. בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	3,000 ש"ח	1,500 ש"ח	--	50	4	--
	בורר 1.00 ש"ח	לא הוקצתה					
הראל - הטיילת קניונים בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	398 ש"ח	398 ש"ח	--	100	128,865	--
עוז טכנולוגיות בע"מ (1972)	רגילות 0.0001 ש"ח	116.5 ש"ח	116.5 ש"ח	--	100	32,314	--
חברת אוקיינוס במרינה מלון דירות בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	99 ש"ח	--	99	(*)	--
אזו-ריט הדר בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	100 ש"ח	--	100	(*)	--
חונים וקונים בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	100 ש"ח	100 ש"ח	--	100	(*)	--
אזורי שוער בע"מ	רגילות 1.00 ש"ח	59,480 ש"ח	59,480 ש"ח	--	100	355	--

חברות מוחזקות ע"י עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ

9.9

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע"נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב- %	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
אבנת בע"מ	רגילות 0.01 ש"ח	942 ש"ח	166.67 ש"ח		17.69	1	--

חברות מוחזקות ע"י אבנת בע"מ

9.10

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
אבנת השכרות בע"מ	רגילות ש"ח 0.001	0.1 ש"ח	0.1 ש"ח		100	(*)	--
	0.001 ש"ח זהב	0.001 ש"ח	--		--		

חברות מוחזקות ע"י אזו-ריט רחובות בע"מ

9.11

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	300 ש"ח	300 ש"ח	--	100	(*)	--

חברות מוחזקות ע"י הראל - הטיילת קניונים בע"מ

9.12

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
חברת פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	1,000 ש"ח	1,000 ש"ח	--	100	21,647	--
ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	100 ש"ח	100 ש"ח	--	100	(*)	--

חברות מוחזקות ע"י ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ

9.13

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
קניון הראל בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	100 ש"ח	40 ש"ח	--	40	(*)	--
	הנהלה ש"ח 1.00	2 ש"ח	1 ש"ח	--	50		
	יסוד ש"ח 1.00	2 ש"ח	1 ש"ח	--	50		

חברות מוחזקות ע"י גרנד קניון ניהול בע"מ

9.14

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
לונה גרנד בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	1,000 ש"ח	1,000 ש"ח	--	100	(*)	--

9.15 חברות מוחזקות ע"י אזו-ריט בילו סנטר בע"מ

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
חבצלת הצעירה בילו בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	100 ש"ח	90 ש"ח	--	90	(*)	--

9.16 חברות מוחזקות ע"י אזו-ריט הנדסה וקבלנות בע"מ

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
אזורי פארק בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	100 ש"ח	1 ש"ח	--	1	(*)	--
אזורי אוקיינוס במרינה- ניהול ואחזקה בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	100 ש"ח	1 ש"ח	--	1	(*)	--
חברת אוקיינוס במרינה- מלון דירות בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	100 ש"ח	1 ש"ח	--	1	(*)	--

9.17 חברות מוחזקות ע"י אזו - ריט הדר בע"מ⁶

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
ניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	1,000 ש"ח	500 ש"ח	--	50	(*)	--

9.18 תאגידים מוחזקים ע"י פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
ק.ה מרכזי מסחר בדרום, שותפות מוגבלת				--	1% (שותף כללי)	30,000	--
כלל נדל"ן - בית הקריסטל בע"מ	רגילות ש"ח 1.00	100 ש"ח	100 ש"ח	--	100	(*)	--

9.19 תאגידים מוחזקים ע"י כלל נדלן- בית הקריסטל בע"מ

שם החברה	סוג המניות	מונפק ונפרע בע.נ.	ע.נ. מוחזקים	הערך בדוח הכספי הנפרד	שיעור בעלות ושליטה ב-%	השקעה ליום 31.12.09	יתרת הלוואות שנתנה החברה
ק.ה מרכזי מסחר בדרום, שותפות מוגבלת				--	50%	600	--

⁶ רישום המניות על שם החברה המחזיקה טרם הושלם.

10. **תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח**

10.1 **הסכם לרכישת מחצית מהזכויות בקניון הגבעה**

ביום 7.4.2009 נחתם הסכם בין חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ וחברת בילו סנטר, לבין הראל חברה לביטוח בע"מ ודקלה חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה - "הראל"), הסכם לפיו רכשה בילו סנטר מחצית מהזכויות בקניון "הגבעה" בגבעת שמואל תמורת 94,882,000 ₪.

חלק מתמורת הרכישה (75%) שולם באמצעות הקצאה להראל של מניות בחברת בילו סנטר, באופן שלאחר ביצוע ההקצאה מחזיקה הראל ב-28% מהמניות הרגילות של בילו סנטר (בדילול מלא), וב-20% ממניות הניהול של בילו סנטר. יתרת התמורה (25%) הועמדה כהלוואת בעלים של הראל לבילו סנטר, במקביל להלוואה, פרו-ראטה לשיעור ההחזקה, של מרכזי מסחר לבילו סנטר.

ביום 16.6.2009, לאחר התקיימותם של התנאים המתלים, הושלמה העסקה.

לפירוט ראה סעיף 2.10.1 לפרק א' לדו"ח זה.

10.2 **בית המילניום - מימוש האופציה לרכישת יתרת המניות במ.א.ר.מ. בע"מ**

ביום 2.9.2009 מימשה כלל השקעות בנדל"ן בע"מ ("כלל") את האופציה שהייתה בידה לרכישת מניותיהם של יתרת בעלי המניות במ.א.ר.מ. בע"מ ("מארמ") (מלבד די-רום 1971 בע"מ), אשר הינה בעלת חלק (כ - 73%) מבנין משרדים ברעננה, הידוע כ-"בית המילניום". נכון למועד הדו"ח מחזיקה כלל ב-99.9% מהזכויות במארמ. לפירוט ראה סעיפים 3.5.2 ו-3.11.2 לפרק א' לדו"ח זה.

10.3 **השלמת רכישת בריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ**

ברבעון השני של שנת 2009 השלימה החברה את מיזוגה עם חברת טמרס נדל"ן בע"מ אשר שמה כיום הינו בריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ כך שנכון למועד הדוח מחזיקה החברה בבריטיש ישראל - הייטק (צפון) בע"מ באופן מלא. לפירוט ראה סעיף 3.11.3 לפרק א' לדו"ח זה.

10.4 **אירוס הגלבוע**

ביום 22.12.2009 השלימה החברה את מיזוגה עם חברת אירוס הגלבוע בע"מ, כך שנכון למועד הדוח מחזיקה החברה באירוס הגלבוע בע"מ באופן מלא. לפירוט ראה סעיף 2.10.3 לפרק א' לדו"ח זה.

11. **תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,**

2009 באלפי ש"ח

רווח או הפסד	רווח כולל אחר	תקבולי החברה מהחברות המוחזקות	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול
225,335				99,000	9,000
62,673				11,000	3,800
(4)					
199					
21,102					
119,188					
0					
23,483					
0					

רווח או הפסד	רווח כולל אחר	תקבולי החברה מהחברות המוחזקות דיבידנד	ריבית	דמי ניהול
0				אזורי ים קולוני מאגר 1991 בע"מ
0				אזורי אוקיינוס במרינה - ניהול ואחזקה בע"מ
0				מאגר אוקיינוס מלון דירות בע"מ
0				אזורי אוקיינוס - אחזקה ושירותים בע"מ
0				מגדל דיזנגוף שירותים ואחזקה בע"מ
0				נ.א.מ.ן מיסודם של נכסי אזורים ומ.א.ן. נכסים בע"מ
0				אזורים שרותי ניהול ואחזקה (1985) בע"מ
0				אזורי פארק בע"מ
0				אזורי נאות גולף-שלב ב' 1997 בע"מ
0				אזורי חן - שרותי אחזקה וניהול בע"מ
0				כלל השקעות בנדל"ן בע"מ
0				אזורי שוער בע"מ
22,036				אזורי מל"ל תעשיות בע"מ
0				מגדל עפ-אר בע"מ
(1,967)				כלל נדל"ן - בית הקריסטל בע"מ
(21,003)				אזו-ריט בילו סנטר בע"מ
(6,124)				אזו-ריט רחובות בע"מ
(68)				ק.ל.ח. לב - חדרה בע"מ
1				החברה לניהול מרכז מרום נווה בע"מ
5,219				קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ
1,815				קניון הצפון נהריה תפעול בע"מ
33,433				אבנת בע"מ
340				קניון אדומים בע"מ
315				חברת ניהול קניון אדומים (1999) בע"מ
59,462				מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ
(598)				גרנד קניון ניהול בע"מ
19				החברה לניהול קניות נ.צ. בע"מ
0				הראל - הטיילת קניונים בע"מ
4,470				עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ
0				חברת אוקיינוס במרינה מלון דירות בע"מ
(5,899)				אזו-ריט הדר בע"מ
(7,144)				אבנת השכרות בע"מ
(38)				החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ
(3,124)				חברת פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ
5,168				ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ
15,967				קניון הראל בע"מ
(8)				חונים וקונים בע"מ
0				מאגר אוקיינוס במרינה בע"מ
0				חבצלת הצעירה ביל"ו בע"מ
0				לונה גרנד בע"מ
(60)				חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ
(1,739)				מ.א.ר.מ. בע"מ
(10)				ק.ה. מרכזי מסחר בדרום, שותפות מוגבלת

(1) כל החברות אינן נסחרות בבורסה.

12. תקנה 14: רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך הדוח על המצב הכספי, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקי העיקריים של התאגיד

לא רלוונטי.

13. תקנה 20: מסחר בבורסה

בתקופת הדו"ח, נרשמו למסחר ניירות ערך של החברה כלהלן:

מניות החברה

ביום 15.6.2009 הקצתה החברה 24,999,999 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כ"א של החברה ל- Aktive Investment Anstalt, וזאת כתוצאה מהשלמתו של ההסכם המיזוג עם טמרס נדל"ן בע"מ (בריטיש ישראל – הייטק (צפון) בע"מ). לפירוט ראה סעיף 3.11.3 לפרק א' לדו"ח זה.

ביום 22.12.2009 הקצתה החברה סך כולל של 15,802,591 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כ"א של החברה, לבעלי מניות שונים, וזאת כתוצאה מהשלמתו של ההסכם המיזוג עם אירוס הגלובע בע"מ. לפירוט ראה סעיף 2.10.3 לפרק א' לדו"ח זה.

לאחר תאריך הדוח הקצתה החברה כ-90,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כ"א של החברה למר יוסי צבי, אשר החל לכהן ביום 10.12.2009 כמנהל חטיבת הקניונים ישראל. לפירוט ראה סעיף 1.2.5.3 לפרק א' לדו"ח זה.

אגרות חוב

ביום 28.6.2009, הנפיקה החברה ונרשמו למסחר, 77,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') ו-73,000,000 אגרות חוב (סדרה ז'), מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה ביום 22.6.2009.

לאחר תאריך הדו"ח על המצב הכספי ועד תאריך פרסום הדו"ח נרשמו למסחר כ-929,894,708 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה. אגרות החוב (סדרה ג') הונפקו מכוח דוחות הצעת מדף בדרך של הצעת רכש חליפין, שפרסמה החברה בימים 31.12.2009, 4.2.2010 ו-10.3.2010, וכן מכוח הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים שביצעה החברה ביום 24.1.2010. לפירוט ראה סעיף 5.8.3.4 לפרק א' לדו"ח זה.

למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח לא הייתה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות מסחר קצובות של הבורסה לניירות ערך בתל אביב מייד בסמוך לאחר פרסום דוחות כספיים של החברה.

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה בשנת הדיווח

להלן יפורטו לפי מיטב ידיעתם של החברה ושל מנהליה התגמולים שניתנו לבעלי העניין ולבעלי התגמולים הגבוהים ביותר ולנושאי המשרה הבכירה בקבוצה בשנת 2009:

פרטי מקבל התגמולים		תגמולים בעבור שירותים					סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר ונלוות לשכר	מענק	תשלום מבוסס מניות (שווי כלכלי)	
עמיר בירם	מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה	100%	-	1,917		449	2,366
טל גינזבורג	סמנכ"ל כספים	100%	0.2%	888	211	910	2,009
משה רוזנבלום ⁷	מנכ"ל חטיבת הקניונים	100%	0.2%	1,698	274	379	2,351
פליקס שופמן	סמנכ"ל פיתוח	100%	0.1%	822	138	626	1,586
מיכאל קירשנבאום	סמנכ"ל לניהול	100%	0.2%	836	190	910	1,936
גמול דירקטורים ⁸							463

* הסכומים הינם באלפי ש"ח

סכום התגמול בגין תשלום מבוסס מניות חושב על בסיס שווי כלכלי ליום 31.12.09. שווי זה שונה מהותית מההוצאה שנרשמה בדוחות הכספיים ואשר חושבה על בסיס שווי מניה של החברה נכון למועד ההנפקה בסך כ-9.7 ₪ (בהשוואה לשווי מניה של 4.25 ₪ ליום 31.12.08). להלן פרטים בדבר השווי של התשלום מבוסס המניות בדוחות הכספיים (באלפי ₪):

שם	תשלום מבוסס מניות בדוחות הכספיים	תשלום מבוסס אופציות בדוחות הכספיים	סה"כ עלות בדוחות הכספיים
עמיר בירם	-	914	914
טל גינזבורג	584	249	833
משה רוזנבלום	401	107	357
פליקס שופמן	401	171	573
מיכאל קירשנבאום	584	249	833

⁷ מר משה רוזנבלום סיים את עבודתו בחברה ביום 30.11.2009, ובמקומו מונה לתפקיד מנכ"ל חטיבת הקניונים מר יוסף צבי, אשר נכנס לתפקידו זה ביום 8.11.2009.

⁸ גמול זה מתייחס לתגמולים שקיבלו יתרת הדירקטורים של החברה אשר אינם מפורטים בטבלה בין נושאי המשרה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר.

נתונים נוספים

- **מנכ"ל הקבוצה:** מנכ"ל הקבוצה, מר עמיר בירם, מועסק על פי חוזה העסקה אישי. עמיר בירם מונה למנכ"ל החברה ולמנכ"ל נכסי אזור-ריט ביום 20.4.2004 (בסעיף זה - "**המנכ"ל**"). עד ליום 31.3.07 שולמו למנכ"ל תשלומים בגין שירותיו ע"י ריט ניהול, והחברה שיפתה את ריט ניהול "גב אל גב" בגין תשלומים אלה. בין המנכ"ל לבין החברה נחתם ביום 10 במאי 2007 הסכם העסקה לפיו עיקר תנאי העסקתו של מר עמיר בירם החל ביום 1.4.2007 הם כלהלן:

תקופת ההסכם היא חמש שנים כאשר כל צד יכול להפסיק את ההסכם על ידי מסירת הודעה מראש בת שישה חודשים.

עפ"י הסכם ההעסקה שנחתם בשנת 2007 כאמור, שכרו ברוטו של המנכ"ל היה 100,000 ש"ח לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל שנת 2007, ובנוסף הוא זכאי לרכב צמוד, מכשיר טלפון נייד, דמי הבראה עפ"י הדין, והפרשות לקופת גמל לקצבה (בסכום המקסימאלי המוכר לצורך פטור ממס הכנסה). עלות העסקתו היתה בסך של 138,000 ש"ח לחודש. עפ"י הסכם ההעסקה, המנכ"ל רשאי להקדיש עד 10% מזמנו לפעילות אחרת, לרבות בקשר עם עסקים אחרים של בעלי השליטה בחברה, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בפעילותו כמנכ"ל החברה.

למנכ"ל (המכהן גם כדירקטור) הוקצו ערב התשקיף (מאי 2007) אופציות הניתנות למימוש ל-1,000,000 מניות של החברה, במחיר מימוש של 12.3 ש"ח למניה, עפ"י תוכנית אופציות לעובדים (לפירוט ראה להלן). שווי אופציות אלה ביום הענקתן הוערך בכ - 4,700 אלפי ש"ח.

ביום 6.10.2008, החליטה האסיפה כללית של החברה לעדכן את תנאי העסקת המנכ"ל משכר חודשי ברוטו של 100 אלף ₪ לשכר חודשי ברוטו של 120 אלף ₪ (צמוד מדד). על אף האמור לעיל הודיע המנכ"ל לחברה כי הוא מוותר על עדכון שכרו לתקופה של שישה חודשים (אשר הוארכה בפועל עד יום 30.6.2009). החלטה זו אושרה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה. החל מיום ה- 1.7.2009 מקבל המנכ"ל את שכרו המעודכן כאמור לעיל.

במסגרת עסקת המיזוג עם טמרס כמפורט לעיל בפרק א' בסעיף 3.11.3, התחייב המנכ"ל באופן חד צדדי ומבלי שניתנה לכך הסכמה של החברה להאריך את חוזה העסקתו בחברה למשך 5 שנים נוספות החל ממועד השלמת העסקה.

מנכ"ל חטיבת הקניונים לשעבר, מר משה רוזנבלום: הועסק בחברה בת של החברה, מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ, החל מיום 1.3.2006 על בסיס שכר חודשי גלובלי, הצמוד למדד המחירים לצרכן ומתעדכן אחת לחודש. תנאי העסקתו כללו הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות ולרבות אובדן כושר עבודה, משכורת 13 ומשכורת 14, רכב צמוד (כולל גילום), מכשיר טלפון נייד (כולל גילום), אחזקת טלפון עד 1,000 ₪ בחודש (כולל גילום), 16 ימי הבראה לפי תעריף המקובל בחברה, וכן התאמת הפרשות בגין פיצויים וחופשה כתוצאה מהעלאת שכר במהלך השנה. ביום 30.11.2009 סיים מר משה רוזנבלום את כהונתו כמנכ"ל חטיבת הקניונים.

מנכ"ל חטיבת הקניונים החדש, מר יוסף צבי: החל מיום 8.11.2009 מכהן מר יוסף צבי כמנכ"ל חטיבת הקניונים החדש. מר יוסף צבי מועסק בחברה בת של החברה, מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ, על בסיס שכר חודשי גלובלי, הצמוד למדד המחירים לצרכן ומתעדכן אחת לחודש. תנאי העסקתו כוללים הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות ולרבות אובדן כושר

עבודה, רכב צמוד (כולל גילום) ומכשיר טלפון נייד (כולל גילום). כן זכאי מר יוסף צבי לבנוס שנת, בהתאם לשיקול דעתה של החברה, אשר לא יפחת מבנוס שנת בגובה שתי משכורות עדכניות. כמו כן, הוקצו למר יוסף צבי 90,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח של החברה, אשר מוחזקות בידי נאמן וישוחררו לידי מר צבי מדי תום שנת עבודה על פני ארבע שנים, וכן 320,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש לעד 320,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח, ואשר תבשלנה במשך תקופה של 4 שנים.

נושאי משרה בכירה אחרים: מועסקים באמצעות הסכמי עבודה אישיים על בסיס שכר חודשי גלובלי החל מיום 1.4.07, הצמוד למדד המחירים לצרכן ומתעדכן אחת לשלושה חודשים בכל הסכם. תנאי ההעסקה כוללים בין היתר, זכאות למענקים על פי עמידה ביעדי החברה כפי שיקבעו על ידי החברה מעת לעת (הסכומים הקבועים בהסכמי ההעסקה לעניין המענקים הם סכומי מקסימום והמענקים בפועל נקבעים על פי החלטות דירקטוריון החברה), הפקדות לביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה, רכב, טלפון סלולרי (כולל גילום), דמי הבראה, וכן התאמת הפרשות בגין חופשה כתוצאה מהעלאת שכר במהלך השנה.

תקופות הסכמי ההעסקה אינן קצובות והצדדים רשאים לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש כקבוע בכל הסכם לתקופות שבין 3-6 חודשים. כן נקבע, כי במקרה בו הקבוצה תפסיק את ההתקשרות (למעט בנסיבות בהן ניתן לשלול מהעובד זכאות לפיטורין) הקבוצה תשלם לעובד סכום השווה ברוב המקרים למשכורת בסיס בגין 3 חודשי עבודה חלף הודעה מוקדמת (בנוסף לקבוע בחוק).

תנאי ההעסקה כוללים התחייבות של העובדים לשמירת סודיות בענייני הקבוצה.

תשלום מבוסס מניות - תוכנית אופציות לעובדים:

(א) סמוך למועד התשקיף (מאי 2007) הוקצו ל-11 עובדי החברה (כולל לעובדים המפורטים לעיל) אופציות הניתנות למימוש לעד 3,461,364 מניות של החברה (כמות מניות זו היוותה 3.5% ממניות החברה ערב ההנפקה ו- 2.35% ממניות החברה מיד לאחר ההנפקה (תחת הנחה של דילול מלא, כולל מימוש כל האופציות סדרה 1 והאופציות סדרה 2 שהוקצו בהתאם לתשקיף). האופציות הוקצו עפ"י תוכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון. להלן התנאים העיקריים של כתבי האופציה הנ"ל:

- מחיר המימוש של אופציות הניתנות למימוש ל-1,193,182 מהמניות בחברה הוא 1 ש"ח למניה; ומחיר המימוש המתואם של יתרת האופציות (הניתנות למימוש ל-2,268,182 ממניות החברה) הוא במחיר של 11.79 ש"ח למניה. מחירי המימוש הנ"ל אינם צמודים למדד המחירים לצרכן. לכל אחד מהעובדים הוקצו אופציות משני הסוגים (בשני מחירי המימוש כמפורט לעיל) ביחס שווה, למעט לגבי המנכ"ל בירם (אשר לו הוקצו 1,000,000 אופציות) ושני עובדים נוספים - שלהם הוקצו אופציות מהסוג השני בלבד, הניתנות למימוש במחיר מתואם למניה השווה ל-11.22 ש"ח.
- תנאי הבשלה (vesting): עובד שהופסקו יחסי עובד מעביד עמו במהלך 3 שנים ממועד ההקצאה יוכל לממש האופציות שקבל כמפורט להלן: אם במועד סיום יחסי עובד מעביד חלפה שנה ממועד ההקצאה - 1/3 מכמות האופציות שקבל, אם חלפו שנתיים ממועד ההקצאה - 2/3 מכמות האופציות שקבל ואם חלפו 3 שנים ממועד ההקצאה -

כל כמות האופציות שקיבל. במקרה של הפסקת יחסי עובד ומעביד בין החברה לעובד יוכל העובד לממש את האופציות שהבשילו עד לאותו מועד.

- האופציות ניתנות למימוש בתקופה של ארבע שנים ממועד הקצאתן.
- האופציות הוקצו לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון. בתכנית האופציות נקבעו התאמות והגנות במקרים של חלוקת מניות הטבה, מיזוגים והנפקות זכויות על ידי החברה.
- לגבי חלוקת דיבידנד נקבעה הגנה לפיה היה והחברה תחלק דיבידנד במזומן ו/או בעין לבעלי מניותיה, יופחת ממחיר המימוש סכום הדיבידנד (ברוטו) שישולם עבור כל מניה. בכל מקרה לא יפחת מחיר המימוש מתחת לערך הנקוב של מניות החברה. ביחס לאופציות שמחיר המימוש שלהם שווה ל-1 ש"ח - לא תחול כל התאמה בגין חלוקת דיבידנד.

(ב) במרץ 2008 החליט דירקטוריון החברה לפעול לעדכון תנאיהן של 1,193,182 כתבי האופציות שמחיר המימוש שלהן 1 ₪, באופן שהעובדים יהיו רשאים לממש את כולן באופן מיידי עוד לפני מועד ההבשלה והחברה תעמיד לרשותם הלוואה למימון מחיר המימוש. יחד עם זאת, יוותרו המניות שינבעו ממימוש האופציות, וכל דיבידנד שיחולק בגינן (ככל שיחולק) בידי הנאמן, והעובד יהיה זכאי לקבלן אם ורק אם ישלים את תקופת ההבשלה כמפורט לעיל. עובד שעבודתו תסתיים לפני מועדי ההבשלה הרלוונטיים, לא יקבל את המניות (ואת הדיבידנד ככל שייצבר בגינן) ואלה יחזרו לחברה. בהתאם לכך, ביום 23.6.2008 מומשו 1,193,182 כתבי אופציות שהוקצו לעובדים ל-1,193,182 מניות החברה.

נכון למועד הדוח קיימים כ-3,008,182 כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לעובדים בחברה ואשר טרם מומשו למניות החברה.

15. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

ביום 24.3.2010 ובהמשך לאישורים קודמים, אישר ואישר דירקטוריון החברה את התקשרות הקבוצה עם קבוצת נתון שירותי ניהול, המוחזקת 50% (בעקיפין) על ידי בעל השליטה בחברה, למתן שירותי ניהול לנכסים "שער הכרמל" ו"שער יקנעם" באותם תנאים בהם סיפקה חברת הניהול הקודמת שירותי ניהול לנכסים האמורים. בנוסף אישר דירקטוריון החברה את התקשרות הקבוצה בהסכמים עתידיים בקשר עם מתן שירותי ניהול לפרויקטים שבבעלות הקבוצה ובלבד שדמי הניהול שישולמו לנתון ניהול יהיו בתנאי שוק ובכל מקרה לא יהיו גבוהים יותר מ- Cost + 15%. לעניין זה יובהר כי במידה והתמורה בגין שירותי הניהול תנקב בסכום גלובאלי אזי תעשה בחינה של שווי ה- Cost + 15% בגין אותו נכס/ים. נימוקי הדירקטוריון היו כי אין מדובר בעסקאות חריגות בעבור הקבוצה וכי דמי ניהול המשולמים לנתון ניהול הינם כמקובל בשוק.

16. תקנה 24: החזקות בעלי עניין: מניות וני"ע המירים המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד, בחברה-בת או בחברה קשורה, ככל האפשר סמוך לתאריך פרסום הדו"ח

שם בעל העניין	מס' ת.ז./חברה	שם הנייר	מס' ני"ע מוחזקים ביום	שעור החזקה בהון (%)	שעור החזקה בהצבעה (%)	שעור החזקה בהון בדילול (%)	שעור החזקה בהצבעה בדילול (%)	הנקוב של מניות שבעל העניין/התאגיד התחייב לרכוש/למכור לו	השווי
Uk One BV	14041419	מניות	92,456,818	55.79	55.79	55.79	50.02	--	--

שם בעל הענין	מס' ת.ז./חברה	שם הנייר	מס' ני"ע מוחזקים ביום	שעור החזקה בהון (%)	שעור החזקה בהצבעה (%)	שעור החזקה בהון בדילול (%)	שעור החזקה בהצבעה בדילול (%)	הנקוב של מניות שבעל הענין/ שהתאגיד התחייב לרכוש/ למכור לו
	(תאגיד זר הולנדי)	רגילות						
The Zabludowicz Trust	15066394 (תאגיד זר מליכטנשטיין)	מניות (רגילות)	25,949,999	15.66	15.66	14.04	14.04	--
אקסלנס השקעות בע"מ ⁹	520041989	מניות רגילות	3,846,940	2.32	2.32	2.08	2.08	--
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - חשבון נוסטרו	520029984	מניות רגילות	406,232	0.25	0.25	0.22	0.22	--
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - חשבונות ביטוח חיים משותף ברווחים	520029984	מניות רגילות	6,944,446	4.19	4.19	4.18	4.18	--
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - חשבונות ביטוח חיים משותף ברווחים	520029984	אופציות סדרה 2	792,000					
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - קופות גמל	520029984	מניות רגילות	1,820,264	1.10	1.10	1.09	1.09	--
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - קופות גמל	520029984	אופציות סדרה 2	191,400					
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - קופות גמל	520029984	אג"ח סדרה ז'	90,000					
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ - קרנות נאמנות	520029984	מניות רגילות	263,333	0.16	0.15	0.14	0.14	--
עמיר בירס (מנכ"ל החברה)	058783291	אופציות (לא רשומות) עפ"י תכנית אופציות לעובדים	1,000,000	--	--	0.54	0.54	--
הפניקס אחזקות בע"מ	520017450	מניות רגילות	77,553	0.05	0.05	0.04	0.04	--
בריטיש ישראל השקעות בע"מ	513448969	מניות רגילות	90,909	0.06	0.00	0.05	0.00	--

ביאורים:

- אקסלנס השקעות בע"מ: התאגיד רואה באקסלנס השקעות בע"מ בעל עניין בחברה לאור העובדה שאקסלנס מחזיקה, בעקיפין ב- 5% ממניות בעלת השליטה בחברה (UK One BV) וכן באופציות ל- 3.394% מניות בחברת Metfield holdings ltd שהיא בעלת השליטה בעקיפין בבעלת השליטה (UK ONE BV) (על פי תיקון שנעשה להסכם בין בעלי השליטה).

⁹ ההחזקות שבסעיף זה הן ההחזקות המצטברות של כל החברות הנשלטות על ידי אקסלנס השקעות בע"מ ("אקסלנס"), לרבות אקסלנס שירותי בורסה בע"מ שהיא עושה שוק בניירות הערך של החברה ולרבות תעודות סל מקבוצת "קסם" (חברות בנות של אקסלנס השקעות בע"מ).

- עמיר בירם: עמיר בירם הוא מנכ"ל החברה ודירקטור בה. בנוסף, למר בירם הוקצו 5.74% ממניות חברת Metfield holdings ltd שהיא בעלת השליטה בעקיפין בבעלת השליטה בחברה (UK One BV) (על פי תיקון שנעשה להסכם בין בעלי השליטה).
- הפניקס אחזקות בע"מ: הפניקס אחזקות בע"מ הינה בעלת עניין מכוח היותה בעלת השליטה בחברת אקסלנס השקעות בע"מ שהינה בעלת עניין בחברה.
- בריטיש ישראל השקעות בע"מ: המניות המוחזקות על ידי החברה הינן מניות רדומות, אשר ניתנו בעבר לעובד אשר עזב את החברה טרם הבשלת המניות ולפיכך חזרו המניות לבעלות החברה.

17. **תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

17.1 ההון הרשום לתאריך 31.12.2009 הוא 250,000,000 ש"ח המורכב מ- 250,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

17.2 ההון המונפק והנפרע ליום 31.12.2009 הינו 165,802,591 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ובדילול מלא 185,447,136 מניות¹⁰.

18. **תקנה 25א': מען רשום**

מענה הרשום של החברה: רחוב הרכב 4 תל אביב, 68012;

טל': 03-6897979 פקס: 03-6897978;

דואר אלקטרוני: anatb@reit.co.il

19. **תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

19.1 **גיל דויטש - משמש גם כיו"ר הדירקטוריון**

ת' 26(א)		
(1)	שם	גיל דויטש
(1א)	מס' זיהוי	026053058
(2)	תאריך לידה	10.10.1965
(3)	מען להמצאת כתבי בית דין	מגדל אביב, ז'בוטינסקי 7 רמת גן (אצל אקסלנס השקעות בע"מ)
(4)	נתינות	ישראלית
(5)	חברות בועדת הדירקטוריון	אין
(6)	דירקטור בלתי תלוי/דירקטור חיצוני. אם כן האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא
(7)	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן, משמש יו"ר משותף באקסלנס השקעות בע"מ אשר הינה בעלת עניין בחברה
(8)	תאריך תחילת כהונה	28.2.2007

¹⁰ לאחר המרת אג"ח ז' למניות החברה, מימוש 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 2) ומימוש אופציות העובדים במלואן.

(9)	השכלה	תואר ראשון, שני ושלישי (דוקטור) למתמטיקה ומדעי המחשב
(9)	התעסקות בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל אקסלנס השקעות בע"מ (5 שנים אחרונות)
(9)	תאגידים בהם מכהן כדירקטור	אקסלנס החזקות קבע (1993) בע"מ; רן אבגד נכסים והשקעות בע"מ; אקסלנס צמיחה ניירות ערך והשקעות בע"מ; טלפוקס בע"מ; אקסלנס טכנולוגיה (1998) בע"מ; אקסלנס גמל בע"מ; אקסלנס השקעות ניהול טכנולוגיה בע"מ; מירומית מפעלי מתכת אשקלון בע"מ; עדי דויטש החזקות (1994) בע"מ; אורי דויטש החזקות (2001) בע"מ; אקסלנס נשואה שירותים בע"מ; אקסלנס נשואה ניהול השקעות בע"מ; אקסלנס נשואה גמל ופנסיה בע"מ; א.ב. חברה להחזקות נכסי נאמנות (1123/1) בע"מ; בי.די. בי. טכנולוגיות והשקעות הייטק בע"מ.
(10)	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא
(11)	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא

עמיר בירם - משמש גם כמנכ"ל החברה

19.2

ת' 26(א)		
(1)	שם	עמיר בירם
(1א)	מס' זיהוי	058783291
(2)	תאריך לידה	06/06/1964
(3)	מען להמצאת כתבי בית דין	רח' הרכב 4 תל אביב
(4)	נתינות	ישראלית
(5)	חברות בועדת הדירקטוריון	אין
(6)	דירקטור בלתי תלוי/דירקטור חיצוני. אם כן האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא
(7)	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל החברה, וכן מנכ"ל בחברות נוספות בקבוצת בריטיש ישראל
(8)	תאריך תחילת כהונה	27.8.2003
(9)	השכלה	בוגר כלכלה וחשבונאות - האוניברסיטה העברית בירושלים
(9)	התעסקות בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל הקבוצה - בריטיש ישראל השקעות בע"מ - החל משנת 2003 מנהל - אקסלנס חיתום- משנת 2002 ועד 2003
(9)	תאגידים בהם מכהן כדירקטור	בכל החברות בקבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ; בחברת משכנות כלל (1982) בע"מ; בחברות שבבעלותו- שירם בדיקת תחשיבים עסקיים בע"מ וג. טלדנה בע"מ.

(10)	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	בן משפחה של בעל שליטה באקסלנס השקעות בע"מ
(11)	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא

אייבור סמית'

19.3

ת' 26(א)		
(1)	שם	אייבור סמית
(1א)	מס' זיהוי	037987185
(2)	תאריך לידה	1.1.1958
(3)	מען להמצאת כתבי דין	5WIGMORE STREET LONDON W1U 1PB
(4)	נתינות	בריטניה
(5)	חברות בועדת הדירקטוריון	אין
(6)	דירקטור בלתי תלוי/דירקטור חיצוני. אם כן האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא
(7)	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מועסק ע"י חברת REIT ASSET MANAGEMENT שהיא חברה קשורה לחברת Fieldmet שהיא בעלת שליטה בחברה בעקיפין
(8)	תאריך תחילת כהונה	21.8.2007
(9)	השכלה	מוסמך כלכלה
(9)	התעסקות בחמש השנים האחרונות	שותף בחברת REIT ASSET MANAGEMENT
(9)	תאגידים בהם מכהן כדירקטור	אין
(10)	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	כן. רעייתו של מר סמית הינה אחת הנהנים בנאמנות אשר מחזיקה בעקיפין אחזקות מיעוט בחברת UK ONE BV, בעלת השליטה בחברה.
(11)	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא

רונן גאון

19.4

ת' 26(א)		
(1)	שם	רונן גאון
(1א)	מס' זיהוי	056765860
(2)	תאריך לידה	4.12.1960
(3)	מען להמצאת כתבי דין	דירה 38, רחוב יגאל ידין 43, מודיעין 71720
(4)	נתינות	ישראלית
(5)	חברות בועדת הדירקטוריון	חבר בועדת ביקורת
(6)	דירקטור בלתי תלוי/דירקטור חיצוני. אם כן האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא
(7)	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא

27.1.2008	תאריך תחילת כהונה	(8)
בוגר כלכלה ומדעי המדינה באוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך מנהל עסקים במימון וחשבונאות באוניברסיטה העברית בירושלים; הכשרה לניהול- בנק הפועלים; אשראי בכיר- בנק הפועלים; ניתוח דו"חות כספיים- מסגרות שונות	השכלה	(9)
מנהל סניף ירושלים-בנק ירושלים כ-6.5 שנים; דירקטור מטעם הציבור אקסלנס נשואה חיתום בע"מ כ- 7.5 שנים, כיום מנהל סניף וחבר הנהלה בבנק דקסיה ישראל בע"מ	התעסקות בחמש השנים האחרונות	(9)
אין	תאגידים בהם מכהן כדירקטור	(9)
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	(10)
כן	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	(11)

יודפת הראל גרוס

19.5

		ת' 26(א)
יודפת הראל גרוס	שם	(1)
029340288	מס' זיהוי	(1א)
11.5.1972	תאריך לידה	(2)
רח' יהודה 26, מודיעין	מען להמצאת כתבי בית דין	(3)
ישראלית	נתינות	(4)
אין	חברות בועדת הדירקטוריון	(5)
לא	דירקטור בלתי תלוי/דירקטור חיצוני. אם כן האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	(6)
לא	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	(7)
15.6.2009	תאריך תחילת כהונה	(8)
בוגרת תקשורת ומדעי המדינה מאוניברסיטת בר אילן; בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת ברדפורד, אנגליה.	השכלה	(9)
חברת הנהלה באורבוטק בע"מ – כשנתיים; משנת 2006 ועד היום מנכ"לית טמרס קפיטל (ישראל) בע"מ.	התעסקות בחמש השנים האחרונות	(9)
טמרס אחזקות כנפיים בע"מ, טמרס קפיטל (ישראל) בע"מ, טמרס מלונות בע"מ, אל על נתיבי אוויר לישראל, טושירה השקעות שותפות מוגבלת, סיקום החזקות בע"מ, פרוטליקס ביו-תרפיוטיקס בע"מ, סטורויז בע"מ.	תאגידים בהם מכהן כדירקטור	(9)
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	(10)
לא	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	(11)

דן דורי - משמש כדירקטור חיצוני

19.6

ת' 26(א)		
(1)	שם	דן דורי
(א1)	מס' זיהוי	006076053
(2)	תאריך לידה	26.12.1935
(3)	מען להמצאת כתבי בית דין	רוזוב 16, תל אביב
(4)	נתינות	ישראלית
(5)	חברות בועדת הדירקטוריון	חבר בועדת ביקורת וועדת מאזן
(6)	דירקטור בלתי תלוי/דירקטור חיצוני. אם כן האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	דירקטור חיצוני בעל כשירות מקצועית
(7)	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
(8)	תאריך תחילת כהונה	מונה כדירקטור רגיל ביום 4.5.2007 והחל מ- 21.8.2007 מונה כדירקטור חיצוני
(9)	השכלה	בוגר משפטים- אוניברסיטה העברית ירושלים
(9)	התעסקות בחמש השנים האחרונות	יועץ בתחום הנדל"ן.
(9)	תאגידים בהם מכהן כדירקטור	אין.
(10)	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא
(11)	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא

דורית גבאי - משמשת כדירקטורית חיצונית

19.7

ת' 26(א)		
(1)	שם	דורית גבאי
(א1)	מס' זיהוי	057928129
(2)	תאריך לידה	04.02.1963
(3)	מען להמצאת כתבי בית דין	מנחם בגין 7, רמת גן, 52521
(4)	נתינות	ישראלית
(5)	חברות בועדת הדירקטוריון	חברה בועדת ביקורת ובוועדת מאזן
(6)	דירקטור בלתי תלוי/דירקטור חיצוני. אם כן האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	דירקטורית חיצונית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
(7)	האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
(8)	תאריך תחילת כהונה	21.8.2007
(9)	השכלה	בוגרת כלכלה וניהול אוניברסיטת חיפה בוגרת קורס להכשרת דירקטורים של להב; בוגרת קורס מפקחי מס הכנסה ומיסוי מקרקעין-רשות המיסים; בוגרת קורס ניהול בכיר- רשות המיסים
(9)	התעסקות בחמש השנים האחרונות	בעלת משרד ייעוץ מס; כתיבת חוות דעת מקצועיות; מחברת ומוציאה לאור של ספרות מקצועית בנושא מיסוי
(9)	תאגידים בהם מכהן כדירקטור	חברת איסים השקעות בע"מ
(10)	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא
(11)	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן

20. תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד

20.1 עמיר בירם - מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה (ראה פרטים תחת תקנה 26 לעיל)

20.2 טל גינזבורג - סמנכ"ל כספים

ת' 26א)	שם	טל גינזבורג
(1)	מס' זיהוי	023607138
(2)	תאריך לידה	23.3.1968
(2א)	תאריך תחילת כהונה	16.6.2004
(3)	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה- בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל כספים דירקטור בחברות שונות מקבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ; דירקטור בחברות מקבוצת משכנות כלל (1982) בע"מ, הנשלטת על ידי בעלי השליטה בחברה.
(4)	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	לא
(5)	השכלה	מוסמך כלכלה וראיית חשבון אוניברסיטת ת"א
(5)	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל כספים בחברה; מנהל בחברת זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ עד יוני 2004;

20.3 יוסף צבי - מנכ"ל חטיבת הקניונים

ת' 26א)	שם	יוסף צבי
(1)	מס' זיהוי	58095829
(2)	תאריך לידה	4.3.1963
(2א)	תאריך תחילת כהונה	8.11.2009
(3)	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה- בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	מנכ"ל חטיבת הקניונים של קבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ
(4)	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	לא
(5)	השכלה	בוגר משפטים באוניברסיטה העברית בירושלים. בעל רישיון עורך-דין משנת 1992.
(5)	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל נכסים סופר פארם ישראל בע"מ, מנכ"ל סהר ופיתוח השקעות בע"מ, מנכ"ל דלק נדל"ן נכסים מניבים, סגן ראש חטיבת נדל"ן עסקים ויזום בחברת פז בע"מ.

20.4 פליקס שופמן - סמנכ"ל פיתוח

ת' 26א)	שם	פליקס שופמן
(1)	מס' זיהוי	14562169

16.12.1965	תאריך לידה	(2)
1.6.2005	תאריך תחילת כהונה	(2א)
סמנכ"ל פיתוח עסקי משמש כדירקטור בחלק מחברות קבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	(3)
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	(4)
בוגר ניהול וכלכלה- אוניברסיטת ת"א שמאי מקרקעין מוסמך	השכלה	(5)
מנהל השקעות תחום נדל"ן ב"גמול השקעות בע"מ" (פב' 2004 עד יוני 2005) שמאי מקרקעין ב"י. זרניצקי ושות', שמאי מקרקעין" (ממאי 1998 ועד פב' 2004).	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	(5)

דניאל לבון - סמנכ"ל שיווק

20.5

	ת' 26א	
דניאל לבון	שם	(1)
30354724	מס' זיהוי	(1א)
25.11.1949	תאריך לידה	(2)
27.8.2003	תאריך תחילת כהונה	(2א)
סמנכ"ל שיווק דירקטור בחלק מהחברות בקבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	(3)
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	(4)
בוגר משפטים ובעל רישיון לעריכת דין	השכלה	(5)
סמנכ"ל שיווק בנכסי אזו-ריט בע"מ	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	(5)

מיכאל קירשנבאום - סמנכ"ל לניהול

20.6

	ס' 26א	
מיכאל קירשנבאום	שם	(1)
323555839	מס' זיהוי	(1א)
14.11.1963	תאריך לידה	(2)
1.2.03	תאריך תחילת כהונה	(2א)
סמנכ"ל לניהול דירקטור בחלק מחברות קבוצת בריטיש ישראל השקעות בע"מ	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	(3)
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	(4)
אקדמאית ב MIT	השכלה	(5)
מנהל פרויקט אמדוקס עד אפריל 2004	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	(5)

רוחמה סלמן- מבקרת פנימית

20.7

	ס' 26א	
רוחמה סלמן	שם	(1)
58707456	מס' זיהוי	(1א)
17.2.1964	תאריך לידה	(2)
8.2006	תאריך תחילת כהונה	(2א)

מבקרת פנימית	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	(3)
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	(4)
אקדמאית. תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים. רשיון רואה חשבון.	השכלה	(5)
בעלת משרד רואי חשבון המתמחה בביקורת (פנימית ואחרת)	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	(5)

שרון אלבז-חשבת

20.8

	ס' 26א	
שרון אלבז	שם	(1)
31798200	מס' זיהוי	(1א)
1.9.1974	תאריך לידה	(2)
1.12.2007	תאריך תחילת כהונה	(2א)
חשבת	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	(3)
לא	האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	(4)
תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, רואת חשבון	השכלה	(5)
רואת חשבון בזיו האפט רואי חשבון	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	(5)

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

21.

BDO זיו האפט, רו"ח מרח' בית הדפוס 22, גבעת שאול, ירושלים.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה

22.

מאז שהחברה פרסמה תשקיף (מאי 2007) והפכה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט 1999, לא חל שינוי בתקנון החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

23.

המלצת המנהלים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר:

23.1

(1) תשלום דיבידנד: ביום 26.3.2009, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.12 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 15,000,000 ₪. ביום 27.4.2009, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד חילקה החברה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 28.5.2009, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.2 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 25,000,000 ₪. ביום 22.6.2009, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד חילקה החברה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 27.8.2009, ובהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 17.8.2009 בקשר עם מדיניות חלוקת הדיבידנד לשנת 2009, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.125 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 18,750,000 ₪. ביום 24.9.2009, המועד שנקבע כתאריך חלוקת הדיבידנד חילקה החברה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 29.11.2009, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.125 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 18,75,000 ₪. ביום 22.12.2009, המועד שנקבע כמועד תאריך חלוקת הדיבידנד חילקה החברה את הדיבידנד הנ"ל.

ביום 24.03.2010, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.125 ₪ למניה רגילה ובסך כולל של 20,725,375 ₪. מועד חלוקת הדיבידנד נקבע ליום 26.4.2010.

(2) שינוי בהון המונפק של התאגיד: ביום 24.12.2008 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם המיזוג עם טמרס נדל"ן בע"מ, אשר בהתאם לו הוקצו, ביום 15.6.2009, 24,999,999 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כ"א של החברה ל-Aktive Investment Anstalt, וזאת כתוצאה מהשלמתו של הסכם המיזוג האמור לעיל.

ביום 22.7.2009 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם המיזוג עם אירוס הגלבו בע"מ, אשר בהתאם לו הוקצו, ביום 22.12.2009 סך כולל של 15,802,591 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. כ"א של החברה, לבעלי מניות שונים, וזאת כתוצאה מהשלמתו של הסכם המיזוג האמור לעיל.

(3) - (6) - לא רלבנטי.

23.2 החלטות אסיפה כללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות המנהלים בעניינים המפורטים בס"ק 23.1 לעיל

לא רלוונטי.

23.3 החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לא רלוונטי.

24. תקנה 29א': החלטות החברה

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 6.10.2008 אישרה האסיפה הכללית להאריך את תוקף פוליסת הביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בה התקשרה החברה בסמוך למועד תשקיף 2007, בהתאם לה יבוטחו הדירקטורים ונושאי משרה בכל החברות בקבוצה ("נושאי המשרה בקבוצה") בביטוח אחריות נושאי משרה בגין פעילותם בחברות הקבוצה, וכן לכיסוי תביעות נגדם עקב תשקיף זה, עם חברת ביטוח בישראל. הביטוח בתוקף עד לתום שנה מהוצאתו.

על פי תנאי הפוליסה, נערך לכל נושאי המשרה בקבוצה ביטוח בגובה של עד עשרה מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובמצטבר בתקופת הביטוח. סכום ההשתתפות העצמית בפוליסה הינו 25,000 דולר ארה"ב לכל תביעה לחברה (למעט תביעות בארה"ב וקנדה, ששם סכום ההשתתפות העצמית הוא \$50,000), וללא השתתפות עצמית של הדירקטורים ונושאי המשרה. עלות הפרמיה השנתית בגין הפוליסה הינה כ-28,000 דולר ארה"ב. הפוליסה כוללת סייגים כמקובל בפוליסות ביטוח דומות.

הסדרי פטור שיפוי וביטוח לנושאי המשרה

ביום 14 במאי 2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה ("כתבי השיפוי"), אשר נכנסו לתוקפם במועד התקיימות התנאים לרישום למסחר על

פי תשקיף 2007, ואשר נועדו להבטיח את נושאי המשרה מפני הגשת תביעות או דרישות ביחס לפעולותיהם עבור החברה והחברות הבנות שלה. להלן עיקרי כתב הפטור והשיפוי:

החברה פוטרת את נושא המשרה מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק אשר נגרם ו/או ייגרם לחברה, עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפי החברה, למעט במקרים בהם על פי חוק החברות, כפי שיהיה מעת לעת, לא ניתן יהיה לפטור מראש את נושא המשרה מאחריותו כלפי החברה, ובכלל זה עקב הפרת חובת הזהירות "בחלוקה", כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

בכפוף להוראות הדין, ולתנאים המפורטים בכתב השיפוי, החברה מתחייבת מראש כלפי נושאי המשרה לשפותם בשל חבות או הוצאה כמפורט להלן ושהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתאגידים המוחזקים על ידה, כדלקמן:

(א) חבות כספית, שהוטלה או שהוציא נושא המשרה, בארץ או בחו"ל, לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט;

(ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך-דין, שהוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שמתנהל נגדו ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

(ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך-דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהם בידי בית המשפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה, או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

התחייבות החברה לשיפוי הינה אך ורק בגין אירועים אשר נקבעו על-ידי הדירקטוריון ("סוגי האירועים הקובעים").

ההתחייבות מראש לשיפוי תחול, בהתאם להוראות חוק החברות, על חבויות מפעולות ומפעולות נלוות שיבצע נושא המשרה בסוגי האירועים הקובעים.

ההתחייבות מראש לשיפוי תחול, בהתאם להוראות חוק החברות, על חבויות מפעולות ומפעולות נלוות שיבצע נושא המשרה בסוגי האירועים הקובעים.

סכום השיפוי הכללי המרבי שהחברה מחויבת לשלם לכל נושאי המשרה במצטבר, על פי כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה מעת לעת, לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הידועים במועד מתן תשלום השיפוי בפועל, בתוספת סכומי הביטוח שהחברה תקבל ממבטחים בגין אירועים שבגינם מתבקש השיפוי.

התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה ללא הגבלת זמן גם לאחר סיום כהונתו כנושא משרה בחברה, ובלבד שהפעולות בגין כתב השיפוי נעשו בתקופת כהונתו בחברה כנושא משרה, ללא תלות במועד גילוי האירוע בגינו הינו זכאי לשיפוי על פי כתב השיפוי.

במקרה לפיו העמידה החברה לנושא משרה בה סכומים כלשהם כשיפוי, ונמצא כי נושא המשרה לא היה זכאי לשיפוי על פי דין, או במקרה בו קיבל נושא משרה מאת החברה שיפוי בסכום הגבוה מסכום השיפוי לו היה זכאי, ייחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לנושא המשרה על ידי החברה, אשר

תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן, ויהיה עליו להחזיר את הסכומים הללו לחברה 90 יום מיום שנודע לנושא המשרה או לחברה על כך.

תאריך: 24.3.2009

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>
(1) גיל דויטש	יו"ר הדירקטוריון
(2) עמיר בירם	מנהל כללי
(3) טל גינזבורג	סמנכ"ל כספים

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser

משה פרידמן
מהנדס ושמות מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer &
Real Estate Appraiser

ארז כהן
כלכלן ושמות מקרקעין
Erez Cohen
Economist &
Real Estate Appraiser

נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser

מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser

גבע בלטר
שמאית מקרקעין
Geva Balter
Real Estate Appraiser

דורית גבר רוט
עו"ד ושמות מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
Real Estate Appraiser

אבנר גזפן
כלכלן ושמות מקרקעין
Avner Gazpan
Economist &
Real Estate Appraiser

איציק רפאל
שמאי מקרקעין
Itzik Refael
Real Estate Appraiser

רענן דוד
כלכלן ושמות מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser

עמר גולדשטיין
שמאי מקרקעין
Omer Goldstein
Real Estate Appraiser

עירד אלעד
מהנדס ושמות מקרקעין
Irad Elaad
Engineer &
Real Estate Appraiser

יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
Yoav Sheinkin
Real Estate Appraiser

אלי כהן
כלכלן ושמות מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

15 בפברואר 2010
מספרנו: 34114/30.503

לכבוד
בריטיש ישראל להשקעות בע"מ

א.נ.,

**עדכון להערכת שווי קניון רחובות
(חלק מחלקה 1 בגוש 3701, חלקות 349
ו-350 בגוש 3702 וחלקה 1340 בגוש 3703)**

התבקשנו על-ידי מר פליקס שופמן, סמנכ"ל חברת בריטיש ישראל להשקעות בע"מ (להלן "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון יום 31.12.2009 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 22268, שנערכה ליום 31.12.2008.

הערכתנו הנ"ל נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17 של מועצת שמאי המקרקעין (גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך), ולצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS 40.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין חברת בריטיש ישראל בע"מ לבין משרד ברק פרידמן כהן ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 30 בנובמבר 2009.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן כהן ושות' מספק שירותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י חברת בריטיש ישראל כתב שיפוי, ולפיו מתחייב מזמין העבודה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.

מצגים ונתונים שהתקבלו מהחברה:

- דו"ח הכנסות מפורט (שכ"ד וניהול) נכון לחודש דצמבר 2009.
- תחזית הכנסות לשנת 2010 על בסיס חוזים קיימים
- תקציב חברת הניהול לשנת 2010.
- נתוני פדיון של העסקים בשנה החולפת.
- נתוני NOI של הפרויקט לשנים 2007-2009
- אומדן תקציבי של פרויקט הרחבת הקניון (פינוי אגד)
- נתוני השקעה בפועל בפרויקט ההרחבה – נכון ליום 31.12.2009

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה:** 31.12.2009

2. **מועד הביקור בנכס -** ביקור בנכס נערך ע"י מר עמר גולדשטיין – שמאי מקרקעין ביום 6.12.2009 וע"י גבע בלטר ביום 17.1.2010.

3. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

גוש	חלקה	שטח במ"ר	רשום	הזכויות בקרקע
3701	1 (חלק)	34,275	בעלות	
3702	349	761	חכירה ל- 999 שנה	
3702	350	754	חכירה ל- 999 שנה	
3703	1340	1,895	חכירה ל- 999 שנה	
סה"כ		37,685 מ"ר		

מגרש: מגרשים 1-4 (לפי תכנית רח/34/2010/א')

שטח מגרש נטו: 36,170 מ"ר

סוג נכס: מבנה מסחרי משולב, הכולל תחנת אוטובוסים, משרדים מבנה מסחרי וזכויות בניה נוספות הידוע כ"קניון רחובות".

שטח בנוי כולל: 86,219 מ"ר

כתובת עירונית: רח' ביל"ו, רחובות

הזכויות בקרקע: בעלות וחכירה ל- 999 שנים

הנכס המוערך: המרכז המסחרי ותחנת האוטובוסים בשלמות והאגף הדרומי של מגדל המשרדים בפרויקט. (ללא אגף המשרדים המזרחי השייך לעיריית רחובות).

4. **תאור הנכס והסביבה** – השינויים שחלו בשנה האחרונה

במהלך השנה בוצעו עבודות להקמת מסוף התחבורה החיצוני הנמצאות בשלבי סיום. בכוונת הנהלת הקניון לפנות את מתחם התחבורה הצבורית ולהפעיל את המסוף החיצוני בחודש מרץ 2010.

5. **מצב טכנוני**

בכוונת בעלי הזכויות בקניון להגיש לאישור תכנית בינוי והיתר בניה וזאת בעקבות פינוי התחנה המרכזית והרצון להרחיב את שטחי המסחר בקניון, ולהוסיף מקומות חניה.

בשלב ראשון הוגשה בקשה להיתר הכוללת שינויים פנימיים במתחם התחנה המרכזית ותוספת שטחים, לאחר שתאושר תכנית הבינוי תוגש בקשה להיתר להסבת השטחים למסחר.

על פי החלטת הועדה המקומית בישיבתה מס' 2010002 מיום 20.1.2010 אושרה הבקשה כדלקמן:

במפלס 5.50- לאשר שינויים פנימיים לחלוקה בשטחים עיקריים לתחנה.

במפלס 0.00 לאשר שינויים פנימיים וחלוקה במסחר קיים ותוספת של 1,724 מ"ר לתחנה – אולמות נוסעים.

במפלס +6.00 לאשר הריסת גג מסחר קיים מפלקל ובניית גג חדש במקומו ובניה של חניה מקורה בשטח של 5,818.59 מ"ר.

במפלס +10.00 לאשר בניית משטח חניה לא מקורה.

בהתאם לתנאים הבאים:

- א. תיקון התוכנית בתיאום עם מינהל ההנדסה.
- ב. בכפוף לחתימה על הסכם הכולל הכנת תב"ע שמטרתה שינוי משטחי תחנה לשטחי מסחר והסדרת תשלומים.
- ג. המצאת האישורים הנדרשים.

להלן פרטי הבקשה הראשונה להיתר:

מפ"ס	מסחר	משרדים	ת. מרכיב		סה"כ עיקרי קיים	סה"כ שינויים	סה"כ שטח עיקרי	שטחי שירות		
			מוצע	קיים				קיים	מוצע	סה"כ שטחי שירות
-8.50		704.00			704.00		704.00	5269.4	352.40	5621.8
-5.50	7,234.24	7,165.08	-10,531.58	11,098.04	18,332.28	-3,366.50	14,965.78	16,804.71	2,948.76	19,753.47
-3.00		36.16	-436.00	436.00	472.16	-436.00	36.16	9,194.50	397.89	9,592.39
0.00	13,513.00	1,724.37			13,513.00		15,237.37	9,852.04	2,110.29	11,962.33
3.00								1,478.10	42.54	1,520.64
6.00		1,135.00			1,135.00		1,135.00	1,288.90	5,903.28	7,192.18
9.50		1,313.00			1,313.00		1,313.00	991.80	342.94	1,334.74
13.00		1,084.00			1,084.00		1,084.00	488.70		499.7
16.50		1,094.00			1,094.00		1,094.00	458.00		458
20.00		1,094.00			1,094.00		1,094.00	458.00		458
23.50		959.00			959.00		959.00	341.80		419.4
27.00								341.80		341.8
30.50								69.90		69.9
סה"כ	20,747.24	8,889.45	-10,967.58	11,534.04	39,700.44	-2,078.13	37,622.31	47,115.25	12,098.10	59,214.35
										96,836.66

טרם התקבל היתר בניה.

יצוין כי בפרויקט עתידים להתווסף לפרויקט שטחים לשיווק כדלקמן:

קומה מסחר תחתונה 4,760 מ"ר

קומה מסחר עליונה 3,951 מ"ר

סה"כ 8,711 מ"ר

6. המצב המשפטי

לא חל שינוי במצב המשפטי בשטחי הפרויקט.

בכוונת בעלי הזכויות בנכס לרכוש את זכויות עיריית רחובות בחלקים העל קרקעיים של חלקה 1 בגוש 3702 ובמקביל למכור את הזכויות בשטח משרדים של כ - 630 מ"ר המושכרים כיום לעיריית רחובות.

על פי סיכום בין עיריית רחובות לבעלי הזכויות בקניון ההחלפה תהיה כרוכה בתשלום נוסף של 4 מיליון ₪ לכל הפחות.

7. נתונים להערכת השווי

קניון "רחובות" פועל בתפוסה מלאה וכולל כ - 84 עסקים בשטח כולל של כ- 25,690 מ"ר.

בנוסף קיימים משרדים בשטח של 3,819 מ"ר.

להלן נתוני הכנסות מדמי שכירות וניהול לשנים 2007-2009 (ההכנסות באלפי ₪):

2009 (עד ספטמבר)	2008	2007	
40,009	52,705	35,397	הכנסות מדמי שכירות
650	682	(63)	עודף מניהול
40,659	53,387	35,334	סה"כ NOI

עפ"י דוח ריכוז נתוני שוכרים מיום 21.12.2009 ההכנסות מדמי שכירות בחודש דצמבר 2009 הינן 5,987,942 ₪.

דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש דצמבר 2009 הינם כדלקמן:

שימוש	שטח	דמ"ש חודשיים	דמ"ש ממוצעים למ"ר
מסחר	25,690	4,208,335	163
משרדים	3,819	199,733	52.3

תקציב לשנת 2010

עפ"י תקציב העבודה לשנת 2010, אשר הוכן ע"י הנהלת החברה על בסיס חוזי השכירות הקיימים, סה"כ ההכנסות הצפויות בשנת 2010 מסתכמים בסך של 51,425,944 ₪ (הכוללים מרכיב של דוכנים מחסנים ופדיון).

בנוסף צפויות ההכנסות הבאות:

מרכיב הכנסות	הכנסות בש"ח
השכרת משרדים	3,568,392
הכנסות מחניון	1,124,512
רווח ממכירת חשמל	1,111,000
הפחתת הנחות שכ"ד	610,724

עפ"י התקציב חברת הניהול צפויה להיות מאוזנת בשנה הקרובה.

8. **עקרונות התחשיב** – שווי הנכס כולל שני מרכיבים:

שווי הנכס הבנוי חושב בגישת היוון ההכנסות – בהתבסס על ההכנסות הצפויות בשנת 2010.

שווי זכויות הבניה חושבו בגישת השווי השיורי (Residual Value) וזאת עפ"י זכויות בניה לשימוש למשרדים.

9. **נתוני השוואה** – להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך שנת 2009:

תאריך העסקה / פירסום	הנכס	סכום הרכישה באלפי ₪	שיעור התשואה
26.2.2009	קניון בכרמיאל	49,500	8.08%
15.3.2009	זכויות חב' אפריקה בקניון רמת אביב	1,530,000	7.50%
7.4.2009	קניון הגבעה בגבעת שמואל	94,882	7.90%
15.3.2009	קניון סביונים יהוד	193,000	8.99%
17.6.2009	שטחי המסחר ב"בית הוורד" גבעתיים	29,200	8.90%
3.8.2009	מרכז מסחרי אלעד	67,300	8.92%
27.8.2009	מתחם הסינמה סיטי ברמת השרון	406,000	8.37%
23.9.2009	מרכז מסחרי "מרכז המושבה" בגדרה	17,800	
אוקטובר 2009	בנין תדהר רח' בן גוריון הרצליה	60,000	8.00%
14.10.2009	קניון דרורים בצומת בני דרור	30,000	9.00%
1.11.2009	קומה מסחרית ב"מול 124" רח' אבן גבירול ת"א	60,000	8.00%
3.12.2009	קניון חאן ראש פינה	67,000	11.19%
7.12.2009	מרכזים מסחריים מקבוצת גזית גלוב		8.30%
10.12.2009	מרכז מסחרי "מקס אלימלך" אילת	8,000	4.50%
14.1.2010	מרכז מסחרי G כפר סבא (מחצית)	347,000	7.75%

10. תחשיב

א. הכנסות משטחים מניבים:

שוי	שעור היוון	הכנסות שנתיות	
₪ 545,009,858	7.75%	₪ 42,238,264	הכנסות משכ"ד מסחר
₪ 98,502,400	7.50%	₪ 7,387,680	הכנסות מעוגנים
₪ 21,818,182	8.25%	₪ 1,800,000	תוספת הכנסות מפידיון
₪ 46,043,768	7.75%	₪ 3,568,392	הכנסות משרדים
₪ 14,056,400	8.00%	₪ 1,124,512	הכנסות מחניון
₪ 13,887,500	8.00%	₪ 1,111,000	רווח ממכירת חשמל
₪ 0	8.25%	₪ 0	רווח/גרעון חברת ניהול
₪ 230,724		₪ 230,724	הנחות שכ"ד שנתי
₪ 739,087,384			סה"כ שטח מניב
₪ 739,100,000	7.71%	₪ 56,999,124	ובמעגל

ב. זכויות נוספות בשטחי התחנה

חישוב שוי המתחם לאחר גמר הפרויקט

סה"כ לשנה	דמי שכירות	שטח במ"ר	
₪ 8,568,000	₪ 150	4,760	תוספת הכנסות משכירות מפלס 5.50
₪ 10,193,580	₪ 215	3,951	תוספת הכנסות ק' מפלס 0.00
₪ 2,613,300	₪ 25	8,711	תוספת רווחי נהול וחשמל
₪ 21,374,880			סה"כ תוספת צפויה ל-NOI
₪ 267,186,000	8.0%		שוי הנכס הבנוי לאחר ההסבה למסחר
₪ 235,123,680	0.88	מקדם	הפחתה לדחייה/רווח יזם

עלויות הפרויקט (עפ"י תקציב)

₪ 4,800,000			פינוי אגד (כולל הפרשה להיטל השבחה בגין שינוי תכנית הבינוי)
₪ 3,600,000			עלות בניית מסוף אגד
₪ 43,538,000	₪ 3,382	12,873	בניה ישירה מסחר
₪ 6,462,000	₪ 1,500	4,308	שיפוץ מסחר בנוי
₪ 21,429,600	₪ 1,200	17,858	בניה ישירה משטחי חניה
₪ 22,685,000			כלליות
₪ 102,514,600			סה"כ עלויות צפויות
₪ 4,008,000			השקעות בניה בשנת 2009
₪ 128,601,080			תוספת שוי נטו
₪ 128,600,000			ובמעגל

ג. סיכום

השווי בש"ח	המרכיב בנכס
₪ 739,100,000	הכנסות מפעילות
₪ 128,600,000	שווי מתחם התחנה המרכזית
₪ 867,700,000	סה"כ השווי

1. ניתוח רגישות

ניתוח רגישות הבוחן את השפעת השינוי בשער ההיוון על שווי הנכס:

8.25%	7.75%	7.25%	
805,000,000	845,000,000	890,600,000	שווי הנכס

11. נתונים נוספים

א. להלן פירוט הערכות שווי קודמות שנערכו לנכס הנדון ע"י משרדנו:

שווי מוערך של הנכס (באלפי ₪)	מטרת ההערכה	תאריך ההערכה
565,000	שווי שוק	25.5.2006
616,300	שווי שוק	30.9.2006
862,100	דוחות כספיים	31.12.2007
850,000	דוחות כספיים	31.12.2008

ב. לא ידוע לנו על הערכות של שמאים אחרים שבוצעו לנכס הנדון.

ג. הנכס הנדון רשום בספרי החברה ליום 30.9.2009 בשווי של 864,700 א' ₪.

ד. התשואה לפידיון של אג"ח ממשלתית מסוג גליל לתקופה של 15 שנים ליום 31.12.2009 הינה 2.833%.

12. ההערכה

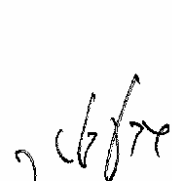
לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון בשלמות (כולל חברת הניהול) – בשוק חופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, משכון או שעבוד – בגבולות של **867,700,000 ₪ (שמונה מאות ששים ושבעה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

בכבוד רב,



משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

גבע בלטר
שמאית מקרקעין



תאריך חתימה סופי: 28.02.2010

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer &
Real Estate Appraiser

ארז כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
Erez Cohen
Economist &
Real Estate Appraiser

נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser

מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser

גבע בלטר
שמאית מקרקעין
Geva Balter
Real Estate Appraiser

דורית גבר רוט
עו"ד ושמאית מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
Real Estate Appraiser

אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
Avner Gazpan
Economist &
Real Estate Appraiser

איציק רפאל
שמאי מקרקעין
Itzik Refael
Real Estate Appraiser

רענן דוד
כלכלן ושמאי מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser

עמר גולדשטיין
שמאי מקרקעין
Omer Goldstein
Real Estate Appraiser

עירד אלעד
מהנדס ושמאי מקרקעין
Irad Elaad
Engineer &
Real Estate Appraiser

יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
Yoav Sheinkin
Real Estate Appraiser

אלי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

25 בפברואר 2010
מספרנו: 34188/30.503

לכבוד

בריטיש ישראל להשקעות בע"מ

א.נ.,

עדכון להערכת שווי "פארק אזורים"
אזור התעשייה קרית אריה צפון, פתח תקווה
(חלקות 164 ו- 165 בגוש 6640)

התבקשנו על-ידי מר פליקס שופמן, סמנכ"ל חברת בריטיש ישראל להשקעות בע"מ (להלן "החברה"), לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון יום 31.12.2009 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 22355, שנערכה ליום 31.12.2008.

הערכתנו הנ"ל נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17 של מועצת שמאי המקרקעין (גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך), ולצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS 40.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין חברת בריטיש ישראל בע"מ לבין משרד ברק פרידמן כהן ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 30 בנובמבר 2009.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן כהן ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י חברת בריטיש ישראל כתב שיפוי, ולפיו מתחייב מזמין העבודה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.

מצגים ונתונים שהתקבלו מהחברה:

- דו"ח הכנסות מפורט - שכ"ד נכון לחודש דצמבר 2009.
- תחזית הכנסות לשנת 2010 על בסיס חוזים קיימים
- דוחות כספיים - דו"ח שנת 2008 ודו"ח כספי ל- 30.9.2009.
- נתוני NOI של הפרויקט לשנים 2007-2009

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה:** 31.12.2009

2. **מועד הביקור בנכס** - ביקור בנכס נערך ע"י עמר גולדשטיין - שמאי מקרקעין, ביום 11.2.2010.

3. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

גוש:	6640
חלקות:	165, 164
שטח רשום:	42,526 מ"ר
סוג הנכס:	פארק לתעשייה עתירת ידע הכולל שישה מבני משרדים, חניון מרכזי, ספא ושני מבנים מסחריים.
שטח בנוי כולל:	176,308 מ"ר (שטח ברוטו לרישוי).

4. **תאור הנכס** - אין שינוי ביחס למתואר בהערכתנו הנ"ל.

יצוין כי לאחרונה החלו עבודות להקמת מחלף שיאפשר גישה מדרך אם המושבות (דרומית לפארק אזורים) לצידו המערבי של כביש מס' 4 (גהה).

המחלף יאפשר גישה ישירה מכיוון צפון לאזור התעשייה קרית אריה ולפארק אזורים בפרט.

5. מצב טכנוני -

להלן מסמכי רישוי עדכניים שנמצאו בתיק הבניין של הנכס הנדון בועדה המקומית לתכנון ולבניה - פתח תקוה (המסמכים מתייחסים לבנין מס' 6 שבנייתו הושלמה לאחרונה):

עפ"י החלטת ועדת רישוי לתכנון ולבניה בישיבה מס' **20080036** מתאריך 21.9.2008, אושרו בתנאים שינויים במהלך הבניה ללא תוספת שטח: הגבהת פירים וסידור ציוד טכני על הגג.

עפ"י החלטת ועדת רישוי לתכנון ולבניה בישיבה מס' **20090003** מתאריך 18.1.2009, אושרה בתנאים בקשה לפיצול היתר (קומות 7,8,9) - חברת מארוול.

עפ"י החלטת ועדת רישוי לתכנון ולבניה בישיבה מס' **20090219** מתאריך 15.2.2009, אושרה בתנאים בקשה לפיצול היתר, אזורי מלל - בנין 6, קומות 3 + 4 - חב' קליקסופטוור.

עפ"י החלטת ועדת רישוי לתכנון ולבניה בישיבה מס' **20090009** מתאריך 1.3.2009, אושרה בתנאים בקשה לפיצול היתר, אזורי מלל - בנין 6, קומות 1 + 2 חב' EMC.

טופס 4 מיום 17.12.2008 - בנין חדש לתעשיה בן 9 קומות מעל קומת הכניסה ומעל המרתף הקיים - לשטח ציבורי בלבד.

טופס 4 מיום 26.2.2009 - פארק אזורי, בנין 6, קומות 2+1 בלבד.

6. המצב משפטי -

להלן פרטי נסח רישום מקרקעין מעודכן:

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, שהונפקו באמצעות האינטרנט בתאריך 24.1.2010, רשומות החלקות הנדונות בלשכת רישום מקרקעין כדלקמן:

חלקה 164 בגוש 6640 רשומה בשטח של 1,893 מ"ר.
חלקה 165 בגוש 6640 רשומה בשטח של 40,633 מ"ר.

החלקות רשומות בבעלות:

רשות הפיתוח - בשלמות

על החלקות (בשלמות) רשומה חכירה לטובת **אזורי מל"ל תעשיות בע"מ** –
בתנאי שטר מקורי 5028/2009/001 תאריך סיום 12.2.2045.

על זכות החכירה בחלקה 164 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת
סכום לטובת EUROHYPO AG.

על זכות החכירה בחלקה 165 רשומות שתי משכנתאות מדרגה ראשונה –
משכנתא אחת לזכות בנק מזרחי טפחות בע"מ על 2500/40633 חלקים
והמשכנתא השניה לזכות EUROHYPO AG על יתרת 38133/40633 חלקים.

7. **נתונים להערכת השווי** – פארק אזורי פועל בתפוסה גבוהה וכולל כ- 38
שוכרים.

הזכויות בנכס הינן בבעלות **אזורי מל"ל תעשיות בע"מ**. הנכס מנוהל ע"י
חברת "נתון תפעול ואחזקת נכסים בע"מ".

להלן סיכום נתוני ההכנסה בפועל מדמי שכירות ומפעילות הניהול לשנים
2007-2009 (המיוחסים לחלקה של בריטיש ישראל השקעות בע"מ בנכס):
(הנתונים באלפי ₪):

התקופה	שנת 2007	שנת 2008	שנת 2009 עד ספטמבר
הכנסה משכ"ד	28,251	30,009	27,086
עודפי ניהול	(580)	(606)	(783)
סה"כ NOI	27,671	29,403	26,303

להלן פרטי הנתונים הכנסות וההוצאות התפעוליות

	שנת 2008	שנת 2009 (עד ספטמבר 2009)
הכנסות מהשכרת מבנים	61,124	55,652
הכנסות מחשמל	8,390	7,430
עלות תפעול המבנים להשכרה	(10,222)	(10,508)
רווח	59,292	52,574

עפ"י דו"ח שוכרים מפורט מיום 25.1.2010, סך ההכנסות החודשיות מדמי
שכירות נכון לחודש **דצמבר 2009** הינם בסך כולל של 5,128,342 ₪ - לשטח
של 85,580 מ"ר (שטח לשיווק). דמי השכירות הנ"ל מגלמים דמי שכירות
ממוצעים של כ- 60 ₪ למ"ר לחודש.

- 5 -

להלן תחזית ההכנסות הצפויות בשנת 2010 – בהתבסס על חוזי השכירות הקיימים:

דמי שכירות חוזיים:	₪ 76,094,973
הכנסות חשמל בצובר:	₪ 750,000
גרעון ניהול ושונות:	₪ (3,840,884)
סה"כ NOI	₪ 73,004,089

8. **עקרונות התחשיב** – שווי הנכס כולל שני מרכיבים:

- שווי הנכס הבנוי חושב בגישת היוון ההכנסות – בהתבסס על ההכנסות הצפויות בשנת 2010.
- שווי יתרת זכויות הבניה בפרויקט חושב בהתבסס על אפשרויות הניצול, הכנסות הצפויות להתקבל מהשטחים הבנויים, ובניכוי רווח יזם ועלויות הקמה צפויות.

9. **נתוני השוואה** – להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים שנערכו במהלך שנת 2009:

תאריך העסקה / פירסום	הנכס	סכום הרכישה באלפי ₪	שיעור התשואה
26.2.2009	קניון בכרמיאל	49,500	8.08%
15.3.2009	זכויות חב' אפריקה בקניון רמת אביב	1,530,000	7.50%
7.4.2009	קניון הגבעה בגבעת שמואל	94,882	7.90%
15.3.2009	קניון סביונים יהוד	193,000	8.99%
17.6.2009	שטחי המסחר ב"בית הוורד" גבעתיים	29,200	8.90%
3.8.2009	מרכז מסחרי אלעד	67,300	8.92%
27.8.2009	מתחם הסינמה סיטי ברמת השרון	406,000	8.37%
23.9.2009	מרכז מסחרי "מרכז המושבה" בגדרה	17,800	
אוקטובר 2009	בנין תדהר רח' בן גוריון הרצליה	60,000	8.00%
14.10.2009	קניון דרורים בצומת בני דרור	30,000	9.00%
1.11.2009	קומה מסחרית ב"מול 124" רח' אבן גבירול ת"א	60,000	8.00%
3.12.2009	קניון חאן ראש פינה	67,000	11.19%
7.12.2009	מרכזים מסחריים מקבוצת גזית גלוב		8.30%
10.12.2009	מרכז מסחרי "מקס אלימלך" אילת	8,000	4.50%
14.1.2010	מרכז מסחרי G כפר סבא (מחצית)	347,000	7.75%

10. תחשיב

א. הכנסות משטחים מניבים

שוי	שיעור היוון	הכנסות שנתיות	
974,515,781 ₪	7.75%	75,524,973 ₪	הכנסות משטחים מושכרים
9,090,909 ₪	8.25%	750,000 ₪	מכירת חשמל
6,514,286 ₪	8.75%	570,000 ₪	רווח מחניון מבקרים
30,129,032 ₪-	7.75%	2,335,000 ₪-	השתתפות בעלים
959,991,943 ₪		74,509,973 ₪	סה"כ NOI

ב. שטחים פנויים

3,003	שטחים פנויים במ"ר
65 ₪	צפי הכנסות למ"ר
8.25%	שיעור היוון
9,455 ₪	שווי מ"ר
28,392,000 ₪	שווי כולל כמושכר
0.92	מקדם דחיה לשיווק (ממוצע שנה)
26,120,640 ₪	סה"כ שווי

ג. יתרת זכויות הבניה

סה"כ	שווי מ"ר	שטח עיקרי	
3,472,200 ₪	1,800 ₪	1,929.00	שווי זכויות הבניה
1,076,382 ₪	558 ₪	1,929.00	בניכוי דמי היתר
2,395,818 ₪	1,242 ₪	1,929.00	שווי נטו של הזכויות
0.90			מקדם דחיה עד למימוש
2,156,236 ₪			תרומה נטו של זכויות הבניה

ד. מיסוי

64,043	זכויות הבניה הכוללות - שטח עיקרי
1,400 ₪	שווי מ"ר מבונה עיקרי לצרכי מיסוי
89,660,200 ₪	שווי הקרקע - ללא פיתוח ומע"מ
13.65%	שיעור התשלום ביובל חכירה
12,238,617 ₪	גובה התשלום
12.2.2045	מועד ההיוון
35.13	דחיה בשנים
6%	שיעור היוון
1,580,752 ₪	ערך נוכחי של דמי היתר יובל חכירה

ה. סיכום

959,991,943 ₪	שווי מהשכרת שטחים מניבים
26,120,640 ₪	שווי שטחים פנויים
2,156,236 ₪	שווי יתרת זכויות הבניה
1,580,752 ₪-	הפרשה ליובל חכירה
986,688,067 ₪	סה"כ שווי הנכס
986,700,000 ₪	ובמעוגל

11. נתוני השוואה נוספים

א. להלן פירוט הערכות שווי קודמות שנערכו לנכס הנדון ע"י משרדנו:

תאריך קובע	מטרת ההערכה	שער היוון	שווי
31.12.2007	דו"חות כספיים	7.5%	₪ 784,300
31.12.2008	דו"חות כספיים	7.5%	₪ 986,400

ב. לא ידוע לנו על הערכות של שמאים אחרים שבוצעו לנכס הנדון.

ג. כפי שנמסר לנו על ידכם, זכויות חברת אזורי מל"ל רשומות בספרי החברה נכון ליום 30.9.2009 בסך של 982,600 א' ₪.

ד. התשואה לפידיון של אגרות חוב ממשלתיות מסוג "גליל" לתקופה של 15 שנה – ליום 31.12.2009, הינה **2.833%**¹.

12. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון בשלמות – כנקי מכל חוב, שעבוד או משכנתא, בסך של **₪ 986,700,000 (תשע מאות שמונים וששה מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)**.

השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

בכבוד רב,



משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין




גבע בלטר
שמאית מקרקעין
תאריך חתימה סופי 01.03.2010



¹ עפ"י פירסומי בנק ישראל