

גרינסטון תעשיות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2011

תוכן עניינים

פרק א' – תיאור עסקי התאגיד

פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה' - דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק ו' – מידע כספי נפרד לשנת 2011

נספח: הערכת שווי נדל"ן להשקעה

גרינסטון תעשיות בע"מ

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

גרינסטון תעשיות בע"מ

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמודים

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד 2-11
2. תחום איכות הסביבה 12-34
3. תחום הנדל"ן להשקעה 35-39
4. תיאור עסקי התאגיד – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה 40-47

גרינסטון תעשיות בע"מ

תיאור עסקי קבוצת גרינסטון תעשיות בע"מ

פרק א - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

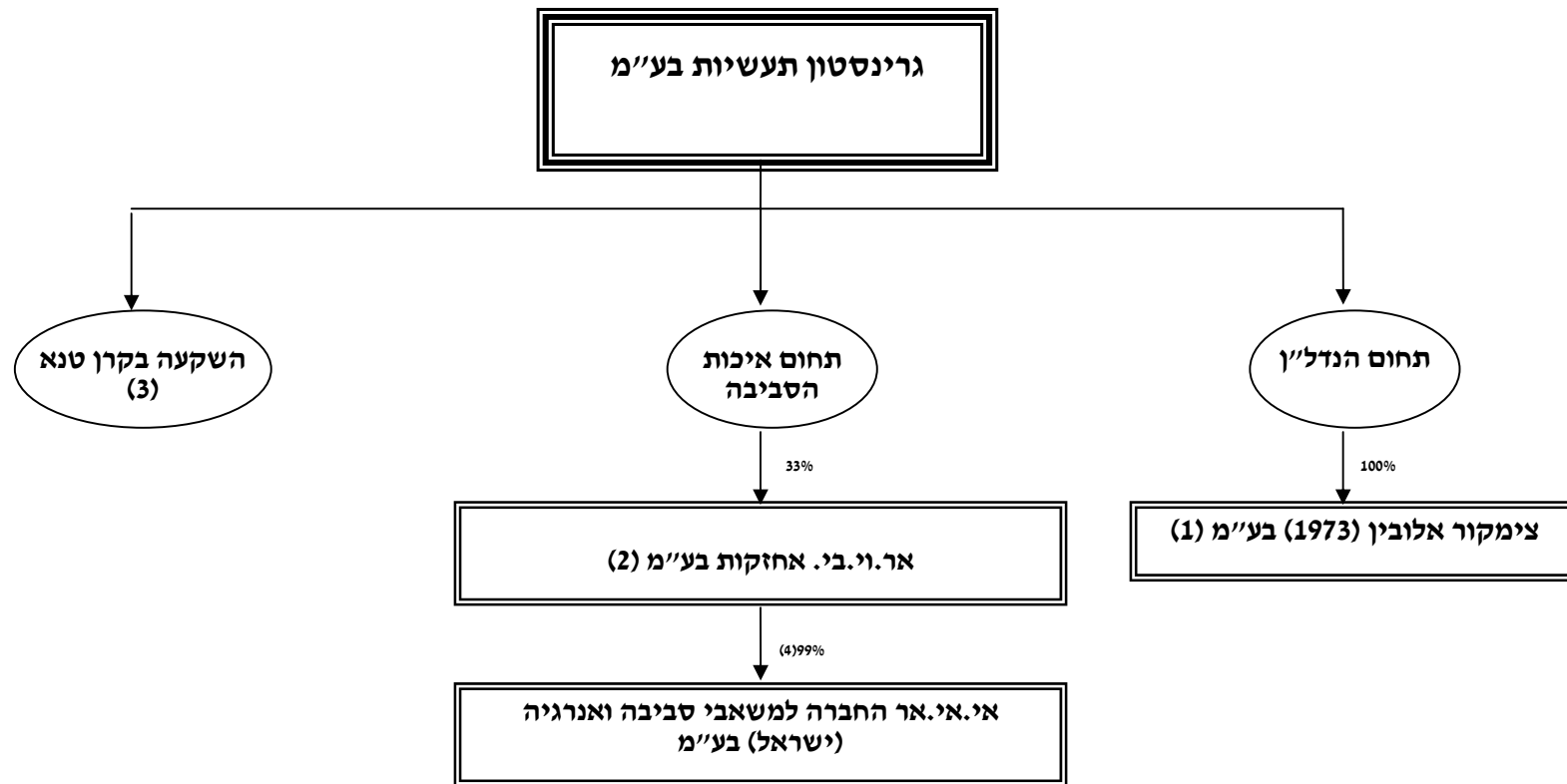
גרינסטון תעשיות בע"מ ("החברה" או "גרינסטון") התאגדה בשנת 1971 כחברה פרטית בישראל על פי פקודת החברות. בשנת 1979 הנפיקה החברה לראשונה ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), והפכה לחברה ציבורית. בפברואר 2008 שונה שם החברה מ- "אורדן תעשיות בע"מ" לשמה הנוכחי.

נכון למועד דוח זה, לחברה שני תחומי פעילות: תחום איכות הסביבה באמצעות טכנולוגיה בתחום הפסולת לאנרגיה (Waste to Energy) ("תחום איכות הסביבה") ותחום הנדל"ן להשקעה ("תחום הנדל"ן"). החברה פועלת בתחום איכות הסביבה באמצעות חברה כלולה מהותית- אר.וי.בי. אחזקות בע"מ, חברה ישראלית ציבורית שמניותיה רשומות למסחר ב- OTC Bulletin Board ("RVB") בה מחזיקה החברה נכון למועד זה כ- 33% מהון המניות המונפק והנפרע (כ- 26.4% בדילול מלא). RVB פועלת בתחום איכות הסביבה באמצעות אי.אי.אר החברה למשאבי סביבה ואנרגיה (ישראל) בע"מ ("אי.אי.אר"), בה היא מחזיקה נכון למועד דוח זה כ- 77% מהון המניות המונפק והנפרע (כ- 99% מזכויות ההצבעה). בתחום הנדל"ן פועלת החברה במישרין ובאמצעות צימקור אלובין (1973) בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("צימקור").

בנוסף, לחברה השקעה בקרן טנא (כמתואר בסעיף 4.3.2 להלן).

לחברה, נכון למועד דוח זה, יתרות נזילות מהותיות והיא פועלת לאיתור השקעות חדשות בחברות ו/או פעילויות בעלות פוטנציאל צמיחה ותזרים מזומנים חיובי. החברה, החברות הבנות שלה ו- RVB ייקראו ביחד- "הקבוצה" או "קבוצת גרינסטון".

להלן תרשים ההחזקות העיקריות של הקבוצה בסמוך למועד פרסום זה:



1. לפעילות החברה וצימקור בתחום הנדל"ן, ראו סעיף 3 להלן.
2. לפעילות החברה, באמצעות RVB, בתחום איכות הסביבה, ראו סעיף 2 להלן.
3. ראו סעיף 4.3.2 להלן.
4. האחוזים המתוארים בתרשים הינם בזכויות ההצבעה. כ-77% בזכויות ההוןיות.

אירועים מהותיים בפעילות הקבוצה בשנת 2011 ועד למועד דוח זה

1.2

1.2.1 רכישת מניות RVB

1.2.1.1 RVB הינה חברה ישראלית ציבורית שמניותיה רשומות למסחר ב-OTCBB. עיקר פעילותה של RVB עד נובמבר 2009, היה פיתוח ומכירה של מערכות הדרכה וסימולציה ביטחוניות. בנובמבר 2009 מכרה RVB את כל פעילותה ומאז ועד לרכישתה את מניות אי.אי.אר במהלך תקופת הדוח, היא פעלה כשלד בורסאי ולא הייתה לה פעילות עסקית.

1.2.1.2 ביום 12.12.2010 התקשרה החברה בהסכם ("ההסכם") עם אביב צידון ועם א.א. צידון (1999) בע"מ, חברה בשליטתו של אביב צידון ("אביב צידון" ו-"א.א. צידון", בהתאמה; ביחד: "המוכרים"), צדדים לא קשורים לחברה, לפיו התחייבה החברה, להעמיד למוכרים, ביחד ולחוד, הלוואה, ובמקביל הוענקה לחברה אופציה על ידי המוכרים לרכוש את מניותיהם בחברת RVB.

1.2.1.3 ביום 16.12.2010 ("מועד העמדת הלוואה") העמידה החברה למוכרים הלוואה בסך של 12.5 מיליון דולר. הלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של 5%.

1.2.1.4 ביום 24.3.2011 ("מועד ההשלמה"), בוצעה השלמת העסקה לפיה רכשה החברה 76,680,848 מניות רגילות של RVB אשר היוו באותו מועד כ-65% מהון המניות המונפק והנפרע (בנטרול מניות רדומות) של RVB וכן 1,800,000 אופציות שהיו ניתנות למימוש ל-1,800,000 מניות רגילות של RVB ("האופציות") (החברה לא מימשה את האופציות שפקעו ביום 24.11.2011), בתמורה לסכום כולל של כ-22.6 מיליון דולר ארה"ב ("מחיר המימוש"). כנגד מחיר המימוש קווצה יתרת הלוואה שניתנה למוכרים (כולל ריבית שנצברה בגינה עד למועד ההשלמה) כך שבמועד ההשלמה העבירה החברה למוכרים את יתרת מחיר המימוש (מחיר המימוש בניכוי סכום הלוואה) בסך של כ-10 מיליון דולר.

לפרטים נוספים אודות ההסכם והשלמתו, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2011.

1.2.2 רכישת השליטה באי.אי.אר על ידי RVB

1.2.2.1 עד למועד מכירת החזקותיה באי.אי.אר ל- RVB כמפורט להלן, החזיקה החברה כ-21% מהון המניות של אי.אי.אר וכ-30% לאחר המרת חובות אי.אי.אר לבעלי מניותיה, לרבות החברה, למניות של אי.אי.אר כמפורט להלן.

1.2.2.2 ביום 3.7.2011 נחתם הסכם ("הסכם הרכישה") בין החברה, אס.אר. אקורד בע"מ ("אקורד"), Mazal Resources BV ("Mazal"), ו- RVB, אי.אי.אר, אשר הושלם ביום 31.8.2011 ("מועד השלמת הסכם הרכישה") ועיקריו כדלקמן:

(א) החברה מכרה ל- RVB את כל החזקותיה באי.אי.אר (אשר היוו במועד השלמת הסכם הרכישה, כ-30% מהון המניות המונפק של אי.אי.אר) תמורת תשלום במזומן של 2.5 דולר ("המחיר למניה") למניית אי.אי.אר (כ-15.7 מיליון דולר בסך הכל).

(ב) אקורד מכרה ל- RVB את כל החזקותיה באי.אי.אר (אשר היוו במועד השלמת הסכם

הרכישה, כ- 8% מהון המניות המונפק של אי.אי.אר, בתמורה להקצאת מניות RVB בכמות, אשר חושבה כמכפלה של מספר מניות אי.אי.אר שהוחזקו על ידי אקורד במועד השלמת הסכם הרכישה ב- 11.65 ("שער ההחלפה").

(ג) במקביל להתקשרות בהסכם הרכישה, התקשרו RVB ו-Mazal בהסכם ("הסכם האופציה"), אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הסכם הרכישה, ואשר על פיו העניקה RVB ל-Mazal אופציה ("אופציית Mazal") הניתנת למימוש עד ליום 31.12.2016 למכור לה את החזקותיה באי.אי.אר (כולל 150,000 אופציות שהוענקו למשה שטרן), בתמורה להקצאת מניות RVB בכמות אשר תחושב על פי שער ההחלפה, ובמקביל קיבלה RVB מ-Mazal אופציה ("אופציית RVB") לרכוש במקרים מסוימים המפורטים בהסכם האופציה ובאותו המחיר, את החזקותיה של Mazal (כולל 150,000 אופציות שהוענקו למשה שטרן) באי.אי.אר.

(ד) במקביל להתקשרות בהסכם הרכישה ובהסכם האופציה, התקשרו RVB ו-Mazal בהסכם ("הסכם בעלי מניות אי.אי.אר"), אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הסכם הרכישה, ואשר על פיו התחייבה Mazal כלפי RVB להצביע מכוח כל החזקותיה באי.אי.אר באותו אופן כפי שתצביע RVB או כפי שתורה לה RVB.

(ה) עד תום 24 חודשים ממועד השלמת הסכם הרכישה, תוכל RVB להשקיע מעת לעת בהון מניות אי.אי.אר סך כולל של עד 8 מיליון דולר, על ידי רכישת מניות אי.אי.אר במחיר לכל מניה השווה למחיר למניה. ממועד השלמת הסכם הרכישה ועד בסמוך למועד דוח זה השקיעה RVB סך כולל של כ- 2 מיליון דולר באי.אי.אר.

(ו) השלמת הסכם הרכישה הייתה כפופה לקיומם של מספר תנאים מתלים, לרבות אישורו על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות RVB (אשר התקבל ביום 22.8.2011), המרת כל חובות אי.אי.אר לבעלי מניותיה (כולל החברה, אקורד ואחרים) למניות אי.אי.אר ושחרור על ידי RVB של החברה, אקורד ואס. אר אקורד טכנולוגיות בע"מ (חברה בת לשעבר של אקורד) מערבותן להלוואה בסך של כ- 0.7 מיליון דולר שנטלה אי.אי.אר מתאגיד בנקאי ("התנאים המתלים").

(ז) במקביל לחתימת הסכם הרכישה, התקשרו Mazal והחברה בהסכם הצבעה, אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הסכם הרכישה, ואשר בהתאם לו, Mazal והחברה יצביעו, מכוח כל החזקותיהן ב-RVB, כפי שיוסכם ביניהן, לרבות בקשר עם מינוי מחצית מהדירקטורים ב-RVB על ידי כל אחת מהן (בכפוף למגבלות הדין ותקנון RVB בקשר עם מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים). ביום 29.11.2011 חתמו הצדדים על ביטול הסכם ההצבעה האמור.

(ח) במקביל לחתימת הסכם הרכישה התקשרו החברה ו-RVB בהסכם ניהול, אשר נכנס לתוקף במועד השלמת הסכם הרכישה, לפיו תספק החברה ל-RVB שירותי ניהול וכספים בתמורה לתשלום חודשי בסך של 25 אלפי ש"ח צמוד למדד. בנוסף הקצתה RVB לחברה אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של RVB אשר היוו, נכון למועד השלמת עסקת RVB כהגדרתה להלן, כ- 3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של RVB בדילול מלא (כהגדרתו

בהסכם), במחיר מימוש של \$0.2145 למניה (כפוף להתאמות) ואשר יבשילו על פני תקופה של שלוש שנים כפי שנקבע בהסכם.

(ט) במקביל לחתימת הסכם הרכישה, התקשרה RVB בהסכם למתן שירותים עם משה שטרן וחברה בשליטתו (ביחד – "שטרן"), אשר נכנס לתוקף במועד השלמת הסכם הרכישה, לפיו יספק שטרן ל-RVB שירותי פיתוח עסקי בתמורה לתשלום חודשי בסך של 50 אלפי ש"ח צמוד למדד וכן החזרי הוצאות מסוימות כפי שנקבע בהסכם. בנוסף היתה אמורה RVB להקצות לשטרן אופציות בכמות ובתנאים לאופציות שיוקצו לחברה כמפורט בסעיף קטן (ח) לעיל. ביום 29.11.2011 חתמו הצדדים על ביטול הסכם מתן השירותים האמור בתוקף מיום 1.11.2011.

(י) טרם השלמת הסכם הרכישה ובכפוף להשלמתו, הציעה RVB ליתר בעלי מניות אי.אי.אר, שאינם צד להסכם הרכישה, להצטרף להסכם רכישה נוסף שייחתם בין RVB לבעלי מניות באי.אי.אר לפיו הם ימכרו את החזקותיהם באי.אי.אר, בתמורה למניות RVB בכמות, אשר תחושב כמכפלה של מספר מניות אי.אי.אר שיוחזקו על ידי אותו בעל מניות בשער ההחלפה ("הסכם הרכישה הנוסף"). כל יתר בעלי מניות אי.אי.אר, שאינם צד להסכם הרכישה הודיעו על רצונם להצטרף להסכם הרכישה הנוסף ולמכור ל-RVB את החזקותיהם באי.אי.אר כנגד הקצאת מניות RVB ("ההקצאה הנוספת"); הסכם הרכישה וההקצאה הנוספת ביחד, להלן – "עסקת RVB"). במהלך חודש אוקטובר 2011 הושלם חלק ראשוני של הסכם הרכישה הנוסף עם חלק מבעלי מניות אי.אי.אר והשלמתו הסופית עם יתרת בעלי המניות שבחרו להצטרף לעסקה (למעט בעל מניות אחד המחזיק בכ- 1% מהון המניות של אי.אי.אר) הושלם במהלך חודש ינואר 2012.

1.2.2.3 לאחר השלמת עסקת RVB ונכון למועד דוח זה מחזיקה החברה כ- 33% מהון המניות של RVB. היה ותמומש גם אופציית Mazal, כהגדרתה לעיל, צפויה החברה להחזיק כ- 27% מהון המניות של RVB.

1.2.2.4 RVB חילקה דיבידנד במזומן לבעלי מניותיה שהחזיקו במניותיה בתום יום המסחר של ה- 30.8.2011, בסך כולל של 10 מיליון דולר. חלקה של החברה בדיבידנד זה, הסתכם לסך של כ- 6.5 מיליון דולר.

1.2.2.5 יתרת ההשקעה של החברה ב-RVB ליום 31.12.2011 הסתכמה לסך של כ- 34.6 מיליון ש"ח.

1.2.2.6 עם השלמת הסכם הרכישה, וכאחד התנאים להשלמתו, הומרו כל חובות אי.אי.אר לבעלי מניותיה בסך כולל של כ- 13 מיליון דולר (כ- 46.3 מיליון ש"ח) למניות של אי.אי.אר, מתוכם חלק החברה כ- 22.3 מיליון ש"ח (סכום זה כולל סך של כ- 8 מיליון ש"ח בגין ערבויות שנתנה החברה לטובת הלוואה של אי.אי.אר מתאגיד בנקאי, אשר נפרעה באמצעות פיקדון של החברה אשר היה משועבד לטובת הלוואה האמורה). לפרטים אודות מימונה של אי.אי.אר לרבות הסדר חוב שחתמה עם תאגיד בנקאי, ראו סעיף 2.13 להלן.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 8ג-ד בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2011.

1.2.3. לפרטים אודות המחאה לאחר השלמת הסכם הרכישה, של הסכם שירותי ניהול לאי.אי.אר מלידר לחברה, ראו סעיף 2.17.2 להלן.

1.2.4. לפרטים אודות סיום הסכם שירותים מיום 26.2.2009 בין שטרן ואי.אי.אר, ראו סעיף 2.11.7.7 להלן.

1.2.5. לפרטים אודות חתימה על מזכר הבנות בין אי.אי.אר לבין חברה אמריקאית אשר עיקר עיסוקה הנו הקמת מתקנים של פסולת לאנרגיה לטיפול באשפה ביתית, ראו סעיף 2.18.2 להלן.

1.2.6. לפרטים אודות חתימה על מזכר הבנות בין אי.אי.אר לבין חברה פולנית לפיו הצדדים ישתפו פעולה למטרת פיתוח, הנדסה, בניה והפעלה של מתקן לטיפול בפסולת, המבוסס על הטכנולוגיה של אי.אי.אר בפולין, ראו סעיף 2.18.4 להלן.

1.2.7. ביום 24.2.1011 נחתם בין שותפויות בבעלות קרן פימי ("פימי") לחברה הסכם, על פיו אופציה שניתנה לחברה במסגרת ההסכמים למכירת החזקות החברה באינרום תעשיות בע"מ, מתבטלת תמורת תשלום מיידי של 9.5 מיליון ש"ח, אשר שולם על ידי פימי לחברה, והצדדים מוותרים על כל טענות ותביעות. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 27.2.2011 (אסמכתא 2011-01-061374).

1.2.8. ביום 25.1.2011 מכרה החברה לצד שלישי בלתי קשור מקרקעין במפרץ חיפה, בתמורה לסך של כ- 22.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.3.3 להלן.

1.2.9. ביום 10.10.2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה התקשרות בהסכם ניהול חדש עם לידר החזקות והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("לידר"). לפרטים נוספים ראו סעיף 4.6.3 להלן.

1.2.10. בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011 בדבר "הקריטריונים להכרה בתוכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך", החברה שוקדת, יחד עם יועציה החיצוניים, על הכנתה של תוכנית אכיפה פנימית. במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית החברה פועלת לאמץ נהלי עבודה אשר מטרתם הטמעת נורמות ציות לחוק החברות ולדיני ניירות ערך על ידי החברה וצמצום חשיפת החברה, מנהליה ועובדיה להליך ואמצעי האכיפה המנהלית.

1.3 תחומי פעילות

הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות:

1.3.1. תחום איכות הסביבה באמצעות טכנולוגיה בתחום הפסולת לאנרגיה (Waste to Energy) ("תחום

איכות הסביבה")- פעילות הקבוצה בתחום זה מתבצעת באמצעות RVB בה מחזיקה החברה נכון למועד זה כ-33% מהון המניות (כ- 26.4% בדילול מלא), אשר רכשה ביום 31.8.2011 את השליטה באי.אי.אר (נכון למועד דוח זה מחזיקה RVB בכ- 77% מהון המניות (כ- 99% מזכויות ההצבעה) של אי.אי.אר. אי.אי.אר פועלת למכירת רישיונות וציוד לשימוש בידע הנוגע לטכנולוגיה לטיפול בפסולת מוצקה שבעלותה והתקשרויות לשם הקמת מתקנים לטיפול בפסולת מוצקה במקומות שונים בעולם, לרבות סיוע בהקמת מתקנים אלה. נכון למועד דוח זה, אי.אי.אר נמצאת בשלבים ראשוניים של שיווק הטכנולוגיה, ובמקביל ממשיכה אי.אי.אר לפתח ולשפר את הטכנולוגיה. לפירוט אודות תחום איכות הסביבה ראו סעיף 2 להלן.

1.3.2. **תחום הנדל"ן להשקעה ("תחום הנדל"ן")** - פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן מתבצעת במישרין על ידי החברה ועל ידי צימקור, להן זכויות בנכס בשטח של כ- 22 דונם הנמצא בקריית ביאליק. הנכס הנ"ל מושכר עד תום שנת 2016 כאשר לשוכרת זכות להאריכו ל-5 שנים נוספות. לפירוט אודות תחום הנדל"ן ראו סעיף 3 להלן.

לפרטים נוספים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים.

1.4. **השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות**

1.4.1. במאי 2010 נפדו 12,850,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, שהיוו 50% מאגרות החוב (סדרה ד') שהיו במחזור באותה עת. במאי 2011 פרעה החברה את התשלום האחרון בגין אגרות החוב (סדרה ד') בסך של כ-16.3 מליון ש"ח (כולל ריבית שנצברה).

1.4.2. במאי 2010 פקעו כל 3,342,500 כתבי אופציה (סדרה 8) שהוקצו על ידי החברה במסגרת הקצאה פרטית במאי 2005 ושהיו רשומות במסלוקת הבורסה בהתאם להנחיות הבורסה בדבר סליקה של ניירות ערך שאינם רשומים למסחר (נ.ש.ר).

1.4.3. בפברואר 2009 אישר דירקטוריון החברה תוכנית מסגרת לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי של עד 10 מיליון ש"ח מתוך מקורותיה העצמיים של החברה, בדרך של רכישות בבורסה או בעסקאות מחוץ לבורסה (בסעיף זה- "**התוכנית**"). באוגוסט 2009 אישר בית המשפט בקשה לאישור חלוקה לביצוע התוכנית. במאי 2010 החליט דירקטוריון החברה להאריך את תקופת הביצוע של הרכישה העצמית על פי התוכנית עד ליום 30.11.2010, וביום 17.11.2010 החליט דירקטוריון החברה להאריך את תקופת הביצוע של הרכישה העצמית על פי התוכנית עד ליום 30.5.2011. ממועד ההחלטה כאמור ועד לתום התקופה לביצוע הרכישה העצמית, בהתאם להחלטת הדירקטוריון כאמור, רכשה החברה כ- 2,478,000 ש"ח ע.ג. של מניות החברה בתמורה לסכום כולל של כ- 2.1 מיליון ש"ח.

1.4.4. בשנים 2010-2011 ועד מועד דוח זה רכשה לידר מניות של החברה במסגרת המסחר בבורסה.

1.5. **חלוקת דיבידנדים**

לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד קבועה ובהתאם להוראות חוק החברות, נכון ליום 31.12.2011 אין לחברה רווחים המותרים לחלוקה. בשנים 2010 - 2011 ועד מועד דוח זה, החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

1.6. מידע כספי לגבי תחומי פעילות התאגיד

1.6.1. נתונים כספיים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות:

<u>שנת 2011 (באלפי ש"ח):</u>				
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום הנדל"ן	תחום איכות הסביבה	
1,830	-	1,630	200	סך ההכנסות מחיצוניים
5,691	2,638	-	3,053	מימון ורווח ממכשירים פיננסיים
1,295	1,295	-	-	רווח מהשקעות נכסים ועוד
8,816	3,933	1,630	3,253	סך הכל הכנסות
7,209	-	-	7,209	חלק בהפסדי חברה כלולה
5,112	4,512	600	-	הפסד מהשקעות נכסים ועוד
1,182	1,182	-	-	מימון והפסד ממכשירים פיננסיים
5,742	5,742	-	-	עלויות אחרות
19,245	11,436	600	7,209	סך הכל עלויות
(10,429)	(7,503)	1,030	(3,956)	רווח (הפסד) לפני מס
143,662	84,028	24,850	34,784	סך הנכסים ליום 31.12.2011
2,736	656	2,080	-	סך ההתחייבויות ליום 31.12.2011

<u>שנת 2010 (באלפי ש"ח):</u>				
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום הנדל"ן	תחום איכות הסביבה	
1,684	-	1,684	-	סך ההכנסות מחיצוניים
6,924	4,007	-	2,917	מימון ורווח ממכשירים פיננסיים
481	20	55	406	רווח מהשקעות נכסים ועוד
9,089	4,027	1,739	3,323	סך הכל הכנסות
8,538	-	-	8,538	חלק בהפסדי חברה כלולה
989	989	-	-	הפסד מהשקעות נכסים ועוד
1,825	1,825	-	-	מימון והפסד ממכשירים פיננסיים
4,371	4,371	-	-	עלויות אחרות
15,723	7,185	-	8,538	סך הכל עלויות
(6,634)	(3,158)	1,739	(5,215)	רווח (הפסד) לפני מס
167,822	117,471	25,450	24,901	סך הנכסים ליום 31.12.2010
18,839	16,709	2,130	-	סך ההתחייבויות ליום 31.12.2010

שנת 2009 (באלפי ש"ח):				
מאוחד	התאמות למאוחד	תחום הנדל"ן	תחום איכות הסביבה	
1,482	-	1,482	-	סך ההכנסות מחיצוניים
1,368	5,700	-	(4,332)	מימון ורווח ממכשירים פיננסיים
1,157	-	-	1,157	רווח מהנפקה לצד ג'
4,007	5,700	1,482	(3,175)	סך הכל הכנסות
7,184	-	-	7,184	חלק בהפסדי חברה כלולה
2,310	-	2,310	-	הפסד מהתאמת שווי הוגן
2,763	2,763	-	-	הפסד ממימוש נכסים לזמן ארוך
4,213	4,213	-	-	מימון והפסד ממכשירים פיננסיים
4,187	4,187	-	-	עלויות אחרות
20,657	11,163	2,310	7,184	סך הכל עלויות
(16,650)	(5,463)	(828)	(10,359)	הפסד לפני מס
197,201	143,846	25,350	28,705	סך הנכסים ליום 31.12.2009
40,026	35,392	2,120	2,514	סך ההתחייבויות ליום 31.12.2009

1.6.2. לגבי מידע כספי המתייחס לתחומי פעילות של התאגיד, ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים.

1.6.3. הסבר התפתחויות שחלו במהלך השנה בנתוני המידע הכספי - לעניין זה ראה דוח דירקטוריון החברה לשנת 2011 הכלול בדוח תקופתי זה ("דוח הדירקטוריון").

1.7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

רוב ההזדמנויות העסקיות והאיומים בקשר עם פעילות הקבוצה נגזרים מגורמים הקשורים לתחומי הפעילות של הקבוצה, כמפורט בסעיפים 2 ו-3 להלן. יחד עם זאת קיימים גורמים בסביבה המקרו כלכלית בה פועלת הקבוצה אשר עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה בכללותה, שהעיקרית הינה ההשקעה ב-RVB המחזיקה באי.אי.אר כמפורט בסעיף 2 להלן:

1.7.1. המשבר הכלכלי הגלובלי

במהלך שנת 2011 נרשמה עליה ברמת אי הוודאות בשוקי ההון ברחבי בעולם. בראשית השנה הושפעה הכלכלה העולמית מהפגיעה הקשה בייצור התעשייתי ביפן, מעליה במחירי הנפט והסחורות ועל רקע הנתונים הכלכליים השליליים בארה"ב.

בנוסף, במהלך שנת 2011 התפתח בחלק ממדינות גוש האירו משבר פיננסי קשה המאיים על היציבות הפיננסית ועל הצמיחה הגלובאלית. בחודשים האחרונים המשבר עבר ממדינות קטנות יחסית (יוון, פורטוגל ואירלנד) למדינות גדולות (איטליה וספרד) אשר נזקקו לסיוע דחוף בהלוואות כדי לעמוד בהתחייבויותיהן. חרף צעדים שננקטו על ידי מדינות גוש האירו, קיים חשש חלקי לפירוק גוש האירו אשר יגרור משבר פיננסי עמוק ויפגע בצמיחה הכלכלית הגלובאלית. בנוסף, באופן כללי גרם משבר גוש האירו לחשש ממשברים עתידיים ולירידה ברמת הוודאות בשווקים שונים, אשר נמשכים גם היום

ועשויים להשפיע על הקבוצה.

להערכת הנהלת החברה, יתכן כי השלכות המשבר הכלכלי הגלובלי בכלל, ועל החברה בפרט, טרם מוצו, ועדיין לא ניתן להעריך את היקף ההשלכות הכלכליות, הישירות והעקיפות של המשבר. מצב דברים זה, עלול להמשיך ולפגוע בערכי נכסי החברה, נזילותה, יכולת מימוש נכסיה וביכולתה של החברה ושל חברות המוחזקות על ידה לגייס מימון בנקאי ו/או מימון אחר, כמו גם על תנאי המימון.

1.7.2. ככלל, הסביבה העסקית של הקבוצה מושפעת באופן כללי מאירועים ומגמות מקרו כלכליים ושינויים בארץ ובעולם. בנוסף, מושפעת הסביבה העסקית בין היתר, ממצב שוקי ההון בארץ ובעולם ומהמצב הביטחוני בישראל.

1.7.3. פעילות הקבוצה מושפעת משינויי חקיקה בתחומי פעילותה. לשינויים במדיניות הננקטת על ידי רשויות שונות הפועלות מכוח חוקים אלו, קיימת השפעה על פעילות הקבוצה.

1.7.4. תנודות בשערי החליפין, בעיקר של הדולר, משפיעים על תוצאות פעילות הקבוצה ויתרותיה הנזילות ועלולים להשפיע על תוצאותיה גם בעתיד.

לפירוט נוסף אודות גורמי הסיכון להם השפעה על פעילות הקבוצה, כולה או חלקה, ראו סעיף 4.8 להלן, כמו גם גורמי הסיכון וגורמים חיצוניים אחרים המשפיעים על פעילות הקבוצה ומפורטים לגבי כל תחום פעילות בנפרד. בנוסף, ראו גם דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם הכלול בדו"ח דירקטוריון.

לפרטים אודות תחום איכות הסביבה ראו סעיף 2 להלן, אודות תחום הנדל"ן ראו סעיף 3 להלן ואודות הקבוצה בכללותה ראו סעיף 4 להלן.

2. תחום איכות הסביבה2.1. כללי

פעילות קבוצת גרינסטון בתחום איכות הסביבה מתבצעת באמצעות RVB, בעלת השליטה באי.א.א. החל מיום 31.8.2011.

עיקר פעילותה של RVB עד נובמבר 2009, היה פיתוח ומכירה של מערכות הדרכה וסימולציה ביטחוניות. בנובמבר 2009 מכרה RVB את כל פעילותה ומאז ועד לרכישתה את מניות אי.א.א. במהלך תקופת הדוח, היא פעלה כשליד בורסאי ולא הייתה לה פעילות עסקית.

אי.א.א. התאגדה בישראל בשנת 2000 כחברה פרטית מוגבלת במניות. אי.א.א. הנה בעלת ידע לטיפול בפסולת מוצקה בטכנולוגיית Plasma-Gasification-Melting (PGM), שהינה גישה חדשנית לטיפול בפסולת מוצקה (כולל, בין היתר, טיפול בפסולת עירונית, פסולת רפואית ופסולת רדיואקטיבית ברמת קרינה נמוכה ובינונית) ("הטכנולוגיה" או "טכנולוגיית ה-PGM").

טכנולוגיית ה-PGM פותחה לראשונה, לצורך טיפול בפסולת ברמת קרינה רדיואקטיבית ברמה נמוכה ("פסולת רדיואקטיבית"), על ידי קבוצת מדענים ב-"Russian Scientific Centre 'Kurchatov Institute'" במוסקווה, רוסיה ("מכון קורצ'טוב") וב-"Moscow Scientific Industrial Association 'Radon'" אשר הינו מוסד ממשלתי העוסק בטיפול בפסולת רדיואקטיבית ("מרכז ראדון"). להסכם עם מכון קורצ'טוב, ראו סעיף 2.17.1 להלן.

בשנת 2000 נרכשה הטכנולוגיה על ידי Environmental Energy Resources Ltd., חברה מאוגדת באיי הבתולה הבריטיים שהייתה באותה עת בעלת המניות היחידה בחברה ("EER Ltd."). בשנת 2001, מכרה EER Ltd. את כל נכסיה (כולל הזכויות בטכנולוגיה והחזקותיה באי.א.א.) והתחייבויותיה, ל-Environmental Energy Resources N.V., חברה המאוגדת באנטילים ההולנדיים ("EER N.V."). בשנת 2003 הועברו כל נכסי EER N.V., כולל הטכנולוגיה (ביחד עם כל התחייבויות EER N.V.) לאי.א.א., ובמקביל העבירה EER N.V. לבעלי מניותיה באותה עת את כל מניות אי.א.א.

מאז רכישת הטכנולוגיה ממכון קורצ'טוב, פותחו יישומים שלה לצורך טיפול בפסולת עירונית ורפואית. נכון למועד דוח זה, ממשיכה אי.א.א. לשפר את הטכנולוגיה במטרה להתאים אותה ליישום במתקנים בגדלים שונים ולטיפול בפסולת מסוגים שונים. לתיאור טכנולוגיית ה-PGM, ראו סעיף 2.4 להלן.

בתחילת שנת 2007, השלימה אי.א.א. את בנייתו של מתקן בסמוך ליישוב אעבלין בישראל (המכיל את כל המערכות של מתקן מסחרי) ליישום הטכנולוגיה לצורך כילוי פסולת ביתית ("מתקן אעבלין"). במהלך השנים 2007-2009 הופעל מתקן אעבלין מספר פעמים. ההפעלות היו לתקופות מוגבלות (בהתאם למגבלות שברישיון עסקי, כאמור בסעיף 2.16.1 להלן). בהפעלות הוכח כי המתקן עומד בפרמטרים ההנדסיים שעל פיהם תוכנן ע"פ בדיקות עצמאיות אשר נעשו בידי צדדים שלישיים.

אי.א.א. פועלת למכירת רישיונות וציוד לשימוש בידע בנוגע לטכנולוגיית ה-PGM והתקשרויות לשם הקמת מתקנים לטיפול בפסולת מוצקה במקומות שונים בעולם, לרבות סיוע בהקמת מתקנים אלה. נכון למועד דוח זה, אי.א.א. נמצאת בשלבים ראשוניים של שיווק הטכנולוגיה.

א.י.א.ר מחזיקה ב- 100% מההון המונפק של EER Environmental Technologies (Texas), Inc ("החברה בטקסס") שנתאגדה בנובמבר 2008 במדינת טקסס, ארה"ב ושטרם החלה לפעול נכון למועד דוח זה.

בנוסף, מחזיקה א.י.א.ר בכ- 74% ממניות Eco-Gamma LLC ("אקו-גמה"), חברה שהוקמה ברוסיה בשנת 2007 על מנת לקדם תהליך של טיפול והקמת מתקנים לפסולת רדיואקטיבית ופסולת רפואית ברחבי רוסיה, מקום שרק חברות שהתאגדו ברוסיה רשאיות לעשות כן, ובמקומות אחרים בעולם. יתרת המניות של אקו-גמה מוחזקות בידי חברת Alliance Gamma שהינה, למיטב ידיעת גרינסטון, תאגיד בשליטת מרכז ראדון ("Alliance Gamma"). נכון למועד דוח זה, אקו-גמה טרם החלה לפעול.

נכון למועד דוח זה, א.י.א.ר לא ביצעה השקעות מהותיות באף אחת מחברות הבת כאמור.

2.2. מידע כספי לגבי תחום איכות הסביבה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של RVB, לפי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS) (באלפי דולר) (*):

שנת 2010	שנת 2011	
-	63	הכנסות
2,590	2,526	הוצאות תפעול ותחזוקת מתקן
1,256	1,200	הוצאות שיווק
1,793	1,759	הוצאות הנהלה וכלליות
98	-	הוצאות אחרות
5,737	5,485	סה"כ הוצאות
(5,737)	(5,422)	הפסד מפעולות רגילות
(1,900)	(824)	הוצאות מימון, נטו
(7,637)	(6,246)	הפסד לתקופה

(*) הדוחות הכספיים של RVB ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלות RVB וא.י.א.ר (מטבע שבו הנהלת RVB משתמשת בדיווחיה, לרבות התקציב, מטבע המימון ומטבע שבו שולמו מרבית הוצאות RVB, לרבות הוצאות פיתוח), דהיינו: דולר ארה"ב ("מטבע הפעילות"). ראה גם דוחות כספיים של RVB המצורפים לדוחות הכספיים של החברה.

2.3. מידע כללי על תחום איכות הסביבה

2.3.1. סוגי הפסולת המוצקה

2.3.1.1. פסולת מוצקה הינה הטרוגנית ועשויה לכלול חומרים שונים רבים ולעיתים מסוכנים. פסולת מוצקה מחולקת למספר משפחות: פסולת עירונית, פסולת רפואית, פסולת רדיואקטיבית (כהגדרתה בסעיף 2.1 לעיל) ופסולת ממקורות נוספים. מרבית הפסולת המיוצרת בעולם היא פסולת עירונית, שהטיפול בה (איסוף, הובלה, מחזור וסילוק סופי) מצריך השקעות הון מהותיות ביותר. יצוין כי גם היקפי הפסולת הרפואית וגם היקפי הפסולת הרדיואקטיבית גדולות למדי, אף כי נמוכים בהרבה מהיקפי הפסולת העירונית.

2.3.1.2 פסולת עירונית - במדינות החברות בארגון ה-OECD (Organization for Economic Co-operation and Development) נוצרים למעלה מ-700 מיליון טון של פסולת עירונית בשנה (לא

כולל פסולת רפואית ופסולת רדיואקטיבית); לפי הערכת ארגון ה-OECD, בשנת 2020 כמות הפסולת העירונית באיחוד האירופאי תעלה בכ-45% על הכמות שנוצרה בשנת 1995. בשנת 2007, כ-75% מהפסולת העירונית באירופה נשרפה או הוטמנה באתרי הטמנה, לצד גידול מתמיד בכמויות הפסולת העירונית באירופה, כאמור לעיל, שיעור הפסולת המוטמנת הולך וקטן; בשנת 2007, כ-50 מיליון טון של פסולת עירונית שנוצרה באירופה טופלו בשיטות תרמיות בלמעלה מ-410 מתקני מחזור פסולת להפקת אנרגיה (Waste to Energy Plants)¹.

2.3.1.3 פסולת רפואית - בדומה לתחום הטיפול בפסולת עירונית, גם תחום הטיפול בפסולת הרפואית

עובר בשנים האחרונות שינוי מגמה עולמי, כאשר הפסולת מוסטת יותר ויותר מטיפול פנימי של בתי החולים ע"י משרפות ו/או מתקני עיקור קטנים בתוך בית החולים, למתקנים גדולים יותר היכולים לעמוד בדרישות איכות הסביבה ההולכים ומחמירים. בהתאם לפרסום של ארגון הבריאות העולמי משנת 2007, בארה"ב לבדה, נסגרו בשנים האחרונות למעלה מ-90% מסך המשרפות לטיפול בפסולת רפואית, עקב אי עמידה בדרישות איכות האוויר של ה-EPA (US Environmental Protection Agency). בנוסף, קיימות דרישות הולכות ומחמירות של ה-EPA וגורמים נוספים לגבי הפרדה בין פסולת "רגילה" לפסולת המוגדרת כפסולת רפואית, דבר הגורר עליה ניכרת בכמות הפסולת המופנית לטיפול ייעודי לפסולת רפואית. בעקבות כך, נאלצים בתי החולים לשנע את הפסולת שלהם לעתים אלפי קילומטרים לאתרי טיפול הולמים, וזאת כאשר עלויות ההובלה של פסולת רפואית הינן גבוהות מאוד, לעתים עד כדי פי 4-5 מעלויות הטיפול בה, עקב התנאים המיוחדים הדרושים להובלתה. מגמות אלו גורמות לבתי החולים, שהינם היצרנים הגדולים של פסולת רפואית, לחפש פתרונות חדשים וידידותיים לסביבה לטיפול בפסולת רפואית².

2.3.1.4 פסולת רדיואקטיבית - באשר לפסולת רדיואקטיבית, הטיפול השכיח הינו על ידי הטמנה,

שמאפשרת אחסון בטוח ויציב מבחינה סביבתית וגיאולוגית של הפסולת. אתרי הטמנת הפסולת הרדיואקטיבית הינם, לרוב, אתרים ייעודיים בעומק של עד 500 מטרים מתחת לאדמה, הנמצאים באזורים יציבים מבחינה גיאולוגית. לפני ההטמנה, מקובל לייצב את הפסולת על מנת למנוע מהחומרים הרדיואקטיביים לחדור למי התהום; ייצוב כאמור כולל לרוב ערבוב של הפסולת הרדיואקטיבית עם חומרים מייצבים המגדילים משמעותית את נפח הפסולת המיועדת להטמנה. בנוסף, פותחו בעולם שיטות חלופיות לדחיסת החומר והטמנתו. לפיכך, עלויות הטמנת הפסולת הרדיואקטיבית הינן גבוהות ביותר.

כאמור לעיל, היקף הפסולת העירונית גבוה מהיקף הפסולת הרפואית ומהיקף הפסולת הרדיואקטיבית, אולם להערכת אי.אי.אר הרווחיות בטיפול בפסולת רפואית ובפסולת רדיואקטיבית עולה על הרווחיות בטיפול בפסולת העירונית.

2.3.2 הטכנולוגיות הקיימות לטיפול בפסולת מוצקה

נכון למועד דוח זה, קיימות בעולם מספר טכנולוגיות המיושמות לטיפול בפסולת מוצקה. בתחום של

¹ מקור המידע: Confederation of European Waste-to-Energy Plants (CEWEP) data as of March 2010.

² תיאור המגמות לטיפול בפסולת רפואית בארה"ב מתבסס על מידע שנמסר לחברה ע"י ארגון גג של מספר בתי החולים הממוקמים באזור טקסס.

פסולת עירונית, מרבית טכנולוגיות הטיפול "הותיקות" מבוססות על פתרונות של הטמנה, קומפוסטציה (תהליך פרוק ותסיסה של פסולת אורגנית המתבצע באמצעות חיידקים וחרקים ובנוכחות אויר) ושריפה. המכנה המשותף לטכנולוגיות אלו הינו היותן בלתי מספקות מבחינת איכות הסביבה (זיהום אויר, זיהום קרקע וזיהום מי שטח ותהום).

על מנת למצוא חלופה לטכנולוגיות הנ"ל (בעיקר לטכנולוגיות המבוססות על שריפה), בין השאר, על רקע דרישות הרגולציה התומכות באיכות הסביבה שהולכות ומחמירות, התפתחו טכנולוגיות אלטרנטיביות המבוססות על טיפול תרמי בפסולת (New Thermal Treatment Technologies- NTTT) ("טכנולוגיות ה-NTTT") לטיפול תרמי בפסולת מוצקה³: טכנולוגיות כילוי תרמי (פירוליזה, גזיפיקציה) וטכנולוגיות מתקדמות יותר, כגון הידרוליזה ושיטת הפלזמה (לפרטים נוספים אודות טכנולוגיות אלה, ראו סעיף 2.7 להלן). הטכנולוגיות לכליוי תרמי הן מורכבות ויקרות ועל כן נדירות (למיטב ידיעת אי.אי.אר הן מופעלות בעיקר ביפן). טכנולוגיות ההידרוליזה ושיטת הפלזמה הינן חדשות, מורכבות ויקרות אף יותר, ועל כן עדיין לא הצליחו לחדור לשוק.

כמפורט בסעיף 2.4 להלן, טכנולוגיית ה-PGM של אי.אי.אר שייכת למשפחת טכנולוגיות ה-NTTT, והיא משלבת תהליכים ממספר טכנולוגיות אחרות ממשפחה זו (טכנולוגיה היברידיית).

2.3.3 הגדלת הביקושים לטכנולוגיות חדשות לטיפול בפסולת מוצקה

בשנים האחרונות, גובר הביקוש לטכנולוגיות חדשות לטיפול בפסולת מוצקה. במספר מדינות במזרח ודרום אירופה, ארה"ב ובמקומות נוספים בעולם, הפתרונות הישנים של סילוק פסולת (כגון: הטמנה ושריפה) עדיין מהווים טכנולוגיות שכיחות, אולם קיימת מגמה משמעותית של ירידה בשימוש בהן. ירידה זו הינה בעיקר כתוצאה מרגולציה מתקדמת בתחום איכות הסביבה (כגון EU Directive 1999/31/EC הקובעת יעדי חובה להקטנת חומרים מתכלים בפסולת מוצקה שנשלחת להטמנה, או European Waste Catalogue משנת 2000 שהגדיר את האפר המתקבל משריפת פסולת כחומר מסוכן), מיסוי מוגבר על הטמנת פסולת או על פליטת חומרים מזהמים שנוצרים במהלך סילוק או טיפול בפסולת, מענקים או הטבות מס לחברות המאמצות טכנולוגיות מתקדמות לטיפול בפסולת, תעריפים מועדפים למכירת חשמל שנוצר במיחזור פסולת וכיו"ב.

במדינות אחרות באירופה ובחלק אחר ממדינות ארה"ב, כמו גם בקנדה, אוסטרליה, חלק ממדינות המפרץ הפרסי וחלק ממדינות מזרח ודרום-מזרח אסיה, תהליך המעבר לטכנולוגיות המאפשרות ניצול של פסולת במקום סילוקה נמצא רק בתחילתו. להערכת אי.אי.אר, במהלך עשר עד חמש עשרה השנים הקרובות, שווקים אלו עשויים לספק את עיקר הביקושים לטכנולוגיות מתקדמות לטיפול בפסולת מוצקה. מדינות אחרות, שבהן תהליך המעבר לטכנולוגיות מתקדמות לטיפול בפסולת טרם החל, עשויות להוות שווקים לטווח ארוך לטכנולוגיות אלו.

מידע זה, בדבר הגברת הביקושים לשימוש בטכנולוגיות מתקדמות לטיפול בפסולת מוצקה (שטכנולוגיית ה-PGM של אי.אי.אר נמנית עימן) הינו מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס על הערכות אי.אי.אר לגבי מגמות רגולטוריות ומדיניות ממשלתיות במקומות שונים בעולם. ייתכן שתחזיות אלו לא יתממשו, בין היתר, אם הרגולציה ו/או המדיניות שמעודדות מעבר לטכנולוגיות מתקדמות לטיפול בפסולת מוצקה לא ייושמו ו/או לא יקודמו.

³ לסקירה אודות טכנולוגיות של טיפול תרמי בפסולת ראו: "טיפול תרמי בפסולת עירונית", מסמך רקע, דוח סופי, מרץ 2005: http://www.sviva.gov.il/Environment/Static/Binaries/index_pirsumim/p0320_1.pdf

2.3.4. גורמי ההצלחה העיקריים בטיפול בפסולת מוצקה

ישנם גורמי הצלחה רבים בתחום הטיפול בפסולת מוצקה. חלק גדול מהטכנולוגיות המתקדמות שנועדו לטיפול בפסולת מוצקה, טרם יושמו בהפעלה מסחרית, דבר המרתיע את הלקוחות הפוטנציאליים ומוסדות פיננסיים מממנים מלהשקיע בהקמת מתקנים המבוססים על אותן טכנולוגיות; לפיכך, להערכת אי.אי.אר, קיימת חשיבות מיוחדת לחדירה מהירה לשוק והוכחת יכולת שימוש בטכנולוגיות באופן מסחרי.

2.3.5. מחסומי הכניסה העיקריים לתחום הפסולת המוצקה

- 2.3.5.1. העלויות הקשורות לרכישה / לפיתוח של טכנולוגיה לטיפול בפסולת מוצקה.
- 2.3.5.2. עלויות הרישוי לצורך הכרה בטכנולוגיה מסוימת. עלויות אלה תלויות ברגולציה המקומית ובמרבית המקרים יש לחזור על הליכי הרישוי בכל מדינה שמבקשים ליישם בה את הטכנולוגיה.
- 2.3.5.3. עלויות הקמת מתקנים המבוססים על טכנולוגיה מסוימת.
- 2.3.5.4. קיומם של מתחרים גדולים, הפועלים בתחום, ואשר הינם בעלי יכולת פיננסית משמעותית.
- 2.3.5.5. נכונות של מוסדות פיננסיים לממן הקמת מתקנים המבוססים על טכנולוגיה חדשה.

2.3.6. המשבר הכלכלי הגלובלי

המשבר הגלובלי בשווקים הפיננסיים כמו גם המשבר שהחל בשנת 2011 בחלק ממדינות גוש האירו, כמתואר בסעיף 1.7.1 לעיל, גרם, בין היתר, למיעוט השקעות בתחומי טכנולוגיה מתקדמת, ובמיוחד בתחומים כאמור המצריכים השקעות משמעותיות לצורך מימושן. טכנולוגיית ה-PGM, שלצורך מימושה נדרשת בניית מתקנים עתירי השקעה, נמנית בין הטכנולוגיות שנפגעו כאמור כתוצאה מהמשבר. להערכת אי.אי.אר, השפעת המשבר מקשה על אי.אי.אר ו/או לקוחותיה לגייס כספים לצורך מימון פעילותה והקמת מתקנים, מצד משקיעים פרטיים ובמיוחד מצד משקיעים מוסדיים.

2.4. מוצרים ושירותים

כאמור, המוצרים העיקריים של אי.אי.אר הינם ידע וציוד לטיפול בפסולת מוצקה באמצעות טכנולוגיית ה-PGM, שאותה ממשיכה אי.אי.אר לשפר. יובהר, כי ההיתכנות הטכנולוגית של טכנולוגיית ה-PGM הייתה קיימת כבר במועד רכישתה ממכון קורציטוב כאמור בסעיף 2.1 לעיל, כך שהשיפורים שמבצעת אי.אי.אר בטכנולוגיה אינם בבחינת תנאי לאפשרות ליישם את הטכנולוגיה, אלא במטרה להתאים אותה ליישום במתקנים בגדלים שונים ולטיפול בפסולת מסוגים שונים. בכוונת אי.אי.אר לשווק את הציוד והידע הנוגע לטכנולוגיה על ידי מכירת רישיונות לשימוש בו, באזורים שונים בעולם, וכן לקדם הקמה במקומות שונים בעולם של מתקנים שיפעלו בטכנולוגיית ה-PGM, באמצעות חברות מוחזקות שתקים אי.אי.אר, בעצמה או בשיתוף עם גורמים מקומיים.

הטכנולוגיה הינה טכנולוגית גזיפיקציה ממשפחת טכנולוגיות ה-NTTT, שמונעת ע"י פלסמה. תהליך הטיפול בפסולת בטכנולוגיית ה-PGM מתבצע בריאקטור אנכי המכיל עמודת אשפה הנחשפת לפרופיל טמפרטורה הנעה בין 200 מעלות צלזיוס בחלקו העליון של הריאקטור (שאליו מוזנת האשפה) עד לכ-1500 מעלות צלזיוס בחלק התחתון. בעמודת האשפה מתבצעים בו זמנית תהליכי ייבוש, פירוליזה, גזיפיקציה וויטריפיקציה (התמצקות החומר האנ-אורגני לאחר התכתו לחומר אמורפי בעל מבנה זכוכיתי, דהיינו: היווצרות גוש

זכוכית). תהליכים אלו הם תהליכים דורשי חום (אנדו תרמיים). החום מסופק לתהליך באמצעות מספר לפידי פלסמה הממוקמים בחלקו התחתון של הריאקטור. הגז המיוצר ע"י תהליכי הגזיפיקה והפירוליזה יוצא מחלקו העליון של הריאקטור בעוד השארית הזכוכיתית המוצקה, המהווה עד כ-5% מנפח הפסולת המקורית בלבד, יוצאת מחלקו התחתון של הריאקטור ונאספת; שארית מוצקה זו ניתנת לשימוש חוזר בתחומים שונים כגון: חומר גלם לתשתיות, למעט השארית מטיפול בפסולת רדיואקטיבית הנשלחת להטמנה.

כמתואר לעיל, במהלך התהליך נוצר גז, אשר במתקן מסחרי לטיפול בפסולת עירונית שיופעל בטכנולוגיית ה-PGM, ניתן יהיה לנצלו לטובת הפקת חשמל או להפקת אנרגיה בצורות אחרות.

בזכות המבנה הייחודי של ריאקטור לטיפול בפסולת בטכנולוגיית ה-PGM והעובדה שהריאקציות מתרחשות בה כמעט ללא נוכחות חמצן, קטן עומס המזהמים באופן משמעותי ביחס לזה המתקבל בטכנולוגיות אחרות. למיטב ידיעת אי.אי.אר, שימוש בטכנולוגיה שלה זול יותר לעומת השימוש בטכנולוגיית השריפה בשל הצורך בטיפול וסילוק שאריות מוצקות (bottom and fly ash) שנוצרות בטכנולוגיית השריפה.

להערכת אי.אי.אר, מאפיינים אלה של הטכנולוגיה מעניקים לה יתרונות על טכנולוגיות המקובלות כיום לטיפול בפסולת מוצקה על סוגיה, במיוחד בשווקים עם רגולציה מתקדמת בתחום איכות הסביבה. כמו כן, להערכת אי.אי.אר, מאפיינים אלה מעניקים לטכנולוגיה יתרונות גם ביחס לטכנולוגיות חדשות אחרות לטיפול בפסולת, לרבות אלו המתוארות להלן.

להערכת אי.אי.אר, החיסרון העיקרי של הטכנולוגיה הינו ההשקעות הכספיות המשמעותיות הנדרשות לתחילת היישום המסחרי שלה, לרבות לצורך הקמת מתקנים שיופעלו באמצעותה. חיסרון זה הינו, בעיקר, ביחס לטכנולוגיות הטיפול בפסולת "הוותיקות" (המבוססות על פתרונות של הטמנה, קומפוסטציה ושריפה), שכן מרבית הטכנולוגיות החדשות לטיפול בפסולת, שמטרתן להפחית את זיהום הסביבה ו/או למחזר את הפסולת, דורשות אף הן משאבים כספיים משמעותיים ביותר.

כאמור לעיל, בבעלות אי.אי.אר מתקן באעבלין הפועל בטכנולוגיית ה-PGM לצורך כילוי פסולת ביתית. תהליך הטיפול באשפה במתקן אעבלין מבוקר ומופעל מרחוק על ידי מערכת בקרה באמצעות תוכנת הפעלה ומתבצע ברובו באופן אוטומטי. מערכת הבקרה הינה פיתוח ייחודי למדעני ומהנדסי אי.אי.אר. למיטב ידיעת אי.אי.אר, מתקן אעבלין הינו הראשון והיחיד בעולם הפועל בטכנולוגיית ה-PGM לטיפול בפסולת ביתית. כאמור לעיל ולהלן, בידי אי.אי.אר האישורים הנדרשים להפעלת מתקן אעבלין, והוא הופעל על ידי אי.אי.אר מספר פעמים במהלך השנים 2007-2009 ועמד בפרמטרים ההנדסיים ע"פ הבדיקות העצמאיות אשר נעשו בידי צדדים שלישיים, לתקופות מוגבלות (בהתאם למגבלות ברישיון העסק להפעלתו). להערכת אי.אי.אר, קיומו של מתקן אעבלין, וכן האפשרות להציג את הטכנולוגיה במתקן אחר השייך למרכז ראדון (מתקן בעל יכולת מסחרית לטיפול בפסולת רדיואקטיבית), מהווים יתרון נוסף שלמיטב ידיעת אי.אי.אר יש לה על פני חברות אחרות שמשווקות טכנולוגיות מתקדמות לטיפול בפסולת מוצקה.

2.5. לקוחות

נכון למועד דוח זה, אי.אי.אר מנהלת קשרים עם מספר לקוחות אשר בשלב זה טרם הניבו לאי.אי.אר הכנסות משמעותיות. אי.אי.אר רואה את קהל היעד לשיווק הטכנולוגיה בעיקר ליזמים פרטיים או חברות המתמחות בתחום ניהול האשפה אולם גם בקרב רשויות מדינתיות ומוניציפאליות ובבתי חולים הנדרשים לפתרונות לסילוק של פסולת רפואית ובמוסדות או תאגידים אחרים שנדרשים למצוא פתרונות לסילוק של פסולת הנוצרת במהלך הפעילות שלהם (בסעיף זה- "**קהל היעד**"). להערכת אי.אי.אר, הדרישה לטכנולוגיית ה-PGM צפויה בעיקר מקהל היעד במדינות עם רגולציה מתקדמת בתחומי איכות הסביבה בכלל והטיפול בפסולת

בפרט (ראו סעיף 2.3.3 לעיל), אולם עם החמרת הרגולציה במדינות נוספות, גם הגורמים הפועלים במדינות אלו יהיו קהל יעד לטכנולוגיה.

הערכות אי.אי.אר לעניין קהלי היעד לטכנולוגיית ה-PGM הינן בגדר מידע צופה פני עתיד. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הידע של אי.אי.אר בנוגע לטכנולוגיה ובנוגע לטכנולוגיות אחרות לטיפול בפסולת הקיימות כיום ועל צפי של אי.אי.אר בדבר המשך תהליכי החמרת הרגולציה בתחום איכות הסביבה במדינות שונות בעולם. הערכות אלו עשויות להתברר כמוטעות, בין השאר, אם יתברר כי קיימות טכנולוגיות שמתחרות בטכנולוגיית ה-PGM, הדומות או עדיפות עליה, או אם הצפי להמשך ההחמרה בחוקים הנוגעים לאיכות הסביבה בכלל ולטיפול בפסולת בפרט יתברר כמוטעה.

2.6. שיווק והפצה

נכון למועד חתימת הסכם זה, בכוונת אי.אי.אר למנות נציגים מקומיים או להקים שותפויות עם גורמים מקומיים או להקים חברות בת זרות בשיתוף עם הנציגים המקומיים במדינות שאי.אי.אר תחליט לפעול בהן. כמו כן, אי.אי.אר פועלת לשיווק הטכנולוגיה שבידיה באמצעות כנסים מקצועיים, פרסומים מקצועיים, באמצעות אתר אינטרנט ובדרכים נוספות.

2.7. תחרות

2.7.1. כמתואר לעיל, למיטב ידיעת אי.אי.אר, מרבית הטכנולוגיות המיושמות כיום לטיפול בפסולת מוצקה מתבססות על פתרונות הטמנה ושריפה, שאינם עומדים בדרישות הרגולציה ההולכת והמחמירה בנוגע לזיהום הסביבה. יחד עם זאת, יצוין כי עד כה, תהליך המעבר לטיפול בפסולת מוצקה בטכנולוגיות חדשות היה אטי מהצפוי, בין השאר, בשל קשיי המימון (גם לאור המשבר הפיננסי העולמי כמתואר בסעיף 1.7.1 לעיל). כמו כן יצוין, כי לצד ההכרה החברתית הגוברת בצורך לצמצם את הפגיעה בסביבה, ענף הטיפול בפסולת הינו שמרני בעיקרו. לאור האמור, קיימת בענף זה נטייה להתייחסות זהירה כלפי טכנולוגיות חדשות, ורתיעה מאימוץ טכנולוגיות שטרם הוכיחו את עצמן בהפעלה מסחרית משמעותית במקומות אחרים.

לפיכך, אף שטכנולוגיות שמבוססות על שריפה, הטמנה או תהליכים מיושנים אחרים לטיפול בפסולת, נחותות ביחס למרבית הטכנולוגיות החדשות מבחינת זיהום הסביבה, הן עדיין מהוות גורם דומיננטי בשוק הטיפול בפסולת. לחלק מהחברות המשתמשות בטכנולוגיות הישנות ניסיון רב בהקמה והפעלה של מתקנים לטיפול בפסולת ויכולות פיננסיות משמעותיות. דוגמאות לכך הן חברות אירופאיות כגון Takuma Group ו-Ebara וחברות אמריקאיות כגון Foster Wheeler ו-Detroit Stocker.

2.7.2. להלן תיאור עיקרי טכנולוגיות ה-NTTT, המתחרות בטכנולוגיות ה-PGM של אי.אי.אר, כפי שמופיע בדוח המשרד לאיכות הסביבה בנושא "טיפול תרמי בפסולת עירונית"⁴:

2.7.2.1. גזיפיקציה- ריאקציה תרמית המתרחשת בתנאי חוסר חמצן באמצעות בקרת צמצום נוכחות האוויר בתהליך. כתוצאה מהריאקציה, נוצר גז דלקי מהמוצקים המוזנים. הריאקציה הינה אנדו תרמית (דורשת חום) ומתרחשת בטמפרטורות של כ- 600 עד 1,200 מעלות, ולכן החום הנפלט משמש בדרך כלל לחימום מוקדם של חומר הפסולת המוזן לתהליך, וכך מוגברת היעילות האנרגטית. הגז מכיל בקירוב את כל האנרגיה הזמינה בדלק המקורי ויכול להישרף

⁴http://www.sviva.gov.il/Enviroment/Static/Binaries/index_pirsumim/p0320_1.pdf

בטמפרטורה של כ- 850 מעלות בכדי לספק אנרגיה בגזי פליטה.

2.7.2.2. פירוליזה- תהליך הדומה לתהליך הגזיפיקציה. תהליך הפירוליזה מתרחש בתנאי העדר חמצן. תהליך זה הינו אנדו תרמי. לצורך הזנת הפסולת במתקן, יש לעבדה בתהליך מוקדם ליצירת דלק מעובד מפסולת (Refuse Derived Fuel - RDF).

2.7.2.3. טכנולוגיות פלזמה- גזיפיקציה של החומרים בטמפרטורות גבוהות ביותר (כ- 800 מעלות) בתנאים מיוחדים. בתהליך זה החומרים שבפסולת מתפרקים לתרכובות בסיסיות ביותר ביסודות גזיים, כאשר רוב התרכובות הבעייתיות מתמצקות בתוך תוצר הלוואי בעל אופי גבישי (דומה לזכוכית).

2.7.2.4. הידרוליזה תרמית- טכנולוגיה המבוססת על תהליך של "שריפה קרה" המתרחש בנוזל ונוסחה במתקנים לטיפול בבוצות שפכים. טכנולוגיה זו אינה מתאימה לטיפול בפסולת מוצקה, מחמת איבודי האנרגיה המפחיתים משמעותית מיעילות השיטה.

2.7.2.5. דלק מעובד מפסולת (Refuse Derived Fuel - RDF) המוגדר כחומר דלקי הנוצר מזרמי פסולת המיועדים למטרה זו. את סוג ואופי הפסולת ניתן לכוון ולתמרן על פי הערך הקלורי בכדי לקבל זרם בעל ערך קלורי גבוה.

2.7.2.6. מתקנים היברידיים- מתקנים משולבי טכנולוגיות ובעלי מעגלי זרימת חומר ואנרגיה משולבים. מטרת שילוב זה הינה להשיג יעילות תהליכית ואנרגטית גבוהה יותר לעומת טכנולוגיות שאינן היברידיות. טכנולוגיית ה-PGM שייכת לסוג זה.

2.7.3. למיטב ידיעת אי.אי.אר, בעולם ישנם גורמים רבים העוסקים בפיתוח של טכנולוגיות מתקדמות לטיפול בפסולת מוצקה, בעלות יכולת תחרות בטכנולוגיית ה-PGM.

2.7.4. כאמור לעיל, למיטב ידיעת אי.אי.אר, הטכנולוגיה לטיפול בפסולת מוצקה שבידי אי.אי.אר הינה טכנולוגיה חדשנית וייחודית. הייחודיות של טכנולוגיית ה-PGM מתבססת על היותה טכנולוגיה שמאחדת בתהליך כילוי פסולת מספר תהליכים שמתרחשים בשלב אחד בו זמנית, בסביבה בעלת ריכוז חמצן נמוך מכדי לקיים שריפה. הקונפיגורציה המיוחדת של תהליך ה-PGM יוצרת עומס מזהמים נמוך ביותר בגז היוצא מתא ה-PGM. גז זה ניתן לניקוי בקלות רבה יותר מאשר גזים שנוצרים בכל טכנולוגיה דומה אחרת.

למיטב ידיעת אי.אי.אר, קיימות בעולם מספר טכנולוגיות המשתמשות בפלסמה, אולם בניגוד לטכנולוגיה של אי.אי.אר בה הפלסמה משמשת כמקור חום לתהליך, בחלק מהטכנולוגיות המתחרות הפלסמה משמשת כמקור השמדת הפסולת. שימוש בדרך זו מצריך לפידים גדולים ויקרים יותר, הגוררים גם הוצאות תפעול יקרות יותר. עובדה נוספת היא עומס המזהמים הגבוה אותם יש לסלק בטכנולוגיות המתחרות. ניקוי זה דורש השקעה ראשונית יקרה יותר, וכן הוצאות תפעול יקרות יותר.

להערכת אי.אי.אר, יכולתה להוכיח את היישומיות של טכנולוגיית ה-PGM באמצעות מתקן אעבלין ויכולתה להדגים או לנסות את הטכנולוגיה במתקן של מרכז ראדון, עשויים להקנות לטכנולוגיית ה-PGM יתרון תחרותי על פני חלק גדול מהטכנולוגיות החדישות האחרות.

כאמור לעיל, יישום טכנולוגיית ה-PGM דורש השקעות משמעותיות ביותר, לרבות לצורך הקמה של מתקנים לטיפול בפסולת שיופעלו בטכנולוגיית ה-PGM, אולם בעיה זו אינה ייחודית לטכנולוגיית ה-

PGM והיא מאפינת חלק גדול מהטכנולוגיות האחרות לטיפול בפסולת (בעיקר, את הטכנולוגיות ה-NTTT וטכנולוגיות חדשות אחרות).

2.8. רכוש קבוע ומתקנים

2.8.1. מתקן אעבלין

2.8.1.1. כאמור, מתקן אעבלין ממוקם בסמוך לשוב אעבלין בגליל התחתון. בידי אי.אי.אר רישיון עסק בתוקף עד 15 ביולי 2012, המתיר לטפל בעד 9 טונות של פסולת מוצקה (לא כולל פסולת רפואית או חומרים מסוכנים) ביום בלבד, ועד 75 ימים בשנה לכל היותר. לפירוט תנאי רישיון העסק ראו סעיף 2.16.1 להלן.

מבחינה טכנולוגית, מתקן אעבלין מתאים לטיפול בעד כ- 20 טון של פסולת ביום, תלוי בהרכב הפסולת.

כאמור לעיל, במהלך השנים 2007-2009 הופעל מתקן אעבלין מספר פעמים, לתקופה מוגבלת (בהתאם למגבלות שברישיון העסק) בכל פעם, תוך הזנה רציפה של פסולת עץ ואשפה ביתית. לאחר סיום של הפעלות לתקופות מוגבלות (בהתאם למגבלות ברישיון העסק להפעלתו) הוכח שהמתקן עומד בפרמטרים הנדסיים ע"פ הבדיקות העצמאיות אשר נעשו בידי צדדים שלישיים (ראו סעיף 2.16.1 להלן). מתחילת שנת 2010 ועד מועד דוח זה, אי.אי.אר לא הפעילה את מתקן אעבלין, בעיקר בשל היעדר התקציב הדרוש להפעלתו.

נכון ליום 31.12.2011, ערכו בספרים של מתקן אעבלין הנו כ- 12.5 מיליוני דולר. בעקבות תיקון הדוחות הכספיים של אי.אי.אר בדרך של הצגה מחדש, החל מהרבעון הראשון של שנת 2008, אי.אי.אר מפחיתה בדוחות הכספיים שלה את ערכו של מתקן ההדגמה לאורך 12.5 שנים.

2.8.1.2. השטח שעליו הוקם מתקן אעבלין מושכר לאי.אי.אר לתקופה המסתיימת ביולי 2012, בהתאם להסכם שכירות משנת 2007 כפי שתוקן ביוני 2010 (בסעיף זה- "**הסכם השכירות**"). בגין התקופה שעד יולי 2010, שילמה אי.אי.אר דמי שכירות בסך 60 אלפי דולר לשנה; בגין התקופה שמיולי 2010 ועד יולי 2012, שילמה אי.אי.אר מראש דמי שכירות בסך 600 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (קרי, 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ לחודש). ביוני 2010, במסגרת תיקון להסכם השכירות, הוסכם על ביטול הערבויות שנתנו גרינסטון ו-SRA להבטחת התחייבויותיה של אי.אי.אר על פי הסכם השכירות, ובמקום זה שיעבדה אי.אי.אר לטובת המשכיר קונסטרוקציית ברזל של מתקן אעבלין, עד סכום של 400 אלפי דולר, וכן את חדר החשמל של מתקן אעבלין. נכון למועד פרסום דוח זה מנהלים הצדדים משא ומתן לעניין הארכת תקופת השכירות.

2.8.2. משרדי אי.אי.אר

החל מנובמבר 2011 שוכרת אי.אי.אר משרדים בראש העין. תקופת השכירות הינה עד ליום 14.11.2018 (כולל תקופת האופציות של אי.אי.אר להארכת השכירות). דמי השכירות השנתיים כולל תחזוקה מסתכמים לסך של 150 אלפי ש"ח והם צמודים למדד המחירים לצרכן. החל מהשנה השלישית לשכירות, דמי השכירות יעלו ב-4% כל שנה. עד לנובמבר 2011, שכרה אי.אי.אר משרדים בבניין משרדים ברמת גן ושילמה דמי שכירות שנתיים כולל תחזוקה בסכום של כ-250 אלפי ש"ח,

צמוד למדד המחירים לצרכן.

2.9 מחקר ופיתוח

2.9.1 פעילות המחקר והפיתוח של אי.אי.אר מתנהלת בעיקר בישראל ובשבדיה (ראה גם סעיף 2.12.4 להלן).

2.9.2 עם הוכחת ההיתכנות הטכנולוגית של טכנולוגיית ה-PGM במהלך הפעלות מתקן אעבלין שבוצעו בשנת 2007, הסתיים למעשה שלב פיתוח הטכנולוגיה, ונכון למועד דוח זה עוסקת אי.אי.אר בשיפור הטכנולוגיה שבידיה.

2.10 נכסים לא מוחשיים

2.10.1 אי.אי.אר הנה בעלת ידע לטיפול בפסולת מוצקה בטכנולוגיית ה-PGM. לפרטים אודות רכישת הידע האמור על ידי אי.אי.אר, ראו סעיף 2.1 לעיל.

2.10.2 פטנטים

2.10.2.1 להלן פרטים אודות פטנטים רשומים ובקשות לרישום פטנטים על ידי אי.אי.אר נכון למועד דוח זה :

(1) פטנט בנושא APPARATUS FOR PROCESSING WASTE (מתקן לעיבוד פסולת), אושר ונרשם בישראל, ארה"ב, ארגנטינה, במספר מדינות באירופה ובאסיה (תקף ב- 22 מדינות). בקשה לרישום הפטנט אושרה בתאילנד. פטנט זה מגן על מתקן לעיבוד פסולת המכיל פתח כניסה לפסולת נוזלית ואשר מאפשר עיבוד פסולת זו בנוסף לפסולת מוצקה.

(2) פטנט בנושא SYSTEM AND METHOD FOR REMOVING BLOCKAGES IN A WASTE CONVERTING APPARATUS (מערכת ושיטה לסילוק חסימות במתקן להמרת פסולת), אושר ונרשם בישראל, ארה"ב, ארגנטינה, במספר מדינות באירופה ובאסיה (תקף ב- 19 מדינות). בקשה לרישום הפטנט אושרה ביפן. פטנט זה מגן על מנגנון המונע חסימות פחם על ידי הוספת מבער פלסמה משני לתא ההתכה של מתקן לעיבוד פסולת, ללא צורך בהשבתת המתקן.

(3) פטנט בנושא APPARATUS FOR PROCESSING WASTE WITH DISTRIBUTION/MIXING CHAMBER FOR OXIDISING FLUID (מתקן לעיבוד פסולת עם תא לפיזור/ערבול של נוזל מחמצן), אושר ונרשם בישראל, ארה"ב, ארגנטינה, במספר מדינות באירופה ובאסיה (תקף ב- 22 מדינות). בקשה לרישום הפטנט אושרה בתאילנד. פטנט זה מגן על המבנה האנכי הייחודי של עמודת הפסולת בערובה, המאפשר למנוע משקעי פחם הנוצרים בתא העיבוד העלולים למנוע פעולה תקינה של המתקן לעיבוד הפסולת.

(4) פטנט בנושא SYSTEM AND METHOD FOR DECONGESTING WASTE DISPOSAL APPARATUS (מערכת ושיטה לסילוק חסימות במתקן להמרת פסולת), אושר ונרשם בישראל, ארה"ב, ארגנטינה, במספר מדינות באירופה ובאסיה (תקף ב- 18 מדינות). בקשה לרישום הפטנט אושרה בתאילנד. פטנט זה, בדומה לפטנט המתואר בס"ק (2) לעיל, מגן על מנגנון המונע חסימות פחם על ידי שימוש בחומר התכה על מנת למנוע חסימות פחם במתקן לעיבוד פסולת, ללא צורך בהשבתת המתקן.

- (5) פטנט בנושא RECYCLING SYSTEM FOR A WASTE PROCESSING PLANT (מערכת הפרדת חלקיקים ונוזלים מהגזים הנוצרים עבור מתקן לטיפול בפסולת), אושר ונרשם בישראל, ארה"ב ובמספר מדינות באסיה (תקף ב- 6 מדינות). בתאילנד, הונג קונג, יפן, הודו ואירופה הבקשה לרישום הפטנט נמצאת בשלבי בדיקה. פטנט זה מגן על שיטה להפרדה ומחזור של חלקיקים מוצקים ונוזלים העוברים מתא ההתכה לזרם הגז, ואשר ממוחזרים על ידי החזרה לתא ההתכה שם הם מתפרקים לגזים לא מזיקים או מתמצקים יחד בחומר הנוזלי המותך בתחתית התא לאחר הוצאתו.
- (6) פטנט בנושא CONTROL SYSTEM FOR A WASTE PROCESSING APPARATUS (מערכת לבקרת תהליך עיבוד פסולת) אושר ונרשם בישראל, ארה"ב, במספר מדינות באירופה ובאסיה (תקף ב- 20 מדינות). הבקשה לרישום פטנט נמצאת בשלבי בדיקה בהודו. פטנט זה מגן על מערכת השולטת באמצעות חיישנים בכמויות הפסולת המוזרמת לתא עיבוד הפסולת, ובכך מאפשרת פעולה רציפה ואוטומטית של המתקן.
- (7) פטנט בנושא TRANSCIEVER UNIT, APPARATUS, SYSTEM AND METHOD FOR DETECTING THE LEVEL OF WASTE IN A FURNACE (יחידת משדר, מתקן, מערכת ושיטה לאיתור רמת הפסולת בכבשן) אושר ונרשם בסינגפור. פטנט זה מגן על מתמר ייחודי הפועל בעזרת גלי מיקרו והמשמש כחיישן לקביעת כמות הפסולת המועברת בצינור אשר נמתח עד לתא עיבוד הפסולת. חיישן זה הינו חלק מהמערכת המתוארת בס"ק (6) לעיל.
- (8) פטנט בנושא SYSTEM FOR CONTROLLING THE LEVEL OF POTENTIAL POLLUTANTS IN A WASTE TREATMENT (מערכת לבקרת רמת מזהמים פוטנציאליים בטיפול בפסולת) אושר ונרשם בישראל, ארה"ב, אוסטרליה, במספר מדינות באירופה ובאסיה (תקף ב- 10 מדינות). בקנדה, קוריאה, הודו, והונג קונג בקשת הפטנט ממתינה לשלב הבדיקה, וביפן הבקשה נמצאת בשלב הבדיקה. פטנט זה מגן על מערכת אשר מטרתה להפחית העומס על מערכת הבקרה ורמת המזהמים המשתחררים לסביבה על ידי הקפדה על רמות המזהמים הפוטנציאליים החודרים בכל זמן נתון לתא ההתכה ברמה אשר מאפשרת לתהליכים הקיימים להפטר מהם באופן לא מזיק.
- (9) פטנט בנושא AN IMPROVED PLASMA TORCH FOR USE IN A WASTE PROCESSING CHAMBER (מבער פלסמה משופר לשימור בתא ההתכה). הפטנט אושר ונרשם בישראל, סינגפור ובמספר מדינות באירופה (תקף ב- 8 מדינות). הבקשה לרישום פטנט אושרה באוסטרליה, נמצאת בשלב הבדיקה ביפן ובסין, וממתינה לשלב הבדיקה בקנדה, ארה"ב ובמספר מדינות נוספות באסיה. פטנט זה מגן על ראש פלסמה משופר, אשר ייחודו בשרוול מיוחד המגיע עד לתא ההתכה ושדרכו עובר נוזל צינור המגן על קירות התא מפני החום הגבוה הנוצר בתהליך.

2.10.2.2 עד למועד דוח זה, השקיעה אי.אי.אר סך של כ- 1.8 מיליון דולר ברישום פטנטים.

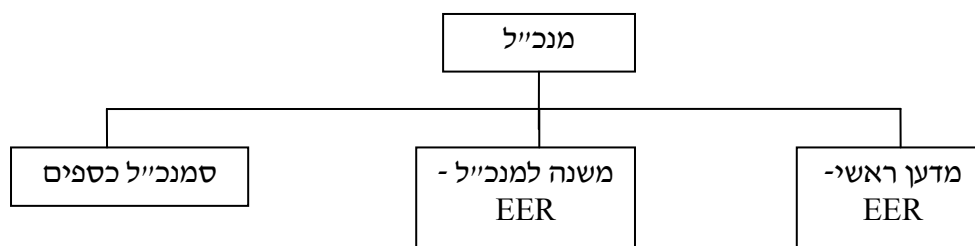
2.10.2.3 למיטב ידיעת אי.אי.אר, חשיבות רישום הפטנטים כאמור, הינה הגנה קניינית על הידע של אי.אי.אר המונעת שימוש בו במדינות בהן נרשמו הפטנטים. אורך החיים של הפטנטים בישראל ובחו"ל הוא כ- 20 שנה ממועד רישומם (בתנאי שישולמו במלואם כל אגרות

החידושים בכל מדינה ומדינה, לפי חוקיה ודיניה). הפטנט הראשון נרשם במאי 2000 והאחרון נרשם באפריל 2006, דהיינו: לפטנטים הנזכרים לעיל אורך חיים הנע בין מאי 2020 לאפריל 2026, תלוי בפטנט הספציפי ובמדינת הרישום (אורך החיים של מרבית הפטנטים המצוינים לעיל הוא עד 2021 - 2022). בנוסף ישנם פטנטים נוספים הנמצאים בתהליכי רישום ועדיין לא אושר רישומם, כאשר האחרון שביניהם הוגש לרישום בשנת 2007.

2.10.2.4. היה ולא יושלם רישום פטנטים על פי בקשות לרישום פטנטים שהגישה או תגיש אי.אי.אר, אזי ייתכן והידע נשוא הבקשות כאמור לא יזכה להגנה קניינית, דבר אשר עלול לאפשר לגורמים נוספים להשתמש בידע של אי.אי.אר ולהתחרות בה.

2.11. הון אנושי

2.11.1. תיאור מבנה ארגוני-



2.11.2. פירוט העובדים המועסקים ביחידות שונות באי.אי.אר:

מחלקה / עיסוק	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
מחקר פיתוח והנדסה	2	2	2
מנהלה	4	4	5
מתקן אעבלין	8	9	10
סה"כ	14	15	17

2.11.3. נכון ליום 31.12.2011, מעסיקה אי.אי.אר 14 עובדים קבועים שמועסקים בישראל. בנוסף, מעסיקה אי.אי.אר, מעת לעת ובהתאם לצרכיה, עובדים ו/או יועצים ו/או נותני שירותים נוספים בתחומים שונים (שיווק, פיתוח וכיו"ב). החל מינואר 2012 מעסיקה RVB מנכ"ל המשמש כמנכ"ל RVB ו- אי.אי.אר, ראה 2.11.7.4 להלן. לעניין שירותים שונים שמקבלת אי.אי.אר מהחברה (ושעד 31 באוגוסט 2011 ניתנו לה על ידי לידר) ראו סעיף 2.17.2 להלן.

2.11.4. שינויים מהותיים שחלו במצבת העובדים

במהלך שנת 2011 לא חלו שינויים מהותיים במצבת העובדים של אי.אי.אר למעט כמפורט להלן. באוגוסט 2011 עם השלמת עסקת RVB, סיים שטרן את תפקידו כמנכ"ל אי.אי.אר (כיהן כמנכ"ל מאפריל 2010 וקודם לכן כיהן כנשיא וכדירקטור באי.אי.אר).

במהלך שנת 2010 לא חלו שינויים מהותיים במצבת העובדים של אי.אי.אר. באפריל 2010 סיים את עבודתו באי.אי.אר המנכ"ל הקודם של אי.אי.אר, מר זאב בר גיל. בנוסף במהלך שנת 2010 סיים את עבודתו באי.אי.אר מהנדס שהיה אחראי על ניהול פרויקטים.

אי.אי.אר תבחן העסקת עובדים נוספים לצורך הפעלת מתקן אעבלין או לצורך פיתוחים טכנולוגיים או הנדסיים, בהתאם לדרישות של לקוחות ובהתאם לצרכים טכנולוגיים או הנדסיים, ובכפוף למסגרת התקציב.

2.11.5. תלות מהותית בעובדים מסוימים

לאי.אי.אר היתה תלות בשטרן. שטרן היה זה שיזם את הקמת אי.אי.אר ובאמצעותו נוצר הקשר בין אי.אי.אר לבין חלק מבעלי מניותיה הקודמים שביצעו השקעות באי.אי.אר, מכון קורצ'טוב ומדענים מטעמו, מרכז ראדון, פרימוס וגורמים נוספים שלאי.אי.אר הסכמי שיתוף פעולה עמם ו/או שהינם ספקים של אי.אי.אר. שטרן ריכז את הפיתוח העסקי של אי.אי.אר וייצג אותה בחלק מפעולות השיווק שלה. יובהר, כי התלות של אי.אי.אר בשטרן לא נגעה לתחום הטכנולוגי. על אף התלות כאמור, החברה סבורה כי אין מדובר בתלות, אשר יש בה כדי להשפיע מהותית לרעה על פעילותה של אי.אי.אר וכי יש בידי כוח האדם הקיים באי.אי.אר לרבות בשירותי הניהול המוענקים לה להתגבר על עזיבתו של שטרן.

2.11.6. אימונים והדרכה

אי.אי.אר מבצעת הדרכות מקצועיות לעובדיה בהתאם לסוג העובד והתחום בו הוא פעיל. בין היתר, עובדים נשלחים להשתלמויות, ימי עיון, כנסים ותערוכות, וזאת על מנת לשמור על הרמה המקצועית. מעבר לכך מבצעת אי.אי.אר הדרכות בנושאים הבאים: בטיחות וגהות בעבודה, הדרכה בנהלי אי.אי.אר, השתלמויות בנושא תקנים, הוראות עבודה והדרכות בהפעלה.

2.11.7. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

2.11.7.1. העובדים ב-RVB וב-אי.אי.אר מועסקים על ידי הסכמי עבודה אישיים. הסכמי העבודה מפרטים את שכרם של העובדים, קובעים את זכאותם לקרן השתלמות ולהפרשות לביטוח מנהלים או לקרן פנסיה, הפרשות בגין אובדן כושר עבודה, ימי חופשה, מחלה והבראה להם זכאים העובדים, ותנאים נוספים (כגון החזר הוצאות נסיעה ו/או השתתפות בהוצאות החזקת רכב, החזר הוצאות טלפון, מימון בדיקות רפואיות) בהתאם לתפקידי העובדים. חוזי העבודה האישיים כוללים סעיפי שמירה על סודיות והוראות נוספות בהתאם לתפקידי העובדים.

2.11.7.2. תכניות תגמול לעובדים

ביוני 2011 אישר דירקטוריון RVB תוכנית אופציות ("תוכנית 2011"). בהתאם לתוכנית 2011 RVB רשאית להקצות אופציות למימוש למניות RVB, לעובדים, נושאי משרה ודירקטורים של RVB ו/או של חברות קשורות ל-RVB. האופציות שיוקצו במסגרת תוכנית 2011 יבשילו בהתאם לתקופת ההבשלה המפורטת להלן: (1) 33% בתום השנה הראשונה ממועד ההקצאה; (2) 8.375% בתום כל רבעון לאחר תום השנה הראשונה כך שכל האופציות יבשילו בתום 3 שנים ממועד הקצאתן. האופציות יוקצו באמצעות נאמן במסגרת מסלול הוני לפי סעיף 102 לתקנות מס הכנסה. בהתאם לתוכנית בעת מימוש האופציות יוקצו לניצע בפועל מניות המשקפות את מרכיב ההטבה בלבד.

בינואר 2012, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון RVB, הקצתה RVB, בהתאם לתוכנית 2011, לשבעה ניצעים 25,793,156 אופציות הניתנות למימוש למניות RVB

(כולל 10,000,000 אופציות למנכ"ל RVB - ראה סעיף 2.11.7.4 להלן) במחיר מימוש של \$0.2145 למניה.

במסגרת תגמול נושאי המשרה ועובדי אי.אי.אר, היא אימצה במספר מועדים שונים, תוכניות להקצאת אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות אי.אי.אר ("האופציות הבלתי סחירות"). אי.אי.אר העניקה לעובדים, נושאי משרה וליועצים שלה ולבעלי מניותיה הקודמים, במספר מועדים שונים, אופציות הניתנות למימוש, נכון למועד דוח זה, חלקן באופן מיידי וחלקן מחולקות למספר מנות זכאות, לעד כ- 10% מהון מניות אי.אי.אר בדילול מלא, זאת במחירי מימוש שבין כ- 2.7 דולר לכ- 6.65 דולר לכל מנייה רגילה של אי.אי.אר.

2.11.7.3 נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

נכון למועד דוח זה מועסק ב-RVB נושא משרה אחד שהינו מנכ"ל RVB (ראה 2.11.7.4 להלן). כמו כן שלושה דירקטורים (שני דח"צים ואחד דירקטור בלתי תלוי) זכאים לשכר דירקטורים לפי הגמול המירבי. יתר חברי דירקטוריון RVB אינם זכאים לגמול עבור כהונתם. באוגוסט 2011 אישרה האסיפה הכללית של RVB הקצאת 3,561,445 אופציות הניתנות למימוש למניות RVB, לארבעה דירקטורים ב-RVB בהתאם לתוכנית 2011.

כמו כן נכון למועד דוח זה, באי.אי.אר מועסקים שני נושאי משרה בכירים נוספים (משנה למנכ"ל ומדען ראשי) המועסקים בהסכמי העסקה אישיים. נכון למועד דוח זה, חברי דירקטוריון אי.אי.אר אינם מקבלים גמול עבור כהונתם.

2.11.7.4 במהלך ינואר 2012 התקשרה RVB בהסכם העסקה עם עופר סנדלסון ("סנדלסון") להעסקתו כמנכ"ל RVB ו-אי.אי.אר החל מיום 8.1.2012 (בסעיף זה - "ההסכם").

בהתאם להסכם, בין היתר, הקצתה RVB לסנדלסון 10,000,000 אופציות הניתנות למימוש למניות RVB כמפורט בסעיף 2.11.7.2 לעיל.

2.11.7.5 כאמור לעיל נכון למועד דוח זה חדל שטרן לכהן מכל תפקידו באי.אי.אר ו/או RVB.

2.12 חומרי גלם וספקים

2.12.1 חומר הגלם העיקרי המשמש את אי.אי.אר לצורך מתקן אעבלין הינו פסולת עירונית.

2.12.2 בדצמבר 2005 חתמה אי.אי.אר על הסכם עם PyroGenesis Inc, חברה המאוגדת בקנדה, אשר למיטב ידיעת אי.אי.אר אינה בעלת עניין באי.אי.אר ו/או בגרינסטון ("פיירווג'נסיס"), לפיו פיירווג'נסיס תייצר ותמכור לאי.אי.אר מערכת פלזמה (600 kW gross power Non-Transfer Arc Plasma Torch System), לצורך שימוש בטכנולוגיית ה-PGM במתקן אעבלין ("מערכת הפלזמה"), בתמורה לסך כולל של כ- 810 אלפי דולר. התמורה הנ"ל אינה כוללת ציוד נוסף, עלות משלוח ושירותים להם נדרשה אי.אי.אר לצורך יישום מערכת הפלזמה במתקן אעבלין. להערכת אי.אי.אר, ההסכם הנ"ל אינו יוצר תלות בינה לבין פיירווג'נסיס.

על פי ההסכם עם פיירווג'נסיס, אי.אי.אר אינה רשאית למכור או להעביר את מערכת הפלזמה לצד שלישי, למעט במקרה של העברת כלל פעילות אי.אי.אר לצד שלישי, ואינה רשאית להשתמש במערכת הפלזמה אלא במסגרת מתקן אעבלין. לפיכך, במקרים הקבועים בהסכם עם פיירווג'נסיס, התחייבה אי.אי.אר להחזיר לפיירווג'נסיס את מערכת הפלזמה, בתנאים כספיים כפי שיקבעו בהסכם עתידי בין

הצדדים, כאשר עלויות החזרת המערכת יחולו על פיירונג'סיס.

אי.אי.אר התחייבה בהסכם עם פיירונג'סיס להעניק לה זכות סירוב ראשונה לאספקת מערכות פלזמה ככל שאי.אי.אר תבקש לרכוש בעתיד.

2.12.3. בשנת 2008 רכשה אי.אי.אר מאת RHI Dinaris GmbH, חברה המאוגדת בגרמניה שהינה בין הספקים המובילים בעולם של חומרי בידוד קרמים, ואשר למיטב ידיעת גרינסטון אינה בעלת ענין באי.אי.אר ו/או בגרינסטון ("RHI"), חומרי בידוד קרמים לריאקטור במתקן אעבלין, תמורת סך כולל של כ- 103 אלף דולר.

2.12.4. במהלך השנים 2008 ו-2009, ה-Royal Institute of Technology משטוקהולם, שבדיה ("KTH") פיתח עבור אי.אי.אר מודל מתמטי להדמיה ממוחשבת של התהליכים המתרחשים במהלך הטיפול בפסולת באמצעות טכנולוגיית ה-PGM. המודל הנ"ל משמש את אי.אי.אר ככלי עזר בתכנון מתקנים שיופעלו באמצעות הטכנולוגיה. תמורת פיתוח המודל, שילמה אי.אי.אר ל-KTH סך כולל של כ- 59 אלפי דולר. במהלך השנים 2010 ו-2011 שילמה אי.אי.אר ל-KTH סכומים נוספים של כ- 94 אלפי דולר ו-57 אלפי דולר בהתאמה.

2.12.5. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 2.18.1 להלן.

2.13. מימון

2.13.1. עד להשלמת הסכם הרכישה, אי.אי.אר מימנה את פעולותיה באמצעות גיוס הון ממשקיעים, בהלוואות בעלים ובאשראי בנקאי בערבות חלק מבעלי מניותיה לשעבר, כולל החברה. בעקבות השלמת הסכם הרכישה, אי.אי.אר מממנת נכון למועד זה את פעולותיה באמצעות יתרות המזומנים של RVB ואשראי בנקאי בערבות RVB.

2.13.2. עם השלמת הסכם הרכישה, וכאחד התנאים להשלמתו, הומרו כל חובות אי.אי.אר לבעלי מניותיה הקודמים בסך כולל של כ- 13 מליון דולר למניות של אי.אי.אר, מתוכם חלק החברה כ- 22.3 מליון ש"ח (סכום זה כולל סך של כ- 8 מליון ש"ח בגין ערבויות שנתנה החברה לטובת הלוואה של אי.אי.אר מתאגיד בנקאי, אשר נפרעה באמצעות פיקדון של החברה אשר היה משועבד לטובת ההלוואה האמורה).

2.13.3. אי.אי.אר. נטלה הלוואות מבנק לאומי לישראל בע"מ (בסעיף זה - "הבנק") אשר היו מובטחות בערבויות של החברה, אקורד וחברה בת של אקורד (להלן כולם ביחד: "הערבים"). הערבים היו זכאים לעמלת ערבות בשיעור שנתי של 2% בגין הערבויות הנ"ל. החל מהרבעון הרביעי של שנת 2009 הלוואות אלו שניתנו ע"י הבנק, לא חודשו ונחשבו כאשראי בפגור ונשאו ריבית חריגה אשר נצברה ליתרת ההלוואות. ביום 15.3.2011, חתמה אי.אי.אר על הסכם עם הבנק המסדיר את פירעונם של החובות וההתחייבויות של אי.אי.אר לבנק בסכום של כ- 8.3 מיליון ש"ח ("הסדר החוב").

2.13.4. במסגרת הסדר החוב שילמה החברה לבנק באופן מיידי סכום של כ- 0.9 מיליון דולר (כ- 3.1 מיליון ש"ח) ואילו הערבים האחרים שילמו לבנק סכום כולל של כ- 0.5 מיליון דולר (כ- 1.9 מיליון ש"ח). בנוסף ערבו הערבים כלפי הבנק לפירעון הלוואת פריסה שהעניק הבנק לאי.אי.אר. בסך של כ- 0.7 מיליון דולר (כ- 2.6 מיליון ש"ח) ("הלוואת הפריסה"), כאשר חלק החברה בערבות זו היה כ- 62.7%.

2.13.5. עם השלמת הסכם הרכישה, וכאחד התנאים המתלים להשלמתו כמפורט לעיל, חתמה RVB על ערבות

כלפי הבנק להבטחת הלוואות הפריסה, חלף הערבות של הערבים כאמור.

2.13.6. כמו כן הסכימה אי.אי.אר. ליצירת שעבודים מסוימים לטובת הבנק וכן בוטלו שעבודים מסוימים שנוצרו על ידי אי.אי.אר לטובת הערבים.

2.13.7. הלוואות הפריסה הינה הלוואה דולרית והועמדה לתקופה של 24 חודשים. הלוואות הפריסה נושאת ריבית שנתית של ליבור + 2.85%. קרן הלוואות הפריסה עומדת לפירעון בשבעה תשלומים רבעוניים ורצופים החל מיום 16.9.2011 ועד ליום 16.3.2013. יתרת הלוואות הפריסה ליום 31.12.2011 הינה כ- 0.5 מיליון דולר (כ- 1.9 מיליון ש"ח). נכון למועד פרסום דוח זה יתרת הלוואות הפריסה הינה כ- 0.4 מיליון דולר.

2.13.8. במהלך השנים 2006 - 2008 העמידו הערבים לאי.אי.אר הלוואות בעלים בסך כולל של כ- 3.6 מיליון דולר (כולל ריבית שנצברה), מזה חלק החברה כ- 2.2 מיליון דולר (בסעיף זה - "ההלוואות"). מתחילת 2008 ההלוואות אינן נושאות ריבית. לכל אחד מהערבים היתה זכות להמיר את הקרן והריבית שחייבת לו אי.אי.אר בגין ההלוואות למניות אי.אי.אר (בסעיף זה - "זכות ההמרה") בהתאם להסכמי ההלוואות.

2.13.9. כאמור לעיל, עם השלמת הסכם הרכישה ביום 31.8.2011 הומרו כל חובות אי.אי.אר לבעלי מניותיה למניות של אי.אי.אר, לרבות ההלוואות האמורות.

2.13.10. אי.אי.אר נטלה הלוואות מתאגיד בנקאי בסך של כ- 2.25 מיליון דולר. הלוואות אלו היו מובטחות בערבויות של החברה ובפיקדונות בסכומים זהים שהפקידה החברה אצל התאגיד הבנקאי. החברה הייתה זכאית לעמלת ערבות בשיעור שנתי של 2% בגין הערבויות הנ"ל.

2.13.11. כאמור לעיל, עם השלמת הסכם הרכישה ביום 31.8.2011 הומרו כל חובות אי.אי.אר לבעלי מניותיה למניות של אי.אי.אר, לרבות הערבויות האמורות (ההלוואות הנ"ל נפרעו באמצעות פיקדון של החברה אשר היה משועבד לטובת ההלוואות כאמור).

2.13.12. בעקבות השלמת הסכם הרכישה התחייבות גרינסטון שניתנה בעבר להעמיד מימון במתכונת מצומצמת לצרכי פעילות אי.אי.אר, בוטלה.

2.13.13. שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת לשנים 2010 ו- 2011, להלוואות אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי אי.אי.אר, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך:

שיעור ריבית ממוצעת לשנת 2011			שיעור ריבית ממוצעת לשנת 2010			
הלוואות לזמן קצר ומשיכות יתר	הלוואות לזמן ארוך	שיעור ממוצע	הלוואות לזמן קצר ומשיכות יתר	הלוואות לזמן ארוך	שיעור ממוצע	
6.95%	-	6.95%	5.47%	3.30%	5.16%	מקורות בנקאיים
0.36%	2.34%	1.35%	0.36%	2.34%	1.35%	הלוואות בעלים (*)
3.72%	2.34%	3.26%	3.16%	2.48%	2.92%	סה"כ

(*) כמפורט לעיל עם השלמת הסכם הרכישה הומרו כל הלוואות הבעלים למניות אי.אי.אר.

2.13.14. אשראי בריבית משתנה

ליום 31.12.2010 וליום 31.12.2011, לאי.אי.אר אשראי בריבית משתנה בסך של כ- 9.3 מיליון דולר וכ- 0.5 מיליון דולר, בהתאמה (קרבן בלבד). להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה:

מנגנון השינוי	טווח הריבית במהלך שנת 2010	טווח הריבית במהלך שנת 2011
ליבור + 10%	בין 10.5% ל- 10.9%	בין 10.3% ל- 10.4%
ליבור + 2.5%	בין 2.75% ל- 2.84%	בין 2.7% ל- 2.8%
ליבור + 2.85%	-	בין 3.1% ל- 3.4%
ליבור + 2%	בין 2.25% ל- 2.34%	בין 2.2% ל- 2.3%

2.14. מיסוי

2.14.1. שומות מס

לאי.אי.אר שומות מס סופיות (לרבות שומות עצמיות הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2007. ביוני 2011 חתמה אי.אי.אר על הסכם עם רשות המסים בקשר עם מס הכנסה ניכויים לשנים 2007-2009 לפיו היא נדרשת לשלם הפרשי מס בסכום של כ-1.6 מיליון ₪ ב-24 תשלומים.

2.14.2. הפסדים לצרכי מס

2.14.2.1. לאי.אי.אר הפסדים שוטפים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות בסך כ- 193 מיליון ש"ח. בגין הפסדים אלו לא נרשמו מסים נדחים.

2.14.2.2. לאור הפסדים לצרכי מס, שנצברו באי.אי.אר, ועקב אי ציפייה לקיומה של הכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין, לא זוקפת אי.אי.אר מיסים נדחים לקבל בגין הפסדים להעברה לצרכי מס ובגין הפרשים זמניים בערכם של נכסים והתחייבויות, בין הדוח הכספי לבין הדוח לצרכי מס.

2.15. איכות הסביבה

2.15.1. כללי

בישראל, אי.אי.אר מחויבת בעמידה בדינים הרלוונטיים לאיכות הסביבה, אשר העיקריים שבהם הינם חוק אויר נקי, התשס"ח-2008, וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993.

בנוסף לחוקים הנ"ל, כפופה אי.אי.אר גם לתקנות, צווים, והוראות אחרות אשר הותקנו מכוח החוקים הנ"ל. אי.אי.אר במסגרת פעילותה השוטפת נערכה לקיום החוקים והתקנות הישימים לפעילותה.

לצורך הפעלת מתקן אעבלין, קיבלה אי.אי.אר היתר רעלים. בהתאם לתקנות החומרים המסוכנים (אמות מידה לקביעת תוקף היתרים), התשס"ג-2003, סווג מתקן אעבלין בדרגה C. לצורך פעילות אי.אי.אר בחו"ל עשויים להיות רלוונטיים החוקים הנוגעים לזיהום אויר, לחומרים מסוכנים, לטיפול בפסולת רפואית ורדיואקטיבית וחקיקה בתחומים נוספים, כפי שקיימת בכל מדינה ומדינה בה יוחלט ליישם את טכנולוגיית ה-PGM.

למגבלות החלות על אי.אי.אר מכח רישיון העסק להפעלת מתקן אעבלין, ולפיקוח המשרד לאיכות הסביבה על פעילות מתקן אעבלין, ראו סעיפים 2.16.1 ו-2.16.2 להלן, בהתאמה.

נכון למועד דוח זה, אי.אי.אר לא קיבלה התראות או דרישות הנוגעות לאי עמידה בהוראות החוק הנוגעות לאיכות הסביבה.

2.15.2. עלויות והשקעות סביבתיות מהותיות צפויות

ככל ויופעל מתקן אעבלין בשנת 2012, אזי להערכת אי.אי.אר הדבר יצריך השקעה בסך של כ- 150 אלפי דולר לצורך עמידה בדרישות הנ"ל. נכון למועד דוח זה, עיקר ההשקעה בנושא איכות הסביבה הייתה בבדיקות בדבר עמידת מתקן אעבלין בדרישות על פי רישיון העסק ובבדיקות נוספות בנוגע לפליטות ממתקן אעבלין.

2.16. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

בנוסף לאמור בסעיף 2.15 לעיל, חלים על אי.אי.אר מגבלות ופיקוח כדלקמן:

2.16.1. רישיון עסק - רישיון העסק שבידי אי.אי.אר הינו בתוקף עד 15 ביולי 2012. רישיון העסק הותנה בעמידה בדרישות שנקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה (שהעיקריים שבהם הינם: טיפול ב- 9 טונות של פסולת ביום לכל היותר; הגבלת מספר ימי העבודה של המתקן ל- 75 ימים בשנה; איסור טיפול בפסולת רדיואקטיבית), שירותי כבאות והצלה ובתנאים כאמור בחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 והתקנות והצווים שהותקנו מכוחו.

2.16.2. פיקוח שוטף מטעם המשרד לאיכות הסביבה

2.16.2.1. אי.אי.אר מחויבת להעביר למשרד לאיכות הסביבה, באופן שוטף, נתונים על רמת המזהמים הנפלטת דרך הארובה של מתקן ההתקנה, כפי שנאספים על ידי מערכת לניטור רציף שהותקנה במתקן אעבלין.

2.16.2.2. גוף חיצוני שאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה עורך מדידות סביבתיות לכל המזהמים שנקבעו להם ערכי פליטה מקסימאליים.

2.16.2.3. עובדי המשרד לאיכות הסביבה, נציגי ונציגי היישובים הסמוכים למתקן אעבלין רשאים להיות נוכחים מעת לעת בשלבים שונים של הפעלת מתקן אעבלין. בנוסף, המשרד לאיכות הסביבה עשוי לערוך בדיקות פתע ולנטר בהן את הפליטות ואת האוויר בסביבה.

2.16.2.4. המשרד לאיכות הסביבה הקים ועדת מעקב לנושא מתקן אעבלין, שחברים בה, בין היתר, נציגי ציבור, נציגי משרד הבריאות ונציגי הרשויות המקומיות באזור.

2.17. הסכמים מהותיים

2.17.1. בהתאם להסכם מיוני 2000 עם מכון קורצ'טוב (כפי ששונה בפברואר 2002), העביר מכון קורצ'טוב לאי.אי.אר את כל הידע שפותח ו/או יפותח במכון קורצ'טוב בקשר לטכנולוגיה לטיפול בפסולת עירונית מוצקה באמצעות גזיפיקציה והתכה של פסולת עירונית מוצקה (הידע שהיווה בסיס לטכנולוגיית ה-PGM) ואת כל הקניין הרוחני הנוגע לידע זה, וכן התחייב להעניק לאי.אי.אר סיוע וליווי מדעי וטכני בקשר להקמת מתקן ניסיוני לשימוש בידע הנ"ל. אי.אי.אר מחויבת בתשלום תמלוגים למכון קורצ'טוב בשיעור של 1% מהתמורה שתתקבל אצלה בפועל ממכירת מתקנים לטיפול בפסולת עירונית מוצקה או בפסולת רפואית, בישראל או בחו"ל.

2.17.2. בפברואר 2002 התקשרו אי.אי.אר וגרינסטון בהסכם (בסעיף זה - "**ההסכם**") למתן שירותי ניהול לאי.אי.אר, שירותי משרד, שירותי חשבות ושטח משרדי בהתאם לצרכי אי.אי.אר מעת לעת (בסעיף

זה- "השירותים"). תקופת ההסכם נקבעה לשנה, כאשר בסיומה יתחדש ההסכם באופן אוטומטי לתקופות נוספות בנות שנה כל אחת, ויהיה ניתן לביטול על ידי מי מהצדדים בכפוף למתן הודעה מוקדמת של חודש מראש. בתמורה לשירותים, התחייבה אי.אי.אר לשלם סכום בסך של כ- 20 אלפי ש"ח בחודש (בתוספת מע"מ) צמוד למדד המחירים לצרכן, החל מינואר 2002. מסוף שנת 2004 עד סוף שנת 2010 ניתנו השירותים לאי.אי.אר על ידי אקורד. מתחילת 2011 ועד למועד השלמת הסכם RVB, ניתנו השירותים לאי.אי.אר על ידי לידר ולאחר מכן על ידי החברה. נכון למועד דוח זה, השירותים שניתנים כאמור לאי.אי.אר על ידי החברה כוללים שירותי כספים, חשבות, גזברות והנהלת חשבונות בתמורה חודשית בסך של כ- 25 אלפי ש"ח צמוד למדד.

2.17.3. לעניין הסכם הרכישה והסכמים נוספים שנחתמו במקביל ונכנסו לתוקף במועד השלמתו, ראה סעיף 1.2.2 לעיל.

2.18. הסכמי שיתוף פעולה

2.18.1. בספטמבר 2010 חתמה אי.אי.אר על מזכר הבנות (בסעיף זה- "**מזכר ההבנות**") עם SNC-Lavalin Engineers & Constructors Inc. ("SLE&C") שהיא, למיטב ידיעת אי.אי.אר, חברה בת של SNC-Lavalin Group Inc., חברה שני"ע שלה רשומים למסחר בבורסה בטורונטו, קנדה ("SNCL-G"). למיטב ידיעת אי.אי.אר, SNCL-G נמנית בין תאגידי ההנדסה והבנייה המובילים בעולם. מזכר ההבנות קובע דרכי שיתוף פעולה בין אי.אי.אר ל- SLE&C בפרויקטים לניצול טכנולוגיית ה-PGM (בסעיף זה- "**פרויקטים**"). על פי מזכר ההבנות, הצדדים ישתפו פעולה באיתור פרויקטים בהם ניתן ליישם את טכנולוגיית ה-PGM, מתן הצעות לביצועם, הקמתם ותפעולם. היה והצדדים לא יגיעו להסכמות בדבר שיתוף פעולה לגבי פרויקט מסוים, אזי הצד שיהיה מעוניין לקדם את הפרויקט יהיה רשאי לעשות כן, ואילו הצד האחר יהיה מנוע מכך. תוקפו של מזכר ההבנות הוגבל, בין היתר, עד חלוף 30 ימים מהודעת אחד הצדדים על ביטול מזכר ההבנות, או עד 31 בדצמבר 2012, לפי המוקדם מביניהם. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של גרינסטון מיום 21.9.2010 (אסמכתא 628668-01-2010).

2.18.2. במהלך חודש ינואר 2011 חתמה אי.אי.אר על מזכר הבנות עם חברה שהתאגדה במדינת ניו יורק בארה"ב, בקשר עם שיתוף פעולה בין הצדדים לצורך הקמת פרויקט בניו-יורק לטיפול בפסולת רפואית תוך שימוש בטכנולוגיה של אי.אי.אר. על פי מזכר ההבנות הצדדים יפעלו לחתימת הסכם מפורט ביניהם אשר נכון למועד פרסום דוח זה טרם נחתם. בהתאם למזכר ההבנות הנ"ל הוא היה אמור להתבטל מאליו ביום 31 בדצמבר 2011 אך הצדדים הסכימו על הארכת התקופה עד ליום 31 בדצמבר 2012.

2.18.3. ביום 21 במרץ 2011 נחתם בין אי.אי.אר לבין חברה אמריקאית אשר עיקר עיסוקה הנו הקמת מתקנים של פסולת לאנרגיה לטיפול באשפה ביתית (להלן - "**היזם**"), מכתב כוונות (להלן - "**מכתב הכוונות**") על פיו בכוונת הצדדים להתקשר בהסכמים מחייבים על בסיס העקרונות אשר פורטו במכתב הכוונות ואשר עיקרם הינו כדלהלן –

2.18.3.1. הצדדים ישתפו פעולה בפיתוח, הקמה והפעלה בארצות הברית של מתקני טיפול באשפה על בסיס טכנולוגיית ה-PGM של אי.אי.אר. (להלן - "**הטכנולוגיה**").

2.18.3.2. במסגרת שיתוף הפעולה יפעלו הצדדים לפיתוח, הקמה והפעלה של מתקן ראשון העתיד לטפל באשפה בהיקף של 1,000 טון ליום (להלן - "**המתקן**"). היקף העלויות להקמת המתקן מוערך

בכ- 220 מיליון דולר.

2.18.3.3. היזם הינו האחראי לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך הקמת והפעלת המתקן.

2.18.3.4. היזם הינו האחראי להשגת המימון הנדרש לצורך הקמת המתקן.

2.18.3.5. כנגד התחייבויותיה של אי.אי.אר. למתן רישיון לשימוש בטכנולוגיה וביצוע התכנון ההנדסי הראשוני של המתקן בעלות מוערכת של כ-3 מיליון דולר ארה"ב, תהא אי.אי.אר. זכאית לתמורה כדלהלן –

(א) הקצאת מניות אשר יהוו 14.25% מהון המניות של היזם בדילול מלא במועד ההקצאה;

(ב) תמלוגים בגובה 5% מהכנסות המתקן המוערכים בכ- 46 מיליון דולר על פני אורך חי הפרויקט (המוערך בכעשרים שנים).

2.18.3.6. תוקפו של מכתב הכוונות פקע ביום 31 בינואר 2012 והצדדים מנהלים משא ומתן לגבי המשך ההתקשרות בתנאים ועקרונות חדשים.

מובהר בזה, כי בשלב זה אין כל וודאות לכך שהעסקה תצא לפועל.

2.18.4. במאי 2011 התקשרה אי.אי.אר. עם SLE&C במזכר הבנות ("מזכר הבנות פלזמה") עם חברה פולנית ("פלזמה") לפיו הצדדים ישתפו פעולה למטרת פיתוח, הנדסה, בניה והפעלה של מתקן לטיפול בפסולת, המבוסס על הטכנולוגיה של אי.אי.אר. בפולין. פלזמה העניקה לאי.אי.אר. ו-SLE&C בלעדיות לגבי פיתוח המתקן, כאשר אי.אי.אר. תשמש כספקית הטכנולוגיה ו-SLE&C כיועץ וכמי שתעניש שירותי הנדסה מסוימים. פלזמה תהיה אחראית בלעדית לתכנון המבנה בפולין לרבות השגת מימון, קבלת היתרים ואישורים רגולטורים, הכנת תוכנית עסקית ומודל כלכלי עבור המתקן. אי.אי.אר. ו-SLE&C הסכימו לספק את המידע הרלוונטי במהלך הפרויקט. אי.אי.אר. הסכימה לשקול לקחת חלק במימון הפרויקט. היקף העבודה שיבוצע על ידי אי.אי.אר. בקשר עם הפרויקט יסוכם בין הצדדים. בהתאם למזכר ההבנות, הצדדים ינהלו משא ומתן לחתימה על הסכם מחייב תוך 12 חודשים ממועד החתימה על מזכר ההבנות, ככל שלא ייחתם הסכם מחייב בתקופה הנ"ל, מזכר ההבנות יפקע.

2.18.5. במהלך דצמבר 2011 התקשרה אי.אי.אר. עם חברה מצ'כיה לצורך ביצוע עבודת תכנון על ידי אי.אי.אר. בקשר עם הקמת פרויקט בצי'כיה לטיפול בפסולת מסוכנת ובעלות משוערת של כ- 25 מיליון דולר. בתמורה לביצוע עבודת התכנון, אי.אי.אר. זכאית לסך של כ-125 אלפי דולר בשלושה תשלומים. נכון למועד פרסום דוח זה, קיבלה אי.אי.אר. סך של 94 אלפי דולר ואת היתרה היא צפויה לקבל עם השלמת עבודת התכנון. החברות מתקדמות לקראת סיום מחקר הישימות, אשר לאחר הערכתו הצדדים ידונו באפשרויות לקידום הפרויקט.

2.19. יעדים ואסטרטגיה עסקית

אי.אי.אר. בוחנת את יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה מעת לעת.

האסטרטגיה העסקית של אי.אי.אר. כוללת, בין היתר, המשך המאמצים לשיווק טכנולוגיית ה-PGM, במטרה לפרוץ לשווקים גיאוגרפיים חדשים.

גרינסטון מעריכה, כי מאמצי השיווק של אי.אי.אר. יתמקדו בקידום הקמתם והפעלתם של מתקנים לטיפול

בפסולת ולצורך כך תפעל אי.אי.אר למנות נציגים מקומיים או להקים שותפויות עם גורמים מקומיים או להקים חברות בת זרות בשיתוף עם הנציגים המקומיים במדינות שאי.אי.אר תחליט לפעול בהן. יודגש, כי להערכת אי.אי.אר, הזמן הנדרש להקמת מתקן לסילוק פסולת בטכנולוגיית ה-PGM הוא כשנתיים (לא כולל שלבי רישוי), כך שפעולות השיווק של אי.אי.אר שיכוונו להקמת המתקנים כאמור לא יביאו ליצירת הכנסות משמעותיות לפחות במשך שנתיים ממועד דוח זה.

כיוון שיווקי אחר שאי.אי.אר תשקול את קידומו הינו מכירת רישיונות לשימוש בטכנולוגיית ה-PGM, שיהיו מוגבלים לארצות או לאזורים גיאוגרפיים מוגדרים.

היעדים העסקיים כאמור לעיל משקפים את אסטרטגיית אי.אי.אר ומטבע הדברים יכול שיחולו בהם שינויים בהתאם להתפתחויות באי.אי.אר, בטכנולוגיה, ברגולציה, בשווקי היעד ובמאפייני הביקוש למוצרי אי.אי.אר. הגשמת האסטרטגיה כאמור אינה ודאית והיא כרוכה, בין היתר, בנסיבות וגורמים אשר אינם בשליטת אי.אי.אר, ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 2.20 להלן. עוד מובהר, כי נכון למועד דוח זה, אי.אי.אר לא קבעה לוחות זמנים למימוש יעדיה הנ"ל, ולא נקבעו אזורים גיאוגרפיים ספציפיים שבכוונת אי.אי.אר להתמקד בהם.

2.20. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

במהלך השנה הקרובה, מתכוונת אי.אי.אר להמשיך ולפעול לקידום עסקיה עם מספר לקוחות שאיתם היא כבר נמצאת בתהליכי תכנון מתקנים (כל אחד בשלבים שונים), לרבות השגת האישורים הנדרשים ליישום טכנולוגיית ה-PGM לטיפול בפסולת עירונית ורפואית. אותם יזמים עוסקים במקביל בגיוס השקעות לשם הקמת המתקנים.

כמו כן מטפלת אי.אי.אר בפניות מלקוחות פוטנציאלים חדשים בעולם, ובוחנת בצורה קפדנית התאמת ה-PGM בכל מקרה לגופו של עניין.

בתחום פעילות מחקר ופיתוח, מתכוונת אי.אי.אר, בין השאר, להמשיך בשיתוף הפעולה עם SNC ועם KTH לשיפור הטכנולוגיה והתאמתה לדרישות שלקוחות השונים.

מידע בדבר צפי להתפתחויות בשנה הקרובה הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה מתבסס, בין השאר, על הערכותיה של אי.אי.אר לגבי הסיכויים לקידום עסקי החברה בעולם, מהיבטים שונים, ולגבי הצלחתם של שלבים שונים של עבודת המחקר עם המכון השבדי KTH. ייתכן והערכות אלו תתבררנה כמוטעות, בין השאר, אם יתברר כי אין יכולת לגייס מימון הנדרש לפעילות של המתקנים השונים ע"י היזמים, או אם יתברר כי צדדים שלישיים אינם מעוניינים בשיתוף פעולה עם אי.אי.אר בפרויקטים אלה.

2.21. גורמי סיכון

רכישת מניות אי.אי.אר כרוכה בסיכונים המאפיינים השקעה בחברה בתחום טיפול וסילוק פסולת מוצקה בטכנולוגיה חדשנית.

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון אשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על פעילות אי.אי.אר ותוצאותיה העסקיות:

2.21.1. סיכוני מקרו

2.21.1.1. מצב מדיני-ביטחוני וכלכלי-הידרדרות במצב המדיני-ביטחוני והאטה בשווקים הבינלאומיים עשויים להשפיע באופן מהותי לרעה על פעילות אי.אי.אר ותוצאותיה.

2.21.1.2. אי יכולת לגייס מימון לפרויקטים - לאי.אי.אר מספר לקוחות שאיתם היא נמצאת בתהליכי תכנון מתקנים (כל אחד בשלבים שונים). הקמת המתקנים מצריכה מימון משמעותי עליו אחראים היזמים. קושי בגיוס השקעות לשם הקמת המתקנים, עלול לעכב ו/או למנוע את הקמת המתקנים.

2.21.2. סיכונים ענפיים

2.21.2.1. שינויי חקיקה, תקינה ורגולציה - שינויי חקיקה בתחום פעילותה של אי.אי.אר וכן השינויים במדיניות הננקטת על ידי רשויות שונות הפועלות מכוח חוקים אלו, יכולה להיות להם השפעה מהותית על פעילותה של אי.אי.אר. לפרטים אודות רגולציה הנוגעת לאיכות הסביבה ואודות מגבלות ופיקוח החלים על תחום פעילותה של אי.אי.אר ראו סעיפים 2.15 ו- 2.16 לעיל.

2.21.2.2. תחרות - אמנם למיטב ידיעת אי.אי.אר, הטכנולוגיה והידע שברשותה הינם ייחודיים, עם זאת קיימות כיום בשוק טכנולוגיות המיושמות לטיפול בפסולת מוצקה אשר נהנים מהכרה גדולה יותר בשוק ואין וודאות כי לקוחות פוטנציאליים יעדיפו את הטכנולוגיה של אי.אי.אר על פני הטכנולוגיות המיושמות כיום בשוק. בנוסף, חלק ממתחרי אי.אי.אר מבוססים יותר ובעלי מקורות הון והשקעות במחקר ופיתוח העולים במידה ניכרת על אלו של אי.אי.אר. היה וגורם כלשהו יפתח מוצר שיהיה יעיל יותר או שעלותו תהיה נמוכה יותר או שיאמץ טכנולוגיה עדיפה על זו המתוכננת לשימוש על ידי אי.אי.אר, יהא בכך כדי להשפיע מהותית על תוצאותיה הכספיות של אי.אי.אר. לתחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 2.7 לעיל.

2.21.3. סיכונים מיוחדים לחברה

2.21.3.1. סיכון הנובע מפגיעה בקניין הרוחני של אי.אי.אר - אי.אי.אר מסתמכת בעיקר על פטנטים, לצד הסכמי סודיות ומנגנונים להגנה על קניינה הרוחני. אמצעים אלה הינם מוגבלים ולפיכך אין לאי.אי.אר יכולת מוחלטת להגן על קניינה הרוחני מפני שימוש לא מורשה בידע שלה.

2.21.3.2. אי רישום פטנטים - אין וודאות כי בקשות לרישום פטנט אשר הוגשו או יוגשו על ידי אי.אי.אר יסתיימו ברישום פטנט.

2.21.3.3. חדירה לשוק - אי.אי.אר נמצאת בשלב חשוב לפעילותה והוא החדרת הטכנולוגיה לשוק. אם אי.אי.אר לא תצליח להחדיר את הטכנולוגיה לשוק, עלולה להיגרם לה פגיעה משמעותית בפעילותה ובמכירותיה.

2.21.3.4. אי יכולת לגייס כספים - אי.אי.אר נדרשת למימון שוטף לצורך המשך הפיתוח והמחקר של המוצר ושיווקו בשוק. בנוסף ייתכן שאי.אי.אר תידרש למימון נוסף כתוצאה מעלויות שינבעו מדרישות נוספות של רגולציה. אין כל וודאות כי אי.אי.אר תצליח לגייס מקורות מימון נוספים. העדר אמצעי מימון מתאימים עלול לגרום להאטת פעילותה העסקית של אי.אי.אר.

2.21.3.5. צפי להפסדים תפעוליים בשנים הקרובות - אי.אי.אר צופה כי פעילותה תסב לה הפסדים תפעוליים בשנים הקרובות. נכון למועד דוח זה, לאי.אי.אר אין כל מקור הכנסה מהותי ממכירת מוצרים, הענקת רישיונות או מפעילות מחקר ופיתוח, ואי.אי.אר צופה שלפחות בשנים הקרובות פעילותה תמשיך להיות כרוכה בהפסדים תפעוליים.

2.21.3.6. אי וודאות לגבי תמחור המוצר - קיימת אי וודאות לגבי תמחור עלויות ההקמה וההפעלה של

מתקנים לטיפול בפסולת מוצקה ולגבי עלויות השיווק של הטכנולוגיה של אי.אי.אר.

2.21.4. טבלת גורמי סיכון

בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם ומידת השפעתם על עסקי אי.אי.אר :

הסיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכונים מקרו			
מצב מדיני-ביטחוני וכלכלי	X		
אי יכולת לגייס מימון למתקנים	X		
סיכונים ענפיים			
שינויי חקיקה, תקינה ורגולציה	X		
תחרות	X		
סיכונים מיוחדים לחברה			
סיכון הנובע מפגיעה בקניין הרוחני	X		
אי רישום פטנטים	X		
אי חידוש של הסכם שכירות לגבי השטח עליו הוקם מתקן אעבלין		X	
חדירה לשוק	X		
אי יכולת לגייס כספים	X		
צפי להפסדים תפעוליים בשנים הקרובות	X		
אי וודאות לגבי תמחור המוצר		X	

3. תחום הנדל"ן

3.1. כללי

3.1.1. פעילות גרינסטון בתחום הנדל"ן מתבצעת על ידי גרינסטון ועל ידי צימקור אלובין (1973) בע"מ, חברה בבעלות מלאה של גרינסטון ("צימקור"). צימקור התאגדה בשנת 1973 ונכון למועד דוח זה אין לה פעילות, למעט כמפורט בפרק זה להלן.

3.1.2. פעילות גרינסטון בתחום הנדל"ן מתייחסת למקרקעין בשטח של כ- 22 דונם באזור התעשייה קריית ביאליק ("הנכס").

3.2. מידע כספי על תחום הפעילות

להלן מידע כספי לגבי תחום הנדל"ן (באלפי ש"ח):

שנת 2009	שנת 2010	שנת 2011	
1,622	1,809	1,868	הכנסות
(140)	(125)	(238)	עלויות
1,482	1,684	1,630	רווח גולמי
(2,310)	55	(600)	שיערוך נדל"ן להשקעה
(828)	1,739	1,030	רווח (הפסד) תפעולי
25,350	25,450	24,850	סך הנכסים במאזן
2,120	2,130	2,080	סך ההתחייבויות במאזן

3.3. מידע כללי על תחום הפעילות

3.3.1. בתחום הנדל"ן להשקעה בישראל פועלים גופים רבים, גדולים וקטנים, שברשותם נכסים המשמשים אותם כהשקעה או המיועדים להשכרה לשימושים שונים.

3.3.2. הקבוצה מניחה, כי גורמי ההצלחה הקריטיים המשפיעים או שעשויים להשפיע על תוצאות פעילותה בתחום הנדל"ן הינם מיקומו של הנכס, מצבו הפיסי והתכנוני (לרבות שינויים תכנוניים באזור הנכס, שאם וכאשר יבוצעו, הם עשויים להביא להשבתתו), וכן יכולתה של הקבוצה לאתר רוכשים לנכס או שוכרים חדשים לאחר תום תקופת השכירות כמפורט בסעיף 3.4 להלן.

3.3.3. התחרות בתחום הנדל"ן להשקעה מבוססת בעיקר על המיקום הגיאוגרפי של נכסי נדל"ן ועל אפשרויות הניצול שלהם למטרות שונות. התחרות נסובה, בין השאר, על גובהם ותנאי התשלום של דמי שכירות ושל תשלומים אחרים החלים על שוכרי נכסים.

3.4. השוכרות והסכם השכירות

3.4.1. נכון למועד דוח זה, הלקוחה היחידה של הקבוצה בתחום הנדל"ן הינה ס.ה.ל. - אלובין בע"מ ("השוכרת"), אשר שוכרת את הנכס החל משנת 1999. השוכרת מפעילה בנכס מפעל אלומיניום לבניין.

3.4.2. בהתאם להסכם השכירות שהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2011 דמי השכירות עמדו על סך של 150 אלפי ש"ח לחודש (צמוד למדד המחירים לצרכן) והסתכמו בשנת 2011 בסך של כ- 1.9 מליון ש"ח.

3.4.3. ביום 7 בדצמבר 2011 חתמו החברה וצימקור על הסכם שכירות חדש עם השוכרת ("הסכם השכירות החדש"). הסכם השכירות החדש הינו לתקופה של 5 שנים שתחילתה ביום 1.1.2012 וסיומה ביום 31.12.2016 ("תקופת השכירות"). בכפוף למילוי התחייבויות השוכרת על פי הסכם השכירות החדש, ניתנה לה אופציה ("האופציה") להאריך את תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות ("תקופת השכירות הנוספת"). האופציה תמומש אוטומטית עם תום תקופת השכירות, אלא אם הודיע אחד הצדדים על אי-הסכמתו למימוש האופציה, וזאת לפחות 18 חודשים לפני תום תקופת השכירות.

3.4.4. דמי השכירות החודשיים שתשלם השוכרת למשכירות בשנתיים הראשונות של תקופת השכירות יהיו 160 אלפי ש"ח לחודש, ובתום השנתיים הראשונות ובתום כל שנתיים נוספות של תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי המקרה, יועלו דמי השכירות החודשיים בשיעור ריאלי של 2.5% ביחס לדמי השכירות שהיה על השוכרת לשלם באותו מועד אלמלא העדכון ("דמי השכירות"), בתוספת מע"מ. דמי השכירות יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ("המדד"), ביחס למדד של חודש אוקטובר 2010.

3.4.5. על פי הסכם השכירות החדש התחייבה השוכרת, בין היתר, להפקיד בידי החברה ערבות בנקאית אוטונומית על סך של 0.9 מליון ש"ח (צמוד למדד) להבטחת מילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם השכירות החדש.

3.4.6. בהסכם השכירות החדש נקבע כי השוכרת תדאג, על אחריותה המלאה ועל חשבונה, לקיום דיני איכות הסביבה. היה ויתגלה זיהום, אזי השוכרת מתחייבת לטפל בו באופן מיידי.

3.5. רכוש קבוע ומתקנים

3.5.1. הנכס הינו הרכוש הקבוע היחיד שמשמש את הקבוצה בפעילותה בתחום הנדל"ן.

3.5.2. הנכס מורכב מ- 6 מגרשים החכורים ממנהל מקרקעי ישראל ("המינהל") (4 מגרשים בשטח כולל של כ- 15.3 דונם בחכירה על ידי גרינסטון ו- 2 מגרשים נוספים בשטח כולל של כ- 6.6 דונם בחכירה על ידי צימקור). בהתאם לחוזי החכירה, על גרינסטון וצימקור לשלם למינהל דמי חכירה שנתיים בשיעור של 1% מערך הקרקע, כפי שנקבע על ידי המינהל. מטרת החכירה הינה מפעל לייצור מוצרי אלומיניום לבנין.

3.5.3. על הנכס בנויים אולם ייצור בשטח של כ- 10,200 מ"ר, מבנה משרדים בשטח של כ- 2,250 מ"ר, וכן מבני עזר וסככות בשטח של כ- 1,840 מ"ר.

3.5.4. במרץ 2012 התקבלה אצל גרינסטון הערכת שווי (בפרק זה- "הערכת השווי") שנערכה לנכס. במסגרת הערכת השווי קובע מעריך השווי כי לדעתו, שווי הנכס, נטו (בניכוי התחייבויות בגין חכירה ודמי היוון) ליום 31 בדצמבר 2011 מסתכם בכ- 22.8 מיליון ש"ח. הערכת השווי מצורפת לדוח תקופתי זה.

3.5.5. להלן טבלה המרכזת נתונים כלליים וכמותיים אודות הנכס :

נתונים כלליים על הנכס:		
מיקום הנכס	אזור תעשייה קריית ביאליק	
חלק החברה בנכס	100%	
שטח הנכס (במ"ר) וייעודו	כ- 21,900 מ"ר לתעשייה	
מועד רכישת הנכס (*)	1997	
זכויות חוזיות בנכס	חכירה	
האם בהקמה	לא	
נתונים כמותיים על הנכס:		
שווי הוגן של הנכס (באלפי ש"ח) (**)	31.12.11	22,770
	30.9.11	23,345
	30.6.11	23,334
	31.3.11	23,320
	31.12.10	23,320
שיעורי תפוסה	31.12.11	100%
	30.9.11	100%
	30.6.11	100%
	31.3.11	100%
	31.12.10	100%
NOI בפועל (באלפי ש"ח) (***)	31.12.11	429
	30.9.11	406
	30.6.11	421
	31.3.11	374
	31.12.10	418

(*) בשנת 1997 רכשה גרינסטון את זכויות החכירה בחלקים מהנכס ואת מניותיה של צימקור, בעלת זכויות חכירה בחלקים אחרים של הנכס.

(**) השווי ההוגן ליום 31.12.11 וליום 31.12.10 הינו נטו (בניכוי התחייבות בגין חכירה ודמי היוון) על פי הערכות שווי שנערכו לנכס.

(***) NOI בפועל שווה ל- NOI מייצג, בכל המועדים הרלוונטיים.

נתונים כמותיים על הנכס (המשך):		
7.54%	31.12.11	שיעור תשואה בפועל (*)
6.96%	30.9.11	
7.21%	30.6.11	
6.42%	31.3.11	
7.17%	31.12.10	

(*) השינויים בשיעורי התשואה נובעים בעיקר משינויים במדד המחירים לצרכן ו/או בשווי הנכס.

שיעור תשואה בפועל דומה לשיעור תשואה מייצג, בכל המועדים הרלוונטיים.

3.6. מיסוי

ראו סעיף 4.5 להלן.

3.7. איכות הסביבה

בהיותן חוכרות של הנכס, גרינסטון וצימקור עשויות להיות אחראיות על פי דין (דיני התכנון והבניה, דיני נזיקין ודינים הנוגעים לאיכות הסביבה) להפרות הדין, אם אלו בוצעו בתחום הנכס. כאמור לעיל, בהסכם השכירות החדש נקבע כי השוכרת תדאג, על אחריותה המלאה ועל חשבונה, לקיום דיני איכות הסביבה.

3.8. מגבלות ופיקוח

בנוסף לאמור בסעיף 3.7 לעיל, חלות על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המגבלות הבאות:

3.8.1. חוזי החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל - בהתאם לחוזי החכירה שעל פיהם חוכרות גרינסטון וצימקור את הנכס, מותר להשתמש בנכס רק למטרת מפעל מוצרי אלומיניום לבנייה.

3.8.2. תכניות בנין עיר - תכניות בנין עיר החלות על הנכס מגבילות את השימוש בו לצרכי תעשייה ומלאכה, ומטילו מגבלות לגבי אפשרויות בנייה על הנכס.

3.8.3. חוק השכירות והשאיילה, התשל"א-1971 והסכם השכירות - החוק הנ"ל והסכם השכירות מטילים על גרינסטון וצימקור מגבלות מסוימות, בהיותן המשכירות של הנכס.

3.9. צפי להתפתחויות בשנה הקרובה

בהמשך להחלטת דירקטוריון גרינסטון מיום 22.7.2010 בדבר הקמת מערכת פוטו-וולטאית על גג הנכס (ראו דוח מיידי מהתאריך הנ"ל, אסמכתא 2010-01-562170), באוגוסט 2010 הוגשה לרשות לשירותים ציבוריים-החשמל בקשה לרישיון ליצור חשמל בהספק מקסימאלי של כ- 0.63 מגה ואת באמצעות מערכת פוטו-וולטאית שתותקן על גג הנכס (בסעיף זה - "**הרישיון**" ו- "**המערכת**"). בהתאמה, גרינסטון מעריכה, כי ההשקעה להקמת המערכת צפויה להיות בהיקף של כ- 8 מיליון ש"ח.

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה טרם קיבלה את הרישיון האמור. בשלב זה אין כל וודאות כי הקבוצה תבצע את פרויקט הקמת המערכת, אשר מותנה, בין היתר, בקבלת הרישיון כאמור ובתוצאות של בדיקות כלכליות. לאור האמור לעיל, לא מגולמים בשווי ההוגן של הנכס הרווחים הצפויים מהתקנת המערכת.

3.10. גורמי סיכון

3.10.1. סיכוני מקרו

3.10.1.1. מצב כלכלי ומדיני- הידרדרות במצב המדיני- ביטחוני והאטה בשווקים הבינלאומיים עשויים להשפיע באופן מהותי לרעה על פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן, לרבות על הסיכויים למציאת שוכרים חדשים לנכס לאחר שנת 2016, על גובה דמי השכירות ועל שווי הנכס.

3.10.2. סיכונים מיוחדים לתחום

3.10.2.1. האיתנות הפיננסית של השוכרת- כיוון שתשלומי דמי השכירות מהשוכרת מהווים נכון למועד דוח זה מקור ההכנסה היחיד של הקבוצה בתחום הנדל"ן, ירידה באיתנות הפיננסית של השוכרת תביא להפסקת ההכנסות מהתחום, כל עוד לא יימצאו שוכרים חליפיים או רוכשים לנכס.

3.10.2.2. אי מציאת רוכשים או שוכרים חדשים- אי מציאה של רוכשים לנכס או של שוכרים חדשים לאחר תום התקופה של הסכם השכירות תביא להפסקת ההכנסות בתחום הנדל"ן. יכולתה של הקבוצה למצוא רוכשים או שוכרים חדשים תלויה, במידה רבה, בביקושים לנכסים מסוג הנכס באזור של הנכס ובגורמי הסיכון האחרים שפורטו לעיל.

3.10.3. טבלת גורמי סיכון

בטבלה להלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם ועל פי השפעתם על תוצאות תחום הנדל"ן בכללותו:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על תוצאות המגזר				
	<u>השפעה גדולה</u>	<u>השפעה בינונית</u>	<u>השפעה קטנה</u>	
<u>סיכוני מקרו</u>	X			מצב כלכלי ומדיני
<u>סיכונים מיוחדים לתחום</u>	X			האיתנות הפיננסית של השוכרת
	X			אי מציאת רוכשים או שוכרים חדשים

4. תיאור עסקי התאגיד – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

בהמשך למידע שניתן בפרקים 2 ו-3 לעיל שמתייחס בנפרד לכל תחום פעילות של הקבוצה, מובא להלן תיאור של עניינים המתייחסים לקבוצה בכללותה.

המידע בפרק זה יחד עם המידע בפרקים 2 ו-3 משקף תיאור של כלל עסקי התאגיד על בסיס מאוחד.

4.1. הוצאות תפעוליות לרבות משרדים

4.1.1. החל מהרבעון הראשון של 2010, החברה שוכרת מלידר משרדים ומספר מקומות חנייה, בבניין "פליטנוס" ברח' הארבעה 21, בתל-אביב תמורת דמי שכירות (צמודים למדד), אשר הסתכמו בשנת 2011 בסך של כ- 147 אלפי ש"ח. ראה גם סעיף 4.1.2 להלן.

4.1.2. ביום 29.12.2011 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרות החברה בהסכם המסדיר את חלוקת ההוצאות התפעוליות המשותפות ("הסדר חלוקת ההוצאות") בין החברה, לידר ופולאר תקשורת בע"מ, חברה ציבורית בשליטת לידר ("פולאר"; החברה, לידר ופולאר ביחד - "הצדדים"). הסדר חלוקת ההוצאות הינו במתכונת דומה לזו שהייתה נהוגה עד לאותו מועד ולפיו יישא כל אחד מהצדדים בחלקו היחסי בהוצאות תפעוליות משותפות כגון: חלוקת עלויות בגין חדר מחשוב משותף, חלוקת עלויות בגין משרדים משותפים, חניות, הנהלת חשבונות וחשבות. סכום החזר ההוצאות ייקבע בהתאם לחלקו היחסי של כל צד בקבלת השירותים ויתבסס על פרמטרים תפעוליים כגון: כמות עמדות המחשב, שטחי המשרדים, מספר החניות, הערכת היקפי משרה וכיו"ב. ההתקשרות על פי הסדר חלוקת ההוצאות תהא בתוקף עד ליום 31.12.2014, כאשר היא ניתנת לביטול מכל סיבה על ידי כל אחד מהצדדים בהתראה של 30 יום מראש.

4.2. הון אנושי

4.2.1. ליום 31 בדצמבר 2011 ולמועד דוח זה, מנה מטה הקבוצה את דירקטוריון החברה, 2 נושאי משרה בכירה נוספים (מנכ"ל החברה ומנהל הכספים של החברה) ומזכירה. בנוסף, כאמור בהסדר חלוקת ההוצאות, משתתפת החברה בחלק משכרן של שלוש עובדות לידר, אשר באמצעותן נותנת לידר לחברה שירותי חשבות והנהלת חשבונות, בהתאם לחלקיות העסקתן של העובדות הנ"ל לטובת מתן השירותים כאמור.

4.2.2. החל מאוקטובר 2010 מכהן יצחק אפליג ("אפליג") כיו"ר דירקטוריון החברה לפרטים ראו דוחות מידיים מימים 10.10.2010 (אסמכתא 2010-01-641142) ו- 24.10.2010 (אסמכתא 2010-01-656499). אפליג לא מקבל מהחברה תמורה בגין תפקידיו כדירקטור או יו"ר דירקטוריון החברה. אפליג משמש נכון למועד דוח זה, בין היתר, גם כיו"ר דירקטוריון של לידר, בעלת השליטה בחברה וכיו"ר דירקטוריון RVB ו-אי.אי.אר. החל מפברואר 2010 מכהן יאיר פודים ("פודים"), כמנכ"ל החברה.

ביום 24.10.2010 אושרה התקשרות החברה בהסכם ("הסכם הניהול") עם רונרום שירותי ייעוץ בע"מ, חברה בבעלות פודים ("רונרום"). עיקרי הסכם הניהול הינם כדלקמן:

4.2.2.1. רונרום מספקת לחברה שירותי ניהול באמצעות פודים. במסגרת שירותי הניהול, משמש פודים כמנכ"ל החברה וכן כדירקטור ו/או נושא משרה אחר בחברות המוחזקות על ידי החברה, כפי

שיתבקש על ידי דירקטוריון החברה, והכל ביחד בהיקף משרה של 75% ("שירותי הניהול").

פודים ממשיך לשמש במקביל גם כמנכ"ל לידר, וכן כדירקטור ו/או נושא משרה אחר בחברות המוחזקות על ידי לידר, כפי שיתבקש על ידי דירקטוריון לידר, והכל ביחד בהיקף משרה של 25%.

4.2.2.2. תקופת הסכם הניהול הינה לחמש שנים החל מיום 1 באוקטובר 2010 ("יום התחילה"). על אף האמור, כל צד רשאי להביא את הסכם הניהול לידי סיום בהודעה בכתב של תשעים יום מראש לצד השני, ובלבד שהודעה כאמור לא תינתן על ידי החברה לרונרום לפני חלוף שנה אחת מיום התחילה.

4.2.2.3. תמורת מתן שירותי הניהול, תשלם החברה לרונרום גמול שנתי בסך 900 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד בגין חודש אוקטובר 2009 ("התמורה"). התמורה משולמת לרונרום בתשלומים חודשיים של 75 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כאמור.

4.2.2.4. בנוסף לתשלום התמורה, רונרום זכאית להחזר של 75% בגין ההוצאות הבאות: אחזקת רכב שבשימוש פודים, לפי תעריף לרכב מדרגה 7 (כולל גילום 75% מתשלום המס על פי הדין בגין הרכב כאמור); הוצאות חניה; קו טלפון, קו פקס ואינטרנט בביתו של פודים והשימוש בהם; טלפון סלולרי שבשימוש פודים; מנוי לשני עיתונים יומיים והוצאות אש"ל. בנוסף, רונרום זכאית להחזר מלא בגין הוצאות נסיעה לחו"ל שמוציא פודים לצורך מילוי תפקידיו.

4.2.2.5. בנוסף, במסגרת הסכם הניהול התחייבה החברה להעניק לפודים ולרונרום פטור, שיפוי וביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, הכל כפי שהדבר ייעשה לגבי דירקטורים ונושאי משרה בחברה ומובהר כי הפטור, השיפוי והביטוח יחולו הן בתקופת הסכם זה והן לאחר סיומו, מכל סיבה שהיא.

מובהר כי פודים, אשר שימש בעבר דירקטור בחברה ומשמש כמנכ"ל החברה החל מפברואר 2010, היה מכוסה בפוליסת ביטוח אחראיות נושאי משרה ודירקטורים שערכה החברה, וקיבל מהחברה התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות כפי שנעשה ביחס ליתר נושאי המשרה, עוד לפני כניסת הסכם הניהול לתוקף.

4.2.2.6. הסכם הניהול כולל הוראות מקובלות בדבר היעדר יחסי עובד מעביד בין החברה לפודים ובדבר שמירת סודיות ע"י רונרום. כמו כן, על פי הסכם הניהול, יחולו על רונרום המחויבויות על פי דין החלות על נושאי משרה בחברה בכל הקשור באיסור פעולות בניגוד עניינים תוך תחרות עם עסקי החברה ותוך ניצול הזדמנות עסקית של החברה.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 25.10.2010 (אסמכתא 2010-01-657420) ותקנה 21.

4.2.3. החל ממרץ 2010 מכהן עופר נוה ("נוה") כמנהל כספים בחברה. נוה הועסק בחברה בהיקף משרה של 50% עד ליום 1 ביולי 2011 והחל מאותו מועד בהיקף משרה של 60%. בנוסף מכהן נוה, נכון למועד דוח זה כסמנכ"ל כספים ב-RVB, וכמנהל כספים בחברה אחרת בשליטת לידר.

4.2.4. מזכירה שעובדת בחברה, מועסקת בהסכם העסקה אישי הקובע שכר עבודה והטבות מסוימות כדוגמת:

החזר נסיעות, דמי הבראה וחופשה, הפקדות לתכנית פנסיה/ביטוח מנהלים וכיו"ב.

4.3. השקעות ונכסים אחרים

4.3.1. **השקעה בנתניה פלסמטק בע"מ ("פלסמטק")** - החברה מחזיקה בכ-1.8% מהון מניות פלסמטק העוסקת בשיפור, פיתוח וייעול תהליכי ערבוב וחימום סגסוגות ברזליות ואל ברזליות. לאור מצבה העסקי של פלסמטק ובהתאם להערכת הנהלת החברה, רשמה החברה בתקופת הדוח הפרשה לירידת ערך יתרת השקעתה בפלסמטק בסך של כ-0.1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו ביאור 10ב(1) לדוחות הכספיים.

4.3.2. **השקעה בקרן טנא ("טנא")** - בשנת 2004 התחייבה החברה להשקיע סך של כ-1 מיליון דולר בטנא, שהינה קרן להשקעות במפעלים קיבוציים, במסגרת גיוס שביצעה טנא בסך של כ-24 מיליון דולר. עד למועד דוח זה השקיעה החברה בטנא כ-98% מהתחייבותה כאמור. יתרת ההשקעה של החברה בטנא ליום 31.12.2011 הינה בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 10ב(2) לדוחות הכספיים.

4.3.3. **מקרקעין במפרץ חיפה** - לחברה, באמצעות בתי יציקה וולקן בע"מ (בפירוק מרצון) (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) ("וולקן"), היה נכס מקרקעין (בו פעל בעבר מפעל וולקן), הנמצא באזור התעשייה במפרץ חיפה והמשתרע על שטח בן כ-42 דונם ("האתר").

בייום 25.1.2011, עקב פירוקה של וולקן, היא העבירה את זכויותיה באתר לחברה, ללא תמורה, וביום 27.1.2011 מכרה החברה את האתר לצד שלישי בלתי קשור, בתמורה לסך של 22.9 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם, סכום של 0.9 מיליון ש"ח הופקד בפקדון בנאמנות עד להשלמת כל האישורים כפי שנקבע בהסכם. בגין עסקה זו, נרשם בדוחות הכספיים הפסד בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח.

בהתאם למתווה עקרוני שסוכם עם פקיד שומה למפעלים גדולים, ואשר כפוף לבדיקת מנהל מיסוי מקרקעין לעניין התקיימות התנאים החוקיים לפטור ממס שבח מקרקעין בגין העברת הזכויות באתר מוולקן לחברה ולתנאים נוספים, לא ישולם מס שבח מקרקעין בגין ההעברה כאמור (אך ישולם מס רכישה כדין על ידי גרינסטון), ומס שבח מקרקעין בגין מכירת האתר על ידי גרינסטון יקוזז כנגד הפסדים שרשומים בספרי גרינסטון ושמקורם בוולקן ("מתווה פשמ"ג"). נכון למועד דוח זה, למיטב הבנת החברה בהתבסס על שיחות והתכתבויות עם מנהל מיסוי מקרקעין ("המנהל"), מקבל המנהל את התנאים שנקבעו במתווה פשמ"ג אך טרם התקבלה שומה סופית מהמנהל המאשרת כי החברה אכן לא תישא במס שבח מקרקעין כאמור והחברה זומנה לדיון בעניין בפני המנהל. החברה רשמה בתקופת הדוח הפסד בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח בגין מס רכישה ששילמה בקשר עם עסקת העברת הקרקע מוולקן, אגב פירוק, כאמור.

להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה החיצוניים, היא אינה צפויה לשאת במס שבח (מעבר למס הרכישה ששולם כאמור) בקשר עם העסקה האמורה.

4.4. מימון ועודפי מזומנים

4.4.1. כללי

בהמשך למידע שניתן בסעיף 2.13 לעיל המתייחס למימון תחום איכות הסביבה, מובא להלן תיאור של המימון המתייחס לחברה, אשר לא יוחס לתחומי הפעילות, למעט כמצוין להלן. החברה מממנת את

פעולותיה באמצעים עצמאיים. נכון למועד הדוח, לחברה אין התחייבויות לבנקים ו/או בגין אגרות חוב. החברה פרעה בתחילת חודש ספטמבר 2011 אשראי בנקאי שנלקחה לזמן קצר בסך של 18 מיליון ש"ח. בנוסף, נפרעו במאי 2011 יתרת אגרות החוב של החברה בסך של כ-16 מיליון ש"ח שהיו במחזור.

4.4.2. ניהול עודפי מזומנים

4.4.2.1. ביולי 2008 השקיעה החברה סך של כ-10 מיליון ש"ח בקרן "ספרה" (בסעיף זה- "הקרן"), שהינה קרן גידור המתמקדת בהשקעה בני"ע סחירים של חברות ישראליות ו/או הקשורות לישראל, הנסחרות בשווקים בינלאומיים ובישראל.

במהלך תקופת הדוח מימשה החברה את מלוא השקעתה בקרן בתמורה לסך של כ-15.2 מיליון ש"ח.

4.4.2.2. ביום 12.9.2010 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה התקשרות של החברה עם ילין לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ ("ילין לפידות ניהול תיקים"), על פיה ילין לפידות ניהול תיקים תשקיע עבור החברה סך של עד 40 מיליון ש"ח ותנהל את תיק ההשקעות הנ"ל עבור החברה. לפרטים ראו דוח מידי מתוקן מיום 22.8.2010 (אסמכתא 2010-01-594303). נכון למועד דוח זה, טרם בוצעו השקעות כלשהן במסגרת ההתקשרות הנ"ל.

4.4.2.3. חלק מעודפי המזומנים של החברה הושקעו בעבר בקרנות כספיות ובתיק ניירות ערך מנוהל. נכון למועד דוח זה מרבית עודפי המזומנים של החברה מופקדים בפקדונות שקליים לא צמודים. החברה בוחנת מעת לעת השקעה של חלק מעודפי המזומנים באפיקי השקעה נוספים.

4.5. מיסוי

4.5.1. דיני המס החלים על חברות הקבוצה

4.5.1.1. דיני המס העיקריים החלים על חברות הקבוצה בישראל

- **חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985 ("חוק התיאומים")**- על פי חוק התיאומים, נמדדות התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי, בהתחשב בעליית המדד. החברה ומרבית חברות הקבוצה נישומות על פי חוק זה. באשר לביטול חוק התיאומים ויישומו החל משנת המס, 2008 ראה ביאור 27' לדוחות הכספיים.
- **רפורמה במערכת המס בישראל** - בשנת 2003, נכנסו לתוקפן הוראות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 132), התשס"ב - 2003 ("חוק הרפורמה"), המעגנות רפורמה מקיפה בתחומים מסוימים של מערכת המס בישראל. החלת החוק צפויה להביא לקיטון הדרגתי בחבות המס של חברות הקבוצה, שכן חלק מסוים מהכנסותיהן מקורו ברווחים החייבים במס רווחי הון. על פי הוראות חוק הרפורמה, יחול מס בשיעור מופחת של 25% על רווחי הון שיצמחו החל מיום 1 בינואר 2003, וזאת במקום שיעור המס הרגיל; במכירת נכסים שנרכשו לפני החלת חוק הרפורמה, שיעור המס המופחת יחול רק על מרכיב הרווח שנצמח לאחר החלת החוק, אשר יחושב בהתאם לקביעת החוק. כמו כן קובע חוק הרפורמה כי הפסדי הון מועברים לצורכי מס, יהיו ניתנים לניצול כנגד רווחי הון, ללא מגבלת זמן (מגבלת הזמן

לניצול הוסרה לגבי הפסדי הון שנוצרו בשנת 1996 ואילך). כן הסדיר חוק הרפורמה את האפשרות לקיזוז הפסדי הון ממכירת נכסים מחוץ לישראל כנגד רווחי הון בישראל.

4.5.2. שיעורי המס החלים על ההכנסות של חברות הקבוצה בישראל

ביום 25 ביולי 2005 נתקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147) התשס"ה-2005 ("התיקון"). על פי התיקון הופחת שיעור המס של 34% שהושת על חברות בשנת 2005, באופן הדרגתי החל משנת המס 2006, לגביה נקבע מס בשיעור 31%, ועד לשנת המס 2010, לגביה נקבע מס בשיעור של 25%.

ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ("חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26% ו-25% המושטים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת 2011 לגביה נקבע מס חברות בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור 18%.

ביום 26 לספטמבר 2011 התפרסמו המלצותיה של הועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג. בעקבותיהן, ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) המבוסס על המלצות פרק המיסוי של ועדת טרכטנברג, לאחר שאושר יום קודם לכן בקריאה שלישית בכנסת ישראל.

להלן עיקרי השינויים בחוק החדש בתחום המיסוי לחברות:

א. ביטול הפחתות שהיו מתוכננות בשנים הקרובות במס הכנסה ובמס חברות החל משנת 2012.

ב. העלאת מס החברות בשנת 2012 לשיעור של 25%.

ג. העלאת שיעורי מס רווחי הון ומס שבח לשיעור המפורט בסעיף (ב) לעיל.

4.5.3. שומות מס

4.5.3.1. שומות סופיות

- לחברה הוצאו שומות מס סופיות (לרבות שומות עצמיות הנחשבות לסופיות) עד שנת 2007.
- עד שנת 2007, החברה הגישה דוח מאוחד לצרכי מס הכנסה יחד עם חברת הבת וולקן, בהתאם לחוק לעידוד התעשייה (מיסים) התשכ"ט-1969.
- לפרטים נוספים בקשר עם שומות מס סופיות, ראה ביאור 25 בדוחות הכספיים.
- ביום 31.12.2010 הוצאו לחברה מאוחדת שומות מס בידי מס הכנסה לשנים 2005 עד 2008. בהתאם לשומות המס, שילמה החברה המאוחדת כ-0.2 מיליון ש"ח.

4.5.4. שיעור המס העיקרי לעומת שיעור המס האפקטיבי

שיעור המס העיקרי שחל על הכנסות הקבוצה בשנת 2011 היה 24% (2010-25%). לעניין התאמה בין סכום המס התיאורטי על פי שיעור מס זה לבין סכום המס שנזקף בדוחות הכספיים, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים.

4.5.5. הפסדים מועברים לצורכי מס

ליום 31.12.2011 יתרת ההפסדים השוטפים של הקבוצה לצרכי מס המועברים לתקופות הבאות מסתכמת בסך כולל של כ- 199 מיליון ש"ח, מזה לחברה בסך של כ- 179 מיליון ש"ח. בנוסף לקבוצה ולחברה הפסדי הון והפסדים מניירות ערך לצרכי מס המועברים לתקופות הבאות בסך של כ- 142 מיליון ש"ח. ראה גם ביאור 25 בדוחות הכספיים.

4.6. הסכמים מהותיים

מעבר לאמור לעיל בעניין הסכמים מהותיים הנוגעים לתחום פעילות מסוים של הקבוצה, להלן פרטים נוספים אודות הסכמים מהותיים המתייחסים לעסקי הקבוצה בכללותה:

4.6.1. בתקופת הדוח החברה וחברות בת מלאות של החברה היו קשורות בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ("הפוליסה"), המבטחת את חבות הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה ובחברות הבנות כאמור וכן המכהנים מטעם החברה בחברה כלולה לרבות בעלי השליטה בחברה ו/או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת, זאת עד לגבול אחריות בסך כולל של 15 מיליון דולר בגין תביעה אחת ובמצטבר לתקופת הביטוח (בהתאם לתנאי הפוליסה) בתוספת 20% בגין הוצאות משפט בישראל בלבד. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה הסתכמה לסך של כ-16 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית של החברה הינה 15 אלפי דולר ארה"ב למקרה, אולם בגין תביעות בארה"ב או בקנדה ובגין תביעות כנגד החברה עצמה שעניינן קנייה ו/או מכירה של ניירות הערך של החברה, ההשתתפות העצמית הינה 50 אלפי דולר ארה"ב; הפוליסה הינה בתוקף עד ליום 31.5.2012. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 31.5.2011 (אסמכתא 2011-01-171591).

4.6.2. ביום 13.11.2001 החליטה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה לאשר מתן שיפוי, ביטוח ופטור לדירקטורים ונושאי משרה אחרים בחברה, ולהוציא לכל אחד מחברי הדירקטוריון ויתר נושאי המשרה של החברה כתבי שיפוי ופטור בהיקף של עד 10 מיליון דולר. ביום 10.10.2011 החליטה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר תיקון תקנון החברה, לתקן את כתבי השיפוי והפטור אשר הוענקו ומוענקים על ידי החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה ולדירקטורים שלבעלת השליטה בחברה עניין אישי בהענקתם ולהתאימם להוראות סעיף 56ח' לחוק ניירות ערך באופן שיכללו התחייבות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי עבירה והוצאות בקשר עם הליכי אכיפה מנהלית לרבות הוצאות התדיינות סבירות.

4.6.3. לחברה היה הסכם ניהול מחודש דצמבר 1995, עם לידר, בעלת השליטה בחברה, באמצעות חברה בת שלה על פיו סיפקה לידר לחברה שירותי ניהול וייעוץ שוטף, כפי שנדרשו מעת לעת לשם ניהול עסקי החברה ("הסכם לידר הישן"). בתמורה התחייבה החברה לשלם ללידר דמי ניהול בשיעור של 7.5% מרווחי החברה מפעולות לפני מסים על ההכנסה ולפני דמי הניהול ובתוספת חלק החברה ברווחי "חברות כלולות" בהתאם לדוחות הכספיים (על בסיס מאוחד) המבוקרים או הסקורים של החברה. הסכם לידר הישן היה לתקופה בלתי קצובה, אך כל צד היה זכאי בכל עת לבקש בהודעה בכתב לצד השני את ביטולו ובמקרה זה הביטול היה נכנס לתוקף בתום 4 חודשים ממועד מתן ההודעה.

בנובמבר 2000 עודכן הסכם לידר הישן ונקבעה תקרה לתשלום דמי הניהול השנתיים המשולמים על ידי החברה ללידר לסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 1999. תוקף העדכון הינו החל מינואר 2000 לתקופה של שלוש שנים, ולאחר מכן הוא התחדש באופן אוטומטי

לתקופות של שנה נוספת בכל חידוש, אלא אם הודיעה לידר לחברה, על פי שיקול דעתה, על אי חידוש בהודעה מראש של חודשיים לפני כל חידוש כאמור.

במהלך השנים 2009 – 2011 לא שולמו דמי ניהול ללידר בהתאם להסכם לידר הישן.

ביום 10 באוקטובר 2011 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה (לאחר שאושר קודם לכן על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול חדש עם לידר ("הסכם הניהול החדש") לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.9.2011 על פיו מעניקה לידר שירותי ניהול וזאת בתמורה לסך חודשי של 60 אלפי ש"ח, צמוד למדד, בתוספת מע"מ.

על פי הסכם הניהול החדש, לידר מעמידה לחברה שירותי ניהול ("שירותי הניהול" או "השירותים") הכוללים:

- א. העמדת שירותים של עובד ו/או נותן שירותים ו/או נושא משרה בלידר, אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה;
- ב. העמדת שירותים של עובד ו/או נותן שירותים ו/או נושא משרה בלידר, אשר מכהן בתפקיד ניהולי ו/או כנושא משרה ב-RVB ו/או באי.אי.אר.
- ג. סיוע וייעוץ ניהולי, כלכלי וחשבונאי בנושאים כגון הכנת תקציב שנתי, תוכנית אסטרטגית ומהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של החברה;

הסכם הניהול החדש מחליף את הסכם הניהול הקודם בין החברה ללידר כמפורט לעיל. במהלך תקופת הדוח שילמה החברה ללידר דמי ניהול בסך של כ- 241 אלפי ₪ בהתאם להסכם הניהול החדש.

4.7. הליכים משפטיים ואחרים

נכון ליום 31 בדצמבר 2011 ומועד דוח זה אין לחברה התחייבויות תלויות מהותיות. לפרטים אודות דיון שנקבע לחברה בפני מנהל מיסוי מקרקעין בקשר לקביעת שומת מס שבח בעסקה למכירת המקרקעין של וולקן במפרץ חיפה, ראו סעיף 4.3.3 לעיל.

4.8. דיון בגורמי סיכון

4.8.1. הקבוצה בכללותה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים

- 4.8.1.1. תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עשויות להיות מושפעות מהמצב הביטחוני בארץ ובעולם.
- 4.8.1.2. תוצאותיה העסקיות של הקבוצה מושפעות מהמצב הכלכלי העולמי בכלל ובמשק הישראלי בפרט.
- 4.8.1.3. תוצאותיה העסקיות של הקבוצה מושפעות מתנודות בשער החליפין של הדולר, בין היתר, לאור העובדה שהלוואות החברה לאי.אי.אר הינן הלוואות דולריות.
- 4.8.1.4. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי, בין היתר, בגין יתרות המזומנים שמפקידה הקבוצה במוסדות כספיים. לעניין זה יצוין, כי החברה נוהגת להפקיד את יתרות המזומנים שלה בבנקים בעלי דירוג

4.8.2. טבלת גורמי סיכון

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם- סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת הקבוצה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
השפעה גדולה		השפעה בינונית	
סיכוני מקרו	האטה כלכלית בשוק העולמי ובמשק הישראלי		√
	חשיפה לשינויים בשערי החליפין		√
	הידרדרות במצב הביטחוני	√	
סיכון לחברה	סיכון אשראי		√

גרינסטון תעשיות בע"מ

פרק ב'

**דוח הדירקטוריון על
מצב ענייני התאגיד**

גרינסטון תעשיות בע"מ

דוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

הרינו מתכבדים להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון של גרינסטון תעשיות בע"מ ("החברה" או במאוחד "הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 ("תקופת הדוח").

פרק א' - מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הון עצמי ותזרימי המזומנים שלו.

1. כללי – תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית:

נכון למועד דוח זה עוסקת החברה בשני תחומי פעילות - תחום איכות הסביבה באמצעות טכנולוגיה בתחום הפסולת לאנרגיה (Waste to Energy) ותחום נדל"ן להשקעה.

פעילות החברה בתחום איכות הסביבה נעשית באמצעות חברת אר.וי.בי אחזקות בע"מ ("RVB"), חברה כלולה מהותית, אשר רכשה ביום 31 באוגוסט 2011, מהחברה ומבעלי מניות נוספים, את השליטה בחברת אי.אי.אר החברה למשאבי סביבה ואנרגיה (ישראל) בע"מ ("אי.אי.אר"), חברה העוסקת בפיתוח ושיווק טכנולוגיה בתחום הפסולת לאנרגיה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 5א ו- 5ב להלן.

בתחום הנדל"ן להשקעה פועלת החברה במישרין ובאמצעות צימקור אלובין (1973) בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("צימקור"). בנוסף, לחברה השקעות אחרות.

לנתונים בדבר תוצאות מגזרי הפעילות של החברה ראה באור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2011 ("הדוחות הכספיים").

לחברה, נכון למועד דוח זה, יתרות נזילות מהותיות והיא פועלת לאיתור השקעות חדשות בחברות ו/או פעילויות בעלות פוטנציאל צמיחה ותזרים מזומנים חיובי.

2. המצב כספי:

להלן נתונים מתוך המאזן המאוחד של החברה, במיליוני ש"ח:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
68.8	79.2	רכוש שוטף
22.9	-	נכס המוחזק למכירה
24.1	34.6	השקעות בחברות כלולות
26.5	5.0	השקעות והלוואות לזמן ארוך
25.5	24.9	נדל"ן להשקעה
167.8	143.7	סה"כ נכסים
16.9	0.8	התחייבויות שוטפות
1.9	1.9	התחייבויות שאינן שוטפות
18.8	2.7	סה"כ התחייבויות
149.0	141.0	הון עצמי
167.8	143.7	סה"כ התחייבויות הון

גרינסטון תעשיות בע"מ

יתרת הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכמה בסך של כ- 79.2 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 68.8 מליון ש"ח (לא כולל נכס שהוחזק למכירה) ליום 31 בדצמבר 2010, ומורכבת רובה מיתרות נזילות של מזומנים ושווי מזומנים. הגידול ברכוש השוטף בסך של כ- 10.4 מליון ש"ח בתקופת הדוח נבע בעיקר מגידול במזומנים כתוצאה מתמורות שהתקבלו בגין מימוש נכס מקרקעין (ראה סעיף 5 להלן), ממכירת אופציית אינרום (ראה סעיף 5 להלן), ובניכוי פירעון התשלום האחרון בגין אגרות החוב של החברה, הלוואות נוספות שהעמידה החברה לאי. אי. אר והוצאות שוטפות.

יתרת הנכס המוחזק למכירה בסך 22.9 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010 הינה בגין נכס המקרקעין שנמכר בתמורה לסכום זהה בחודש ינואר 2011. לפרטים נוספים ראה סעיף 5 להלן.

יתרת ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכמה לסך של כ- 34.6 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של 24.1 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. כמפורט לעיל ולהלן יתרת ההשקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2011 מהווה את יתרת ההשקעה של החברה ב-RVB לאחר שזו רכשה את השליטה באי.אי.אר (ראה גם סעיף 35 להלן). הגידול נטו נבע בעיקר מהשקעה נוספת של החברה באי.אי.אר באמצעות הלוואות (שהומרו בהמשך להון) בסך כולל של כ- 6.6 מליון ש"ח ובאמצעות פיקדונות בסך של כ- 8 מליון ש"ח, אשר היו משועבדים לטובת הלוואה שנטלה אי.אי.אר ונפרעה באמצעות הפיקדונות הנ"ל, ובקיזוז חלק החברה בהפסדי אי. אי. אר עד ליום 31.8.2011 והפסדי RVB (הכוללים את אי.אי.אר) החל מאותו מועד ועד ליום 31 בדצמבר 2011.

יתרת ההשקעות וההלוואות לזמן ארוך (למעט השקעה בחברה כלולה) ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכמה לסך של כ- 5.0 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 26.5 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הקיטון בתקופת הדוח נבע בעיקר מביטול אופציית אינרום בסך של 9.5 מליון ש"ח (ראה סעיף 5 להלן), מהמרת פקדון משועבד בסך של כ- 8 מליון ש"ח לטובת פירעון הלוואה שנטלה אי.אי.אר מתאגיד בנקאי כאמור לעיל ומשחרור פקדון בנאמנות בסך של כ- 2.8 מליון ש"ח בקשר עם נכס מקרקעין שנמכר בשנת 2005 (ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים).

יתרת הנדליין להשקעה ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכמה בסך של כ- 24.9 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 25.5 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הנדליין להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני והמצורפת לדוח תקופתי זה ("הערכת השווי"). הקיטון בתקופת הדוח נובע מירידת ערך של הנדליין להשקעה בסך של כ- 0.6 מליון ש"ח, בהתאם להערכת השווי. לפרטים נוספים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים וסעיף 3 לתיאור עסקי התאגיד.

ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכמו לסך של 0.8 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 16.9 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010. הקיטון בהתחייבויות השוטפות בתקופת הדוח נבע בעיקר מפירעון התשלום האחרון בגין אגרות החוב של החברה בסך של כ- 16.3 מליון ש"ח (קרן וריבית).

ההתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכמו לסך של כ- 1.9 מליון ש"ח בדומה ליתרה ליום 31 בדצמבר 2010.

ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכם לסך של כ- 141 מליון ש"ח בהשוואה לכ- 149 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010, ומהווה כ- 98% מסך המאזן. הקיטון בהון העצמי בתקופת הדוח נבע בעיקר מההפסד שהציגה החברה לתקופת הדוח בסך של כ- 10.4 מליון ש"ח בניכוי גידול בקרן הון מהפרשי תרגום בסך של כ- 2 מליון ש"ח וגידול בקרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ- 0.4 מליון ש"ח.

גרינסטון תעשיות בע"מ

3. ניתוח תוצאות הפעילות:

להלן תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים (במליוני ש"ח):

2009	2010	2011	הכנסות
1.5	1.7	1.6	הכנסות משכר דירה, נטו
-	-	0.2	הכנסות מדמי ניהול
1.1	0.5	1.3	רווח בגין השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד, נטו
(2.9)	3.8	(0.2)	רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
4.3	3.1	5.9	הכנסות מימון
4.0	9.1	8.8	סה"כ הכנסות
4.2	4.4	5.8	הוצאות
7.2	8.5	7.2	הנהלה וכלליות
5.0	1.0	5.1	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
0.3	-	-	הפסד בגין השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד, נטו
3.9	1.8	1.2	הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
20.6	15.7	19.3	הוצאות מימון
(16.6)	(6.6)	(10.5)	סה"כ הוצאות
(0.3)	(0.1)	(0.1)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(16.9)	(6.7)	(10.6)	מסים על ההכנסה
(16.9)	(6.7)	(10.4)	הפסד לשנה
-	-	(0.2)	הפסד לשנה מיוחס ל:
(16.9)	(6.7)	(10.6)	בעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה

ההפסד בתקופת הדוח הסתכם בכ- 10.6 מליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של כ- 6.7 מליון ש"ח בשנת 2010. ההפסד בתקופת הדוח נבע בעיקר מהפסד בסך של כ- 3.3 מליון ש"ח בגין עודף עלות הרכישה על חלק החברה בהון העצמי של RVB במועד הרכישה (ראה סעיף 5 להלן), מהפסד בסך של כ- 1.1 מליון ש"ח בגין מס רכישה ששולם בקשר עם מכירת נכס מקרקעין (ראה סעיף 15 להלן), מחלק החברה בהפסדי אי. אי. אר ומהוצאות לפעילות שוטפת של החברה ובניכוי הכנסות מימון בעיקר בגין הפרשי שער בקשר עם היתרות של החברה הצמודות לדולר.

הכנסות החברה מדמי שכירות נובעות מהנדל"ן להשקעה המושכר לצד ג'. לעניין הסכם שכירות חדש שנחתם עם המשכיר בחודש דצמבר 2011 ראה ביאור 14 ד' לדוחות הכספיים.

הכנסות החברה מדמי ניהול הינם בהתאם להסכמי ניהול עם אי.אי.אר ו- RVB לפיהם זכאית החברה, החל מיום 1 בספטמבר 2011 לדמי ניהול בסך כולל של כ- 50 אלפי ש"ח לחודש (25 אלפי ש"ח מכל אחת מהחברות). לפרטים נוספים ראה ביאורים 8(ג)(3) ו- 8(ג)(6) לדוחות הכספיים.

הרווח של החברה בגין השקעות לזמן ארוך הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 1.3 מליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של כ- 0.5 מליון ש"ח בשנת 2010. הרווח בתקופת הדוח נבע מחלקה של החברה בחלוקת כספים שביצעה קרן טנא למשקיעה (ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים).

גרינסטון תעשיות בע"מ

ההפסד של החברה בגין מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח בשנת 2010. ההפסד בתקופת הדוח נבע בעיקר מירידת ערך השקעתה של החברה בקרן ספרה (אשר מומשה בחודש אפריל 2011). הרווח בשנת 2010 נבע בעיקר מעליית ערך השקעתה של החברה בקרן ספרה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח ומרווח בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח משערוך אופציה שניתנה לחברה לרכישת 10% מחברת אינרום.

הוצאות ההנהלה והכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח בשנת 2010. הגידול בהוצאות נובע בעיקר מהוצאות תיווך ומשפטיות חד פעמיות בקשר עם עסקאות שביצעה החברה בתקופת הדוח, בגין רכישת RVB, מכירת אופציית אינרום ומימוש נכס המקרקעין.

חלק החברה בהפסדי חברה כלולה הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 7.2 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד של כ- 8.5 מיליון ש"ח בשנת 2010, ומהווה את חלקה של החברה בהפסדי אי. אי אר (עד ליום 31 באוגוסט 2011) ו- RVB החל מיום 31.8.2011 (הכוללים את תוצאות אי.אי.אר). ראה גם דוחות כספיים של RVB המצורפים לדוח זה.

ההפסד בגין השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד בתקופת הדוח בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהפסד בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח בגין עודף עלות הרכישה על חלק החברה בהון העצמי של RVB במועד הרכישה (ראה סעיף 5א להלן), מהפסד בסך של כ- 1.1 בגין מס רכישה ששולם בקשר עם מכירת נכס מקרקעין (ראה סעיף 5ד להלן) ומהפסד בגין התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח.

הכנסות המימון, נטו (בניכוי הוצאות המימון) בתקופת הדוח הסתכמו בסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסות מימון נטו בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח בשנת 2010. הכנסות המימון, נטו בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהכנסות מריבית והפרשי שער בגין הלוואות וערבויות שניתנו לאי. אי. אר, הכנסות בגין פיקדונות והלוואה שניתנה ובניכוי הוצאות מימון בקשר עם אגרות החוב שהנפיקה החברה (אשר התשלום האחרון בגין נפרע במאי 2011).

4. נזילות ומקורות מימון:

ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכמו יתרות המזומנים ושווי מזומנים של החברה במאוחד לסך כולל של כ- 75.4 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 6.7 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2010, גידול של כ- 68.7 מיליון ש"ח כמפורט להלן.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 99.4 מיליון ש"ח בעיקר ממימוש פיקדונות (בעיקר ב- RVB בתקופת היותה חברה מאוחדת) בסך של כ- 36.2 מיליון ש"ח, תמורה ממכירת נכס מקרקעין שהוחזק למכירה בסך של כ- 22.9 מיליון ש"ח, מימוש השקעה בקרן ספרה בסך של כ- 15.2 מיליון ש"ח, תמורה ממכירת אופציה למניות אינרום בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח, דיבידנד שהתקבל מ- RVB בסך של כ- 23.2 מיליון ש"ח ובניכוי הלוואות שניתנו לאי.אי.אר בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח אשר הסתכם בסך של כ- 27.7 מיליון ש"ח נבע מדיבידנד ששולם למיעוט ב- RVB (בתקופת היותה חברה מאוחדת) בסך של כ- 12.3 מיליון ש"ח ומפירעון התשלום האחרון של אגרות החוב בסך של כ- 15.3 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהוצאות שוטפות של החברה (כולל הוצאה בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח בגין עודף עלות הרכישה על חלק החברה בהון העצמי של RVB במועד הרכישה (ראה סעיף 5א להלן)).

נכון ליום 31 בדצמבר 2011 אין לחברה התחייבויות לבנקים ו/או בגין אגרות חוב. החברה פרעה בתחילת חודש ספטמבר 2011 אשראי בנקאי שנלקח במרץ 2011 לזמן קצר, בסך של כ- 18 מיליון ש"ח. יתרת התחייבות החברה בגין אגרות חוב, בסך של כ- 16 מיליון ש"ח (כולל ריבית), נפרעה במהלך תקופת הדוח (ביום 31.5.2011).

גרינסטון תעשיות בע"מ

5. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח ולאחריו:

א. רכישת מניות אר.וי.בי אחזקות בע"מ ("RVB"):

ביום 24 במרס 2011 ("מועד ההשלמה"), בוצעה השלמת העסקה לפיה רכשה החברה מאביב צידון ומא.א צידון (1999) בע"מ, צדדים לא קשורים לחברה ("המוכרים"), 76,680,848 מניות רגילות של RVB אשר היו באותו מועד כ-65% מהון המניות המונפק והנפרע (בנטרול מניות רדומות) של RVB וכן 1,800,000 אופציות הניתנות למימוש ל-1,800,000 מניות רגילות של RVB ("האופציות") (החברה לא מימשה את האופציות שפקעו ביום 24.11.2011), בתמורה לסכום כולל של כ-22.6 מליון דולר ארה"ב ("מחיר המימוש"). כנגד מחיר המימוש קוזה יתרת הלוואה בסך של כ-12.5 מליון דולר שניתנה למוכרים כך שבמועד ההשלמה העבירה החברה למוכרים את יתרת מחיר המימוש (מחיר המימוש בניכוי סכום הלוואה) בסך של כ-10 מליון דולר.

כתוצאה מעסקת רכישת מניות RVB כמפורט לעיל רשמה החברה בתקופת הדוח הפסד בסך של כ-3.3 מליון ש"ח בגובה עודף עלות הרכישה על חלק החברה בשווי ההגון נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים.

ב. רכישת השליטה באי.א.אר על ידי RVB :

1. עד למועד מכירת החזקותיה באי.א.אר ל- RVB כמפורט להלן, החזיקה החברה כ-21% מהון המניות של אי.א.אר וכ-30% לאחר המרת חובות אי.א.אר לבעלי מניותיה, לרבות החברה, למניות של אי.א.אר כמפורט להלן.

2. ביום 3.7.2011 נחתם הסכם ("הסכם הרכישה") בין החברה, אס.אר. אקורד בע"מ ("אקורד"), Mazal Resources BV ("Mazal"), RVB ו-אי.א.אר, אשר הושלם ביום 31 באוגוסט 2011 ("מועד השלמת הסכם הרכישה") ועיקריו כדלקמן:

(א) החברה מכרה ל- RVB את כל החזקותיה באי.א.אר. (אשר היוו במועד השלמת הסכם הרכישה, כ-30% מהון המניות המונפק של אי.א.אר). תמורת תשלום במזומן של 2.5 דולר ("המחיר למניה") למניית אי.א.אר. (כ-15.7 מליון דולר בסך הכל). המחיר למניה שיקף, לאותו מועד, שווי חברה לאי.א.אר של כ-52 מליון דולר.

(ב) אקורד מכרה ל- RVB את כל החזקותיה באי.א.אר. (אשר היוו במועד השלמת הסכם הרכישה, כ-8% מהון המניות המונפק של אי.א.אר), בתמורה להקצאת מניות RVB בכמות, אשר חושבה כמכפלה של מספר מניות אי.א.אר שהוחזקו על ידי אקורד במועד השלמת הסכם הרכישה ב-11.65 ("שער ההחלפה").

(ג) במקביל להתקשרות בהסכם הרכישה, התקשרו RVB ו- Mazal בהסכם ("הסכם האופציה"), אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הסכם הרכישה, ואשר על פיו העניקה RVB ל- Mazal אופציה ("אופציית Mazal") הניתנת למימוש עד ליום 31.12.2016 למכור לה את החזקותיה באי.א.אר, בתמורה להקצאת מניות RVB בכמות אשר תחושב על פי שער ההחלפה, ובמקביל קיבלה RVB מ- Mazal אופציה ("אופציית RVB") לרכוש במקרים מסוימים המפורטים בהסכם האופציה ובאותו המחיר, את החזקותיה של Mazal באי.א.אר.

(ד) במקביל להתקשרות בהסכם הרכישה ובהסכם האופציה, התקשרו RVB ו- Mazal בהסכם ("הסכם בעלי מניות אי.א.אר"), אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הסכם הרכישה, ואשר על פיו התחייבה Mazal כלפי RVB להצביע מכוח כל החזקותיה באי.א.אר באותו אופן כפי שתצביע RVB או כפי שתורה לה RVB.

(ה) עד תום 24 חודשים ממועד השלמת הסכם הרכישה, תוכל RVB להשקיע מעת לעת בהון מניות אי.א.אר סך כולל של עד 8 מליון דולר, על ידי רכישת מניות אי.א.אר במחיר לכל מניה השווה למחיר למניה. ממועד השלמת הסכם הרכישה ועד בסמוך למועד דוח זה השקיעה RVB סך כולל של כ-2 מליון דולר באי.א.אר.

גרינסטון תעשיות בע"מ

- (ו) השלמת הסכם הרכישה הייתה כפופה לקיומם של מספר תנאים מתלים, לרבות אישורו על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות RVB (אשר התקבל ביום 22 אוגוסט 2011), המרת כל חובות אי.אי.אר לבעלי מניותיה (כולל החברה, אקורד ואחרים) למניות אי.אי.אר ושחרור על ידי RVB של החברה, אקורד ואס. אר אקורד טכנולוגיות בע"מ (חברה בת של אקורד) מערבותן להלוואה בסך של כ- 0.7 מליון דולר שנטלה אי.אי.אר מתאגיד בנקאי ("התנאים המתלים"). ראה גם סעיף 25(ג) להלן.
- (ז) במקביל לחתימת הסכם הרכישה התקשרו החברה ו-RVB בהסכם ניהול, אשר נכנס לתוקף במועד השלמת הסכם הרכישה, לפיו תספק החברה ל-RVB שירותי ניהול וכספים בתמורה לתשלום חודשי בסך של 25 אלפי ש"ח צמוד למדד. בנוסף תקצה RVB לחברה אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של RVB המהוות כ- 3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא (כהגדרתו בהסכם), במחיר מימוש של \$0.2145 למניה (כפוף להתאמות) ואשר יבשילו על פני תקופה של שלוש שנים כפי שנקבע בהסכם.
- (ח) טרם השלמת הסכם הרכישה ובכפוף להשלמתו, הציעה RVB ליתר בעלי מניות אי.אי.אר, שאינם צד להסכם הרכישה, להצטרף להסכם רכישה נוסף שייחתם בין RVB לבעלי מניות ב-EER לפיו הם ימכרו את החזקותיהם באי.אי.אר, בתמורה למניות RVB בכמות, אשר תחושב כמכפלה של מספר מניות אי.אי.אר שיוחזקו על ידי אותו בעל מניות בשער ההחלפה ("הסכם הרכישה הנוסף").
- כל יתר בעלי מניות אי.אי.אר, שאינם צד להסכם הרכישה, הודיעו על רצונם להצטרף להסכם הרכישה הנוסף ולמכור ל-RVB את החזקותיהם באי.אי.אר כנגד הקצאת מניות ("ההקצאה הנוספת"; הסכם הרכישה וההקצאה הנוספת ביחד, להלן – "עסקת RVB").
- במהלך חודש אוקטובר 2011 הושלם חלק ראשוני של הסכם הרכישה הנוסף עם חלק מבעלי מניות אי.אי.אר והשלמתו הסופית עם יתרת בעלי המניות (למעט בעל מניות אחד המחזיק כ- 1% מהון המניות של אי.אי.אר) שבחרו להצטרף לעסקה הושלם במהלך חודש ינואר 2012.
- לאחר השלמת עסקת RVB ונכון למועד דוח זה מחזיקה החברה כ- 33% מהון המניות של RVB. היה ותמומש גם אופציית Mazal, כהגדרתה לעיל, צפויה החברה להחזיק כ- 27% מהון המניות של RVB.
3. בנוסף עם השלמת הסכם הרכישה חילקה RVB דיבידנד במזומן, למי שהחזיקו במניותיה בתום יום המסחר של ה- 30.8.2011, בסך כולל של 10 מליון דולר. חלקה של החברה בדיבידנד זה הינו כ- 6.5 מליון דולר.
4. כתוצאה מעסקת RVB כמפורט לעיל, ירד שיעור החזקותיה של החברה ב-RVB, כך שהחברה איבדה למעשה שליטה ב-RVB, והחל מיום 31.8.2011 הפסיקה החברה לאחד את הנתונים הכספיים של RVB. ראה גם באור 8(ג) לדוחות הכספיים.
5. יתרת ההשקעה של החברה ב-RVB ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכמה לסך של כ- 34.6 מליון ש"ח.
6. למידע נוסף - ראה ביאור 8 לדוחות כספיים וכן דוחות כספיים של RVB המצורפים לדוחות אלו.
- ג. אי.אי.אר. החברה למשאבי סביבה ואנרגיה (ישראל) בע"מ ("אי. אי. אר")
1. כמפורט בסעיף 5. לעיל, עם השלמת הסכם הרכישה ביום 31.8.2011 מכרה החברה את כל החזקותיה באי.אי.אר ל-RVB והחל מאותו מועד אי.אי.אר הינה חברה בשליטתה של RVB. עם השלמת הסכם הרכישה, וכאחד התנאים להשלמתו, הומרו כל חובות אי.אי.אר לבעלי מניותיה בסך כולל של כ- 13 מליון דולר (כ- 46.3 מליון ש"ח) למניות של אי.אי.אר, מתוכם חלק החברה כ- 22.3 מליון ש"ח (סכום זה כולל סך של כ- 8 מליון ש"ח בגין ערבויות שנתנה החברה לטובת הלוואה של אי.אי.אר מתאגיד בנקאי, אשר נפרעה באמצעות פיקדון של החברה אשר היה משועבד לטובת ההלוואה האמורה).

גרינסטון תעשיות בע"מ

2. ביום 15 במרץ 2011, חתמה אי.אי.אר על הסכם עם בנק לאומי לישראל בע"מ (בסעיף זה - "הבנק") המסדיר את פירעונם של חובות והתחייבויות מסוימים של אי.אי.אר לבנק בסכום של כ- 8.3 מליון ש"ח בקשר עם הלוואות שניתנו לה ואשר החברה, ביחד עם אקורד ועם אס.אר.אקורד טכנולוגיות בע"מ (שניהם ביחד "הערבים האחרים"), ערבה לפירעונן ("הסדר החוב").

במסגרת הסדר החוב שילמה החברה לבנק באופן מיידי סכום של כ-0.9 מליון דולר (כ- 3.1 מליון ש"ח) ואילו הערבים האחרים שילמו לבנק סכום כולל של כ- 0.5 מליון דולר (כ- 1.9 מליון ש"ח). בנוסף ערבו החברה והערבים האחרים כלפי הבנק לפירעון יתרת ההלוואה שהעניק הבנק לאי.אי.אר בסך של כ- 0.7 מליון דולר (כ- 2.6 מליון ש"ח) ("הלוואת הפריסה"), כאשר חלק החברה בערבות זו הינו כ- 62.7%. עם השלמת הסכם הרכישה, וכאחד התנאים המתלים להשלמתו כמפורט לעיל, חתמה RVB על ערבות כלפי הבנק חלק הערבות של החברה והערבים האחרים כאמור. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 28(2) לדוחות הכספיים.

3. לעניין חידוש הלוואות בעלים וערבויות שניתנו בעבר על ידי החברה ובעלי מניות נוספים לאי.אי.אר והשלכותיהן על הדוחות הכספיים של החברה, עד למועד המרתן כאמור, ראה ביאור 28(3)-(4) לדוחות הכספיים.

4. לעניין החלטות שהתקבלו באסיפות בעלי מניות של אי.אי.אר שהתכנסו ביום 18 במאי 2011 וביום 30 ביוני 2010, שעל סדר יומן היו בעיקר החלטות בקשר עם מבנה ההון של אי.אי.אר, ואשר נכנסו לתוקף עם השלמת הסכם הרכישה, ראה באור 28(5) ו- (6) לדוחות הכספיים.

5. למידע נוסף אודות אי.אי.אר – ראה ביאור 28 לדוחות הכספיים ודוחות כספיים של RVB המצורפים לדוחות אלו.

ד. מכירת נכס מקרקעין

לחברת בתי יציקה וולקן בע"מ (חברה מאוחדת בבעלות מלאה של החברה המצויה בהליכי פירוק מרצון; "וולקן"), היו זכויות במקרקעין בשטח של כ-42 דונם (מזה כ-35 דונם היו בבעלות וולקן והיתרה בחכירה לא מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל) הנמצאת במפרץ חיפה, ואשר שימשה בעבר כשטח מפעלה של וולקן ("המקרקעין").

ביום 27.1.2011 מכרה החברה לחוצות המפרץ חיפה בע"מ, צד שלישי בלתי קשור לחברה, את המקרקעין, בתמורה לסך של 22.9 מליון ש"ח ("עסקת המכר"). בהתאם לעסקת המכר סכום של 0.9 מליון ש"ח הופקד בפיקדון בנאמנות עד להשלמת כל האישורים כפי שנקבע בהסכם. עסקת המכר התבצעה לאחר שביום 25.1.2011, וולקן העבירה לחברה, אגב פירוקה של וולקן וללא תמורה, את המקרקעין.

החברה רשמה בתקופת הדוח הפסד בסך של כ- 1.1 מליון ש"ח בגין מס רכישה ששילמה בקשר עם עסקת העברת הקרקע מוולקן כאמור. ראה גם באור 7 לדוחות הכספיים.

ה. במסגרת הסכם המכירה מנובמבר 2008 בין החברה ופימיאור (שותפות מוגבלת) בבעלותה של קרן פימי ("פימי"), פימי נתנה לחברה אופציה ("האופציה") לרכוש מפימי תוך 4 שנים ממועד סגירת ההסכם או הנפקה ראשונה לציבור של אינרום תעשיות בע"מ ("אינרום"), המוקדם מבין השניים, עד 10% מהון מניות אינרום במחיר כולל של 37.5 מליון ש"ח (בהנחה שירכשו כל מניות המימוש) צמוד למדד המחירים לצרכן כפוף להתאמות עקב חלוקת דיבידנד ושינויים בהון אינרום.

ביום 24 בפברואר 2011 נחתם הסכם בין פימי לחברה, על פיו האופציה התבטלה תמורת תשלום מיידי של 9.5 מליון ש"ח אשר שולם על ידי פימי לחברה, והצדדים מוותרים על כל טענות ותביעות.

ו. נדל"ן להשקעה

במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הפסד בסך של כ- 0.6 מליון ש"ח בגין התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה. הנדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני ("הערכת השווי"). לפרטים נוספים, לרבות בדבר הסכם שכירות שנחתם עם השוכרת במקרקעין, ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים והערכת השווי המצורפת לדוחות הכספיים.

ז. במהלך תקופת הדוח רשמה החברה רווח בסך של כ- 1.3 מליון ש"ח בגין חלקה של החברה בחלוקת כספים שביצעה קרן טנא למשקיעיה. ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים.

גרינסטון תעשיות בע"מ

ח. ביום 25 במאי 2011, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה, אישר דירקטוריון החברה רכישת פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה, לתקופה של שנה אחת, שתחילתה ביום 1 ביוני 2011 וסיומה ביום 31 במאי 2012. לפרטים נוספים ראה דוח מידי של החברה מיום 31.5.2011 (אסמכתא: 2011-01-171591).

ט. ביום 10 באוקטובר 2011 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה (לאחר שאושר קודם לכן על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול חדש עם לידר החזקות והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("הסכם הניהול החדש" ו-"לידר" בהתאמה) לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.9.2011 על פיו תעניק לידר שירותי ניהול וזאת בתמורה לסך חודשי של 60 אלפי ש"ח, צמוד למדד, בתוספת מע"מ.

לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול החדש והחלטות נוספות שהתקבלו באסיפה האמורה, לרבות לעניין תיקון תקנון החברה וכתבי השיפוי והפטור לנושאי משרה, ראה דוחות מידיים של החברה מיום 11.10.2011 (אסמכתא: 2011-01-299727) ומיום 7.9.2011 (אסמכתא: 2011-01-268392).

י. ביום 16 במרץ 2011 קיבלה החברה הלוואה מבנק לאומי לישראל בע"מ (בסעיף זה – "הבנק") בסך של 18 מליון ש"ח לתקופה של שנה אחת (בסעיף זה – "ההלוואה"). ההלוואה נשאה ריבית משתנה בשיעור שנתי של פריים + 0.5% בתשלומים רבעוניים.

בעקבות השלמת הסכם הרכישה ומכירת החזקותיה של החברה באי.א.ר ל-RVB, כאמור להלן, פרעה החברה בפירעון מוקדם את ההלוואה האמורה. ראה גם ביאור 21ג לדוחות הכספיים.

יא. מצב הכלכלה העולמית

במהלך שנת 2011 נרשמה עליה ברמת אי הוודאות בשווקי ההון ברחבי בעולם. בראשית השנה הושפעה הכלכלה העולמית מהפגיעה הקשה בייצור התעשייתי ביפן, מעליה במחירי הנפט והסחורות ועל רקע הנתונים הכלכליים השליליים בארה"ב.

בנוסף, במהלך שנת 2011 התפתח בחלק ממדינות גוש האירו משבר פיננסי קשה המאיים על היציבות הפיננסית ועל הצמיחה הגלובאלית. בחודשים האחרונים המשבר עבר ממדינות קטנות יחסית (יוון, פורטוגל ואירלנד) למדינות גדולות (איטליה וספרד) אשר נזקקו לסיוע דחוף בהלוואות כדי לעמוד בהתחייבויותיהן. חרף צעדים שננקטו על ידי מדינות גוש האירו, קיים חשש חלקי לפירוק גוש האירו אשר יגרור משבר פיננסי עמוק ויפגע בצמיחה הכלכלית הגלובאלית. בנוסף, באופן כללי גרם משבר גוש האירו לחשש ממשברים עתידיים ולירידה ברמת הוודאות בשווקים שונים, אשר נמשכים גם היום ועשויים להשפיע על החברה.

להערכת הנהלת החברה, יתכן כי השלכות המשבר הכלכלי הגלובלי שהגיע לשיאו בשנת 2009 בכלל, ועל החברה בפרט, טרם מוצו, ועדיין לא ניתן להעריך את היקף ההשלכות הכלכליות, הישירות והעקיפות של המשבר. מצב דברים זה, עלול בין היתר לפגוע ביכולת החברה לגייס מימון להשקעות חדשות כמו גם על תנאי המימון.

פרק ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולים

1. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. **האחראי** - האחראי על ניהול סיכוני שוק בקבוצה הינו מנהל הכספים של החברה מר עופר נוה, לפרטים נוספים ראה גם בדיווח בהתאם לתקנה 26 א' שניתן במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2011.

ב. **תיאור סיכוני השוק:**
החברה חשופה לסיכוני שוק אשר העיקריים בהם הינם:

(1) **סיכוני מדד המחירים לצרכן**
שינוי במדד המחירים לצרכן השפיע על התחייבויות החברה הצמודות למדד בגין אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה ואשר התשלום האחרון בגינן נפרע בחודש מאי 2011.

(2) **סיכוני ריבית**
החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית בעיקר בגין פקדונות והשקעות לזמן קצר.

(3) **סיכוני שער חליפין**
החברה חשופה לסיכונים בהתייחס לשינויים בשערי החליפין של הדולר, בעיקר בגין השקעות של החברה בפקדונות ובהלוואות הנקובות בדולר.

גרינסטון תעשיות בע"מ

4) סיכון שווי שוק של ניירות הערך

חלק מהיתרות הכספיות של החברה מושקע לעיתים (במישרין ו/או בעקיפין) בניירות ערך.

ג. מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק:

החברה משקיעה את עודפי הנזילות שלה במגמה להשיג תשואה נאותה תוך מינון מתאים ביחס תשואה – סיכון. החברה מנהלת באופן שוטף מעקב אחר כל סיכונים השוק הרלוונטיים לפעילותה. החברה בוחנת מעת לעת את הרכב השקעותיה ואת תשואות תיק נכסיה הכספיים ביחס לתשואות השוק ואת האפשרות לשינוי בהרכב התיק בהתאם למגמות ולתחזיות בשוק ההון.

ד. **אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות** - ניתן דיווח מעת לעת ולפי הצורך לדירקטוריון החברה על החשיפות ככל שקיימות באותה העת. כמו כן, כאמור לעיל, החברה בוחנת מעת לעת את הרכב השקעותיה ואת תשואות תיק נכסיה הכספיים ביחס לתשואות השוק ואת האפשרות לשינוי בהרכב התיק בהתאם למגמות ולתחזיות בשוק ההון.

ה. **החזקה בנגזרים פיננסיים** - ליום 31 בדצמבר 2011 אין לחברה החזקות בנגזרים פיננסיים.

2. להלן דוח בסיסי הצמדה מאוחד (במיליוני ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2011	במט"ח או צמוד מט"ח	יתרות פיננסיות		יתרות שאינן פיננסיות	סה"כ
		ללא הצמדה	בהצמדה למדד		
רכוש: רכוש שוטף נדלן להשקעה השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך סה"כ	4.7	0.5	74.0	-	79.2
	-	-	-	24.9	24.9
	-	-	0.9	38.7	39.6
	4.7	0.5	74.9	63.6	143.7
התחייבויות: התחייבויות שוטפות התחייבויות לזמן ארוך סה"כ	0.1	0.1	0.6	-	0.8
	-	1.9	-	-	1.9
	0.1	2.0	0.6	-	2.7
	4.6	(1.5)	74.3	63.6	141.0
סה"כ היתרה המאזנית – נטו					

ליום 31 בדצמבר 2010	במט"ח או צמוד מט"ח	יתרות פיננסיות		יתרות שאינן פיננסיות	סה"כ
		ללא הצמדה	בהצמדה למדד		
רכוש: רכוש שוטף נדלן להשקעה השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך סה"כ	45.4	1.0	22.4	22.9	91.7
	-	-	-	25.5	25.5
	19.4	-	2.8	28.4	50.6
	64.8	1.0	25.2	76.8	167.8
התחייבויות: התחייבויות שוטפות התחייבויות לזמן ארוך סה"כ	-	15.7	1.1	-	16.8
	-	2.0	-	-	2.0
	-	17.7	1.1	-	18.8
	64.8	(16.7)	24.1	76.8	149.0
סה"כ היתרה המאזנית – נטו					

גרינסטון תעשיות בע"מ

פרק ג' - היבטי ממשל תאגידי

1. **מדיניות בנושא תרומות**

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות, ובמהלך תקופת הדוח החברה לא תרמה סכומים מהותיים.
2. **דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית**

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבעה החברה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה הינו דירקטור אחד (ביחד עם הדירקטורים החיצוניים – שניים), וזאת בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג פעילותה ומורכבותו, במספר חברי הדירקטוריון ובהרכב הדירקטוריון הכולל אנשים בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים.

החברה מעריכה כי ניסיונם, השכלתם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון מספקים בידיהם כלים נאותים על מנת לעמוד בחובות הדירקטוריון בקשר עם דוחותיה הכספיים של החברה.

חברי הדירקטוריון אשר הינם, להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם:

מר יצחק אפליג (יו"ר הדירקטוריון), מר דויד שוורץ (דירקטור חיצוני), גב' דנה כספי (דירקטורית חיצונית), מר יוסי זיתוני (אשר מונה ביום 25.3.2012) ומר רן גורן .

לפרטים נוספים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים הנ"ל, ראה תקנה 26 בחלק ד' "פרטים נוספים על התאגיד", הכלול בדוח תקופתי זה.
3. **דירקטורים בלתי תלויים**

החברה לא אימצה בתקנונה את "ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים" כהגדרת מונח זה בסעיף 219 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999.
4. **תגמולים לנושאי משרה ולבעלי עניין**

בישיבתו מיום 25 במרץ 2012 דן דירקטוריון החברה בתגמול ששולם לנושאי המשרה ובעלי העניין בשנת הדיווח, כמפורט בתקנה 21 בחלק ד' "פרטים נוספים על התאגיד", הכלול בדוח תקופתי זה.

ביום 13.2.2011 פרסמה רשות ניירות ערך הנחיה בקשר לגילוי הנדרש בתקנה 10(ב)(4) לתקנות הדוחות.

השיקולים שהדריכו את דירקטוריון החברה בקביעת תשלומי השכר והמענקים לנושאי משרה, התבססו בעיקר על הפרמטרים הבאים:

 - (א) מעמדו ותפקידו של כל אחד מנושאי המשרה ובעל העניין.
 - (ב) עמידתו בדרישות תפקידו.
 - (ג) תחומי אחריותו, מורכבותם ופעולותיו בפועל של נושא המשרה ובעל העניין בשנת הדיווח.
 - (ד) הערכת פוטנציאל תרומתו של נושא המשרה לפעילותה והצלחתה של החברה בשנים הבאות.

החזקה היא, כי כל עוד לא חל שינוי מהותי בתפקידו או בתפקודו של נושא המשרה במהלך השנה, תנאי העסקתו הנוכחיים הינם הוגנים וסבירים.

לאחר דיון מפורט ונפרד אשר התקיים ביחס לכל אחד מבין נושאי המשרה הבכירה ובעלי העניין, קבע דירקטוריון החברה כי התגמולים אשר הוענקו לכל אחד מבין נושאי המשרה ובעלי העניין במהלך שנת 2011 הינם הוגנים וסבירים.

גרינסטון תעשיות בע"מ

תמצית הסברי הדירקטוריון:

מר יאיר פודים – מנכ"ל החברה:

יאיר פודים מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 28.2.2010. לפרטים אודות ההסכם בין יאיר פודים וחברה בשליטתו ("פודים") לבין החברה, לפיו משולמים דמי ניהול לפודים החל מחודש אוקטובר 2010, ראו סעיף 4.2.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

ביום 25 במרץ 2012, דן דירקטוריון החברה בתגמול ששולם לפודים, וקבע כי התגמול אשר שולם לפודים, במהלך שנת 2011, בסך כולל של 1,057 אלפי ש"ח, בהתבסס על מעמדו ותפקידו של פודים, ניסיונו בתחום הפעילות והשכלתו, תקופת העסקתו, עמידתו בדרישות התפקיד, תחומי אחריותו והפוטנציאל הגלום בתרומתו לחברה בשנים הבאות, הינו תגמול הוגן וסביר.

מר עופר נוה ("נוה") – מנהל הכספים של החברה:

נוה מכהן כמנהל כספים של החברה החל מיום 1.4.2010. נוה מועסק בחברה בהיקף משרה של 60% (50% עד ליום 1.7.11), ובחברה אחרת בשליטת לידר ביתרת היקף המשרה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בחלק ד'.

ביום 25 במרץ 2012, דן דירקטוריון החברה בתגמולים ששולמו לנוה, וקבע כי התגמול אשר שולם לנוה, במהלך שנת 2011, בסך כולל של כ- 340 אלפי ש"ח (חלק החברה), בהתבסס על מעמדו ותפקידו של נוה, ניסיונו בתחום הפעילות והשכלתו, תקופת העסקתו, עמידתו בדרישות התפקיד, תחומי אחריותו ושביעות רצון החברה מפועלו, הינו תגמול הוגן וסביר.

לידר - הסכם ניהול:

לפרטים אודות הסכם ניהול בין לידר והחברה אשר אושר באוקטובר 2011 על ידי האסיפה הכללית של החברה, ראו תקנה 22 בחלק ד'. לידר אחראית להובלת החברה, לניהול ופיתוח פעילותה העסקית של החברה, הובלת האסטרטגיה שלה ולהשגת יעדיה. לידר באמצעות יחידה מעורבת באופן מעמיק ושוטף בפעילות חברות מוחזקות.

להערכת הדירקטוריון, משקיע יצחק אפלויג בתקופה האחרונה זמן רב בענייני אי.אי.אר ו-RVB, כאשר חלק מדמי הניהול המשולמים לחברה בסך חודשי של 50,000 ש"ח וכן האופציות למניות RVB הינם בגין השירותים אותם מעניק יצחק אפלויג או יעניק גורם אחר מטעם לידר שיבוא במקומו ב-RVB וב- אי.אי.אר. התמורה על פי הסכם הניהול כוללת מרכיב של דמי ניהול חודשיים בסכום נמוך מהמקובל להסכמי ניהול מסוג זה (אשר מתקזזת ברובה עם דמי הניהול המשולמים לחברה מ-RVB ו- אי.אי.אר).

תגמול דירקטורים:

לפרטים אודות תגמול הדירקטורים, ראו תקנה 21 בחלק ד'. גובה הגמול לו זכאים הדירקטורים דלעיל הינו בהתאם לסכום המירבי הקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000. בחינת הקשר שבין התגמול לתרומתם של הדירקטורים, הגינותו וסבירותו של התגמול: לצורך בחינת והערכת תנאי התגמול של הדירקטורים הזכאים, בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מידת האחריות המוטלת על הדירקטורים, תרומתם לחברה ותוצאות פעילותה לשנת 2011. לדעת דירקטוריון החברה, בהתחשב במאמציהם והאחריות המוטלת עליהם וניסיונם, התגמול של הדירקטורים עולה בקנה אחד עם טובת החברה והינו הוגן וסביר ביחס לתרומתם של הדירקטורים במסגרת תפקידם בתקופה האמורה. להשלמת התמורה יצוין, כי לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה הוענק כתב שיפוי ופטור בנוסח המקובל בחברה. כמו כן, הנ"ל זכאים ליהנות מהסדר הביטוח הקיים בחברה לדירקטורים ולנושאי משרה.

5. גילוי בדבר מבקר הפנים בתאגיד

א. שם המבקר: רו"ח עוזי עזר

תאריך תחילת כהונתו: 22.1.2009

הכישורים המכשירים אותו לביצוע התפקיד: רואה חשבון מוסמך, BA כלכלה מורחב, MBA במנהל עסקים, חבר לשכת רואי חשבון בישראל, שותף במשרד רו"ח המתמחה מזה 20 שנים בביקורת פנימית בארגונים גדולים, עמותות ובחברות ציבוריות, בעל ניסיון רב בתחום הביקורת.

ב. המבקר הפנימי אינו עובד של התאגיד, הוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שרות חיצוני, בביקורתו הוא נעזר במומחים כדוגמת אנשי ביקורת ומחשב.

ג. היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו הסתכם בשנת 2011 בכ- 190 שעות.

גרינסטון תעשיות בע"מ

התגמול שניתן למבקר הפנימי בגין השרותים שניתנו על ידו בשנת 2011 הסתכם לסך של כ- 50 אלפי ש"ח. למבקר לא הוענקו ניירות ערך של התאגיד. לדעת דירקטוריון החברה אין לתגמול המבקר השפעה על שיקול דעתו בעת ביצוע עבודת הביקורת.

ד. תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הבקורת של החברה. ועדת הבקורת בוחנת את הנושאים תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן מחליטה על אישור התכנית (בשינויים או ללא שינויים), כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הבקורת הינם, בין היתר, צרכי הבקורת, חשיבות הנושאים, התדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים קודמות וכן המלצותיו של המבקר הפנימי.

ה. בהתאם להודעת המבקר הפנימי של החברה, הוא עורך את ביקורתו על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הבקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992 וכן על פי הנחיות מקצועיות של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל.

ו. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יו"ר דירקטוריון החברה מר יצחק אפלוג.

ז. דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי מוגש ליושב ראש הדירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה וליו"ר ועדת הביקורת מראש ולפני המועד בו מתקיים הדיון.

ח. במהלך שנת 2011 הגיש מבקר הפנים לחברי ועדת הביקורת 3 דוחות ביקורת. קודם להגשתם, נמסרו דוחות הביקורת להערות המבוקרים ואלו נכללו בדוחות הסופיים.

נושא הדוח	מועד הגשת הדוח	מועד הדיון
יישום המלצות	19/5/2011	23/5/2011
עסקת RVB	18/8/2011	25/8/2011
שכר חוזים והתקשרויות	26/12/2011	29/12/2011

ט. להערכת הדירקטוריון, היקף ואופי תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הבקורת הפנימית, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים בחברה ונבדקו מאספקטים שונים. למבקר הפנימי ניתן חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הבקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992.

6. שכר רואה חשבון מבקר

להלן הוצאות שכר הטרחה לרואי החשבון המבקרים של החברה והחברות המאוחדות המהותיות שלה, לשנים 2011 ו-2010 באלפי ש"ח:

		שנת 2011			שנת 2010		
שם החברה	שם רואה החשבון	סכום ששולם בגין שירותי ביקורת ומס	סכום ששולם בגין שירותים אחרים	היקף שעות	סכום ששולם בגין שירותי ביקורת ומס	סכום ששולם בגין שירותים אחרים	היקף שעות
		216	-	1,375	219	-	750
גרינסטון תעשיות בע"מ	ברייטמן אלמגור זהר ושות'						

גרינסטון תעשיות בע"מ

7. תהליך אישור הדוחות הכספיים

א. דיון בועדה לבחינת הדוחות הכספיים

(1) דירקטוריון החברה מינה את ועדת הביקורת לשמש כ"ועדה לבחינת הדוחות הכספיים" בהתאם לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), תש"ע-2010 (להלן "הועדה" ו"התקנות", בהתאמה).

(2) חברי הועדה הינם כמפורט להלן:

- מר דוד שוורץ – דירקטור חיצוני (בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית); יו"ר הועדה;
- גברת דנה כספי – דירקטורית חיצונית (בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית);
- מר רן גורן – דירקטור בלתי תלוי (בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית)

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם ניסיונם והידע של הדירקטורים הנ"ל, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כמי שיש להם היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדו"ח התקופתי.

כל הדירקטורים הנ"ל מסרו הצהרה, כמשמעותה בתקנה 1 לתקנות עובר למינויים לוועדה.

(3) הועדה במסגרתה נדונו וגובשו המלצותיה לדירקטוריון התקיימה ביום 22 במרץ 2012 והשתתפו בה כל חברי הועדה. בישיבת הועדה השתתפו גם יו"ר דירקטוריון החברה, מנהל הכספים של החברה, היועץ המשפטי של החברה ורואי החשבון המבקרים שלה.

במסגרת ישיבתה, בחנה הועדה, בין היתר, את ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה, העקרונות ששימשו בהערכת השווי ההוגן של נכסי החברה והערכות השווי שעליהן נסמכים נתונים בדוחותיה הכספיים של החברה.

כמו כן, במסגרת הישיבה דנה החברה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה. לפרטים נוספים ראה חלק ה' – "דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי" המצורף לדוח תקופתי זה.

ב. אישור הדוחות הכספיים בדירקטוריון

דירקטוריון החברה הינו האורגן המופקד על בקרת העל של הליך אישור הדוחות הכספיים. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לחלק ד' לדו"ח התקופתי. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת הנהלת החברה.

ביום 25 במרץ 2012 דן דירקטוריון החברה בהמלצות הועדה ואישר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011. להערכת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו לעיונו זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון, וזאת לאור היקף ומורכבות ההמלצות. דירקטוריון החברה קבע כי זמן סביר לעניין מסירת המלצת הוועדה הינו 48 שעות, ובהם יום עסקים אחד לפחות.

בישיבת הדירקטוריון נכחו כל הדירקטורים של החברה. בנוסף נכחו בישיבה מנכ"ל החברה, מנהל הכספים של החברה, היועץ המשפטי של החברה, סמנכ"ל הכספים של לידר ורואי החשבון המבקרים שלה. בישיבת הדירקטוריון ערכו מנכ"ל החברה ומנהל הכספים סקירה בדבר מצבה של החברה ותוצאותיה הכספיות וענו על שאלות שהעלו חברי הדירקטוריון. בסיום הישיבה נערכה הצבעה בנוגע לאישור הדוחות. לאחר אישור הדוחות הוסמכו מנכ"ל החברה ומנהל הכספים לחתום על הדוחות ביחד עם יו"ר הדירקטוריון.

8. סקר עמיתים

ביום 28.7.2005 פורסמה על ידי רשות ניירות ערך הנחייה לפי סעיף 36א' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 בעניין גילוי בדבר מתן הסכמה לביצוע סקר עמיתים במסגרת עבודת רואי החשבון, ושמטרתו, בהתאם להנחיה הנ"ל, להניע תהליך בקרה על עבודת משרדי רואי החשבון ובחינת קיום הנהלים הנדרשים במהלך עבודת הביקורת המבוצעת על ידי המשרדים, אשר יתרום לקיומו של שוק הון מתקדם. דירקטוריון החברה נתן הסכמתו לביצוע סקר העמיתים הנ"ל.

גרינסטון תעשיות בע"מ

תוכנית אכיפה פנימית

9.

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מאוגוסט 2011 בדבר "הקריטריונים להכרה בתכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך", החברה החלה לפעול יחד עם יועציה החיצוניים להכנת תכנית אכיפה פנימית בהתאם להנחיית הרשות כאמור. במסגרת תכנית האכיפה הפנימית החברה מתעדת לפעול לשימור נהלים קיימים ו/או אימוץ נהלים חדשים, אשר מטרתם הטמעת נורמות ציות לחוק החברות ולדיני ניירות ערך וצמצום החשיפה להליכי אכיפה מנהלית.

פרק ד' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אומדנים חשבונאיים קריטיים

1.

הכנת הדוחות הכספיים בהתאם לכללים חשבונאיים בינלאומיים מחייבת את ההנהלה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות וכן על הגילוי בקשר לנכסים והתחייבויות מותנים. ההנהלה מבססת את האומדנים וההערכות על נסיון העבר ועל הערכת שווי, חוות דעת וגורמים נוספים שלדעתה הינם רלוונטיים בהתחשב בנסיבות העניין. התוצאות בפועל יכול שתהיינה שונות מהערכות אלו תחת הנחות או תנאים שונים. מידע בדבר נושאים עיקריים של אי ודאות באומדנים ושיקולי דעת קריטיים בישום המדיניות החשבונאית, ניתן בדוחות הכספיים (ראה באור 4). אנו מעריכים שהערכות ואומדנים אלה הינם קריטיים משום שלכל שינוי בהערכות ובהנחות אלה יש פוטנציאל של השפעה מהותית על הדוחות כספיים.

פרק ה' – נדל"ן להשקעה

הערכת שווי נכסי מקרקעין

נכס המקרקעין המוצג במסגרת סעיף הנדל"ן להשקעה הוערך לשווי הוגן זאת בהתבסס על מעריך שווי חיצוני. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 3.5.4 בתיאור עסקי התאגיד ובהערכת השווי המצורפת לדוחות הכספיים.

יאיר פודים
מנכ"ל

יצחק אפליג
יו"ר הדירקטוריון

25 במרץ, 2012

גרינסטון תעשיות בע"מ

פרק ג'

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2011

גרינסטון תעשיות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2011

גרינסטון תעשיות בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2011

תוכן העניינים

עמוד

2-3	<u>דוחות רואה החשבון המבקר</u>
	<u>הדוחות הכספיים:</u>
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-66	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
67 ואילך	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011 של חברה כלולה מהותית - R.V.B Holdings Ltd.

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
גרינסטון תעשיות בע"מ**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **גרינסטון תעשיות בע"מ** וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2011.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 25 במרץ, 2012

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
גרינסטון תעשיות בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של גרינסטון תעשיות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2011. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדיקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

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

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

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

לדעתנו החברה קיימה באופן אפקטיבי את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2011.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 והדוח שלנו, מיום 25 במרץ 2012, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 25 במרץ, 2012

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

גרינסטון תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2010	2011		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
6,673	75,357	5א'	
15,604	-	5ב'	
44,454	-	8ב(1)	
1,053	3,332	6	
1,015	466	25ד'	
68,799	79,155		
22,900	-	7	
91,699	79,155		
24,075	34,600	8	
9,500	-	9	
3,886	4,132	10	
13,212	923	12	
-	2	13	
25,450	24,850	14	
76,123	64,507		
167,822	143,662		

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הלוואה שניתנה
חייבים ויתרות חובה
נכסי מס שוטפים

נכס לא שוטף המוחזק למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעה והלוואות לחברה כלולה
אופציה בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
פקדונות והלוואות שניתנו
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גרינסטון תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,046	-	19
69	15	15
1,546	578	16
150	155	14
48	63	
16,859	811	
1,980	1,925	14
148,983	140,926	20
167,822	143,662	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 דמי חכירה לשלם בגין נדל"ן להשקעה
 התחייבות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

דמי חכירה לשלם בגין נדל"ן להשקעה

הון

סה"כ התחייבויות והון

עופר נוח - מנהל כספים

יאיר פודים - מנכ"ל

יצחק אפליג - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במרץ, 2012.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גרינסטון תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2009	2010	2011		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,482	1,684	1,630	ב'14	הכנסות הכנסות משכר דירה, נטו הכנסות מדמי ניהול רווח בגין השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד, נטו רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד הכנסות מימון
-	-	200	ד'28	
1,157	481	1,295	א'22	
(2,891)	3,828	(242)		
4,259	3,096	5,933	א'24	
<u>4,007</u>	<u>9,089</u>	<u>8,816</u>		סה"כ הכנסות
4,187	4,371	5,742	23	הוצאות הנהלה וכלליות חלק החברה בהפסדי חברה כלולה הפסד בגין השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד, נטו הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד הוצאות מימון
7,184	8,538	7,209	8	
5,073	989	5,112	ב'22	
286	(6)	-		
3,927	1,831	1,182	ב'24	
<u>20,657</u>	<u>15,723</u>	<u>19,245</u>		סה"כ הוצאות
(16,650)	(6,634)	(10,429)		הפסד לפני מיסים על ההכנסה מיסים על ההכנסה
<u>(278)</u>	<u>(103)</u>	<u>(143)</u>	25	
<u>(16,928)</u>	<u>(6,737)</u>	<u>(10,572)</u>		הפסד לשנה
28	(291)	2,241		רווח (הפסד) כולל אחר: הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	246	358		
<u>28</u>	<u>(45)</u>	<u>2,599</u>		
<u>(16,900)</u>	<u>(6,782)</u>	<u>(7,973)</u>		סה"כ הפסד כולל לשנה
(16,928)	(6,737)	(10,433)		הפסד לשנה מיוחס ל: בעלי מניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(139)		
<u>(16,928)</u>	<u>(6,737)</u>	<u>(10,572)</u>		
(16,900)	(6,782)	(8,086)		רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל: בעלי המניות של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	113		
<u>(16,900)</u>	<u>(6,782)</u>	<u>(7,973)</u>		
<u>(0.137)</u>	<u>(0.055)</u>	<u>(0.086)</u>	26	הפסד למניה (בש"ח) הפסד בסיסי ומדולל למניה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גרינסטון תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

הון מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	יתרת הפסדים אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
551,129	167,710	(460)	(993)	(2,110)	(566,293)	148,983	-	148,983
יתרה ליום 1 בינואר 2011								
תנועה בשנת 2011 -								
-	-	358	-	-	-	358	-	358
-	-	-	1,989	-	-	1,989	252	2,241
-	-	-	-	-	(10,433)	(10,433)	(139)	(10,572)
-	-	358	1,989	-	(10,433)	(8,086)	113	(7,973)
-	29	-	-	-	-	29	-	29
-	-	-	-	-	-	-	41,456	41,456
-	-	-	-	-	-	-	(12,335)	(12,335)
-	-	-	-	-	-	-	(29,234)	(29,234)
-	29	-	-	-	-	29	(113)	(84)
551,129	167,739	(102)	996	(2,110)	(576,726)	140,926	-	140,926
יתרה ליום 31 בדצמבר 2011								
תשלום מבוסס מניות לעובדים רכישת מניות חברה מאוחדת (ראה ביאור 8ב) דיבידנד ששולם בידי חברה מאוחדת יציאה מאיחוד (ראה ביאור 8ג)								

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גרינסטון תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת הפסדים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרנות הון	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
157,875	(559,556)	-	(702)	(706)	167,710	551,129
246	-	-	-	246	-	-
(291)	-	-	(291)	-	-	-
(6,737)	(6,737)	-	-	-	-	-
(6,782)	(6,737)	-	(291)	246	-	-
(2,110)	-	(2,110)	-	-	-	-
148,983	(566,293)	(2,110)	(993)	(460)	167,710	551,129

יתרה ליום 1 בינואר 2010

תנועה בשנת 2010 -

התאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
הפסד לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

רכישת מניות החברה על ידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גרינסטון תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

סך הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	יתרת הפסדים	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרנות הון	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
174,775	(542,628)	(730)	(706)	167,710	551,129
28	-	28	-	-	-
(16,928)	(16,928)	-	-	-	-
(16,900)	(16,928)	28	-	-	-
157,875	(559,556)	(702)	(706)	167,710	551,129

יתרה ליום 1 בינואר 2009

תנועה בשנת 2009 -
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
הפסד לשנה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גרינסטון תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

(16,928)	(6,737)	(10,572)
9,379	(961)	4,680
(7,549)	(7,698)	(5,892)
15,671	-	-
8,122	(7,698)	(5,892)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

הפסד לשנה

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נמשכת (נספח)

מזומנים נטו לפעילות שוטפת - נמשכת (*)

מזומנים נטו מפעילות שוטפת - מופסקת

סה"כ מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה בחברה כלולה (כולל באמצעות הלוואות)

השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

תמורה מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רכישת רכוש קבוע

השקעה בנכסים המוחזקים למכירה

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכס שהוחזק למכירה

מתן הלוואות

רכישת חברה מאוחדת (ראה באור 8ב(3))

יציאה מאיחוד (ראה באור 8ג(6))

דיבידנד שהתקבל מחברה שיצאה מאיחוד (ראה ביאור 8ג(4))

מימוש (השקעה) פיקדונות, נטו

סה"כ מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

פירעון אגרות חוב

פירעון הלוואות לזמן ארוך

רכישה עצמית של מניות החברה

רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה

סה"כ מזומנים נטו לפעילות מימון

עליה (ירידה) נטו, במזומנים ושווי מזומנים

השפעת השינויים בשער החליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במט"ח

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

-	20	1,295
3,008	1,858	1,192
2,230	490	2,318
605	284	314

(*) כולל דיבידנד שהתקבל

(*) כולל תשלומי ריבית

(*) כולל תקבולי ריבית

(*) כולל תשלומי מס

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גרינסטון תעשיות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

נספח - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נמשכת

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
385	45	1
3,916	508	712
1,505	568	(1,243)
7,184	8,538	7,209
-	-	29
3,177	(3,834)	242
85	841	(998)
(360)	(704)	2,197
34	(174)	(110)
(6,547)	(6,749)	(3,359)
9,379	(961)	4,680

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
הפסד מהשקעות בחברות מוחזקות, נכסים ועוד
התאמת ערכן של התחייבויות ארוכות מועד ופיקדונות, נטו
חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
הטבה בגין אופציות לעובדים ונושאי משרה
הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים
ירידה בזכאים ויתרות זכות

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

א. גרינסטון תעשיות בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב הארבעה 21, תל-אביב. החברה הינה חברת בת של לידר החזקות והשקעות בע"מ (להלן- "לידר" ו/או "החברה האם"). ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לני"ע בת"א.

במהלך השנים 2007 ו- 2008 מכרה החברה את כל החזקותיה (100%) באינרום תעשיות בע"מ (לשעבר אורלייט תעשיות (1959) בע"מ) ("אינרום"). עם השלמת מכירת החזקות החברה באינרום, הפסיקה החברה לפעול בתחומי התעשייה השונים, שבהם היא פעלה באמצעות אינרום וחברות בשליטתה של אינרום.

נכון למועד דוח זה, החברה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות בשני תחומי פעילות: תחום איכות הסביבה ("תחום איכות הסביבה") ותחום הנדל"ן להשקעה ("תחום הנדל"ן"). מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 27.

החברה פועלת בתחום איכות הסביבה באמצעות אר.וי.בי אחזקות בע"מ ("RVB"), חברה כלולה מהותית, אשר רכשה ביום 31 באוגוסט 2011 את השליטה בחברת אי.א.אר החברה למשאבי סביבה ואנרגיה (ישראל) בע"מ ("אי.א.אר"), העוסקת בפיתוח ושיווק טכנולוגיה בתחום הפסולת לאנרגיה. ראה גם באור 8 להלן.

בתחום הנדל"ן פועלת החברה במישרין ובאמצעות צימקור אלובין (1973) בע"מ, חברה בבעלות המלאה של החברה ("צימקור"). בנוסף, לחברה (במישרין ו/או בעקיפין באמצעות חברות בנות) השקעות ונכסים אחרים.

ב. הגדרות:

החברה	- גרינסטון תעשיות בע"מ.
הקבוצה	- החברה והחברות המאוחדות שלה (כהגדרתן להלן).
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24.
בעלי עניין	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
בעל שליטה	- כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	- דולר של ארה"ב.
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב- IAS 27) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
חברות כלולות	- חברות אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן, ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות וחברות כלולות.
חברות אחרות	- חברות המוחזקות על ידי הקבוצה ואשר אין לה בהן שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3 א. ו-ב.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ("תקנות דוחות כספיים").

ג. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי

החברה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות בהתבסס על מהות ההוצאות. להערכת הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר. לעניין פרסום התיקון ל- IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל), ראה ביאור 3א.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה ביאור 2כב.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של החברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער:

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח:

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". הפרשי שער אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת איבוד שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית בפעילות החוץ.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם או אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על שלושה חודשים ואינו עולה על שנה מסווגים במסגרת סעיף פקדונות והלוואות שניתנו.

2. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. שליטה מתקיימת מקום שלחברה יש את הכוח לשלוט במדיניות הפיננסית והתפעולית של חברה מוחזקת לצורך השגת הטבות מפעילויותיה. בבחינת קיומה של שליטה, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, אשר ניתנות למימוש באופן מיידי או להמרה למניות החברה המוחזקות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלי המניות של החברה.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלי המניות של החברה.

לעניין תיקון IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" (בדבר מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה), ראה ביאור 3ב.

(3) איבוד שליטה:

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה ההפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר. השקעה כלשהי שנותרה לאחר מועד איבוד השליטה מוכרת בשוויה ההוגן במועד זה.

לעניין אי הכרה ברווח או בהפסד בגין איבוד שליטה בחברת RVB במהלך תקופת הדוח, ראה ביאור 8ג(5).

לעניין פרסום IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות", ראה ביאור 3ד.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. השקעות בחברות כלולות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.

דוחות כספיים של חברות כלולות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של החברה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה. הפסדי חברה כלולה העולים על זכויות הקבוצה באותה חברה (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ראה ביאור 2 יט.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה. עודף כלשהו של חלק הקבוצה בשווי ההוגן נטו של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות על עלות הרכישה של החברה הכלולה, לאחר הערכה חוזרת, מוכר מיידי בדוח הרווח והפסד.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה ו/או חברה מאוחדת לבין חברה כלולה של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה הרלוונטית.

לעניין פרסום (2011) IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים" ו-IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות", ראה ביאור 3ד.

ט. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה וקבוצות מימוש:

נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם הפנקסני יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה מיידי במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, כמוחזק למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. מספרי ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם הפנקסני לבין שווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

הכנסות והוצאות אשר שייכים לפעילויות מופסקות מוצגים בדוחות הרווח והפסד בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים במקובץ בדוח על תזרימי המזומנים בכל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה על-פי מודל העלות. במודל העלות, פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושי ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעורי פחת - %	אורך חיים שימושי	
15	7-כ	כלי רכב
4-10	10-25	ריהוט וציוד משרדי

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקק לרווח והפסד.

יא. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) בגין השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד, נטו".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח הון ממימוש, הנזקק במועד השלמת עסקת המימוש לרווח והפסד.

לעניין פרסום IFRS 13 "מדידת שווי הוגן", ראה ביאור 3ד.

יב. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-ההשבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות - המזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין (המשך):

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר וכן נכסים בלתי מוחשיים שאינם זמינים עדיין לשימוש, נבחנו לצורך ירידת ערך אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר בהתקיים סימנים המצביעים על ירידת ערך של הנכס.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח והפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה, ההפסד מירידת ערך מטופל כקטון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת ברווח והפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח והפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה ביטול ההפסד מירידת ערך מוכר ישירות ברווח והפסד עד לסכום שבו מתבטלת ירידת ערך שהוכרה ברווח והפסד בתקופות קודמות, ויתרת הגידול, אם קיימת נזקפת לרווח הכולל האחר.

באשר לירידת ערך של השקעה המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ראה ביאור 2.ג.

יג. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחנית ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכן, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה.

יד. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים (המשך):

(1) כללי (המשך):

נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריות המפורטות להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי המוחזק והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי, או בתקופות דיווח עוקבות במידה וניתן לסווג מחדש את הנכסים הפיננסיים לקטגוריה אחרת:

- נכסים פיננסיים זמינים למכירה;
- נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד; וכן
- הלוואות וחייבים.

לעניין תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (המהות וההיקף של סיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים), ראה ביאור 3.

לעניין פרסום התיקון ל-IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (גילויים בדבר העברת נכסים פיננסיים), ראה ביאור 3.

לעניין פרסום IFRS 9, "מכשירים פיננסיים", ראה ביאור 3.

לעניין פרסום IFRS 13 "מדידת שווי הוגן", ראה ביאור 3.

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

נכסים פיננסיים מסווגים כ"נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד" כאשר אותם נכסים מוחזקים לצורכי מסחר או כאשר הם יועדו כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכס פיננסי מסווג כמוחזק למטרות מסחר, אם:

- הוא נרכש בעיקרו למטרת מכירה בעתיד הקרוב; או
- הוא מהווה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים, המנוהלים יחד על ידי הקבוצה ושיש לו דפוס מעשי מוכח של פעילות לצורך הפקת רווחים בזמן הקצר; או
- הוא נגזר שאינו חוזה ערבות פיננסית ומיועד ואפקטיבי כמכשיר מגדר.

נכס פיננסי שאינו נכס פיננסי המוחזק למטרות מסחר מוצג כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד בעת ההכרה הראשונית, כאשר:

- יעוד כזה מבטל או מפחית משמעותית אי עקביות בהכרה או מדידה שהייתה נוצרת אלמלא יעוד זה; או
- הנכס הפיננסי מהווה חלק מתוך קבוצה של נכסים או התחייבויות פיננסיים או שניהם גם יחד, אשר ניהולה וביצועיה מוערכים על בסיס שווי הוגן, בהתאם למדיניות מתועדת של ניהול הסיכונים או אסטרטגיית השקעות של הקבוצה, ומידע אודות קבוצת המכשירים הפיננסיים מועבר במסגרת דיווחים פנימיים על פי בסיס זה לאנשי מפתח ניהוליים של הקבוצה;

לקבוצה היו השקעות אשר יועדו על ידה במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן דרך רווח והפסד, כמפורט בביאור 5.

נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצג בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר בדוח רווח והפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח והפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 29.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים: (המשך)

(3) הלוואות וחייבים:

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(4) נכסים פיננסיים זמינים למכירה

השקעות במכשירי הון וחוב, סחירים ולא סחירים, שאינם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר לא סווגו כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, השקעות המוחזקות לפדיון או הלוואות וחייבים מסווגים כנכסים פיננסיים זמינים למכירה.

השקעות במכשירי הון וחוב, הנסחרים בשוק פעיל, מוצגות לפי שוויין ההוגן. רווחים או הפסדים, הנובעים משינויים בשווי ההוגן, נזקפים לרווח הכולל האחר לסעיף "קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה", למעט הפסדים מירידת ערך אשר בתנאים מסוימים נזקפים לרווח והפסד.

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון זמינים למכירה מוכרים ברווח והפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם נסחרים בשוק פעיל ראה ביאור 29.

(5) ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים, למעט כאלה המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנים בכל תאריך מאזן לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

בהשקעות במכשירי הון המסווגות כזמינות למכירה, ירידה משמעותית או מתמשכת של שוויין ההוגן מתחת לעלותן מהווה סימן לירידת ערך.

בגין יתר המכשירים הפיננסיים סימנים לירידת ערך עשויים לכלול:

- קשיים פיננסיים משמעותיים של המנפיק או החייב;
- אי עמידה בתשלומים שוטפים של קרן או ריבית;
- צפי כי החייב ייקלע לפשיטת רגל או ארגון מחדש של חובות;

לגבי נכסים פיננסיים המוצגים לפי העלות המופחתת, ירידת ערך מוכרת בגובה ההפרש בין ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהם, כשהם מהווים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית שלהם.

כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך כאמור, לגבי נכסים פיננסיים זמינים למכירה, ההפסד המצטבר שהוכר ברווח הכולל האחר כתוצאה מהירידה בשווי הוגן של הנכסים הפיננסיים, מסווג מחדש לרווח והפסד. הפסדים מירידת ערך שהוכרו כאמור בדוח רווח והפסד בגין השקעה במכשיר הוני המסווגת כזמינה למכירה, אינם מבוטלים דרך רווח והפסד. כל גידול בשווי הוגן של השקעות במכשירי הון המסווגים כזמינים למכירה בתקופה שלאחר התקופה בה הוכר הפסד מירידת ערך נזקף לרווח הכולל האחר.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. נכסים פיננסיים: (המשך)

(5) ירידת ערך של נכסים פיננסיים (המשך):

למעט החריג של מכשירי הון המסווגים כזמינים למכירה, אם בתקופה עוקבת סכום ההפסד מירידת ערך של נכס פיננסי קטן, ואותו קיטון קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, במלואו או בחלקו, דרך רווח והפסד. הערך בספרים של ההשקעה בנכס במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על הסכום של העלות המופחתת של הנכס שהיה קיים לאותו מועד אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

ההפסד מירידת ערך לגבי כל הנכסים הפיננסיים מוקטן מהערך בספרים של הנכס פיננסי באופן ישיר, למעט הפסד מירידת ערך של לקוחות וחייבים מסחריים אשר נזקף לחשבון הפרשה. מחיקת חובות לקוחות אשר אינם ברי-גבייה נזקפות לחשבון ההפרשה. גבייה בתקופות עוקבות של סכומים שנמחקו בעבר מזוכים כנגד חשבון ההפרשה. השינויים בערך בספרים של חשבון ההפרשה נזקפים לרווח והפסד.

(6) נכסים פיננסיים צמודי מדד:

שיעור הריבית האפקטיבית של קבוצת נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד נקבע כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

טו. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

מכשירים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני, בהתאם למהות ההסדרים החוזיים שבבסיסם.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- התחייבויות פיננסיות אחרות.

(2) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

התחייבות פיננסית מסווגת כמוחזקת למטרות מסחר, אם:

- היא נוצרה בעיקרה למטרת רכישה חוזרת בעתיד הקרוב; או
- היא מהווה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים, המנוהלים יחד על ידי הקבוצה ושיש לו דפוס פעילות מעשי מוכח של הפקת רווחים בזמן הקצר; או
- היא נגזר שאינו מיועד ואפקטיבי כמכשיר גידור.

התחייבות פיננסית שאינה התחייבות פיננסית המוחזקת למטרות מסחר מיועדת כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח והפסד בעת ההכרה הראשונית, כאשר:

- ההתחייבות הפיננסית מהווה חלק מתוך קבוצה של נכסים או התחייבויות פיננסיים או שניהם גם יחד, אשר ניהולה וביצועיה מוערכים על בסיס שווי הוגן, בהתאם למדיניות מתועדת של ניהול הסיכונים של הקבוצה, ומידע אודות קבוצת המכשירים הפיננסיים מועבר במסגרת דיווחים פנימיים על פי בסיס זה לאנשי מפתח ניהוליים של הקבוצה;

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה (המשך):

(2) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך):

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגות בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן מוכר ברווח והפסד. הרווח או ההפסד נטו המוכר בדוח רווח והפסד מגלם בתוכו ריבית ששולמה בגין ההתחייבות הפיננסית. עלויות עסקה נזקפות במועד ההכרה הראשונית לרווח והפסד.

לעניין פרסום IFRS 13 "מדידת שווי הוגן", ראה ביאור 3ד.

(3) התחייבויות פיננסיות אחרות:

ההתחייבויות הפיננסיות האחרות כוללות אשראי, ספקים וזכאים אחרים לזמן קצר אשר ערכם בספרים אינו שונה מהותית משווי ההוגן.

(4) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן:

לחברה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד") שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(5) מניות באוצר:

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

(6) גריעת התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת- דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרת בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת.

לעניין כניסה לתוקף של IFRIC 19, "סילוק התחייבויות פיננסיות על-ידי מכשירים הוניים", ראה ביאור 3ב.

טז. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל.

(1) הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(2) הכנסות מדיבידנד:

הכנסות מדיבידנד בגין השקעות מוכרות במועד בו נוצרה הזכאות לקבלת הדיבידנד.

(3) הכנסות מדמי שכירות:

לעניין אופן ההכרה בהכנסה מחוזי חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה ראה יז' להלן.

(4) הכנסה מהספקת שירותים

הכנסה מעסקה להספקת שירותי ייעוץ וניהול מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. חכירות:

(1) כללי:

הסדרי חכירה מסוגים כחכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

(2) בקבוצה קיימים הסדרי חכירה תפעולית אשר הוצאות השכירות בגין מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

(3) הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

ראה גם ביאור 14.

יח. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יט. מסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן מסים בגין שנים קודמות.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים:

לאור הפסדים לצרכי מס, שנצברו בחברה ובחברות המאוחדות, ועקב אי ציפייה לקיומה של הכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין, לא זוקפות החברה וחברות מאוחדות שלה, מסים נדחים לקבל בגין הפסדים להעברה לצרכי מס ובגין הפרשים זמניים בערכם של נכסים והתחייבויות, בין הדוח הכספי לבין הדוח לצרכי מס.

לעניין פרסום תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה", ראה ביאור 13.

גרינסטון תעשיות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הטבות עובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות: התחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן תוכניות להפקדה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות הקבוצה להפקדת כספים במסגרת תכנית להפקדה מוגדרת (Contribution Plan Defined) נזקפות לרווח והפסד, בגינם מחויבת הקבוצה לביצוע ההפקדה. ההפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג כהתחייבות בגין הטבות לעובדים.

כאשר סך ההפקדות ששולמו עולה על ההפקדה הנדרשת בגין השירות שסופק עד לתאריך הדוח על המצב הכספי, ועודף זה יוביל להקטנת ההפקדות העתידיות, או להחזר כספי, מכירה הקבוצה בנכס.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר עומדות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה.

הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין חופשה לטווח קצר ושכר. הטבות אלו נזקפות לדוח רווח והפסד. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כנכס, או כהתחייבות.

כא. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש במודל הבינומי/ בלק-שולס. כאשר המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, עומדים בתנאי ביצוע או בהתקיים תנאי שוק מוגדר, הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים ההוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

כב. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)		מדד בישראל (*)
מדד בגין	מדד ידוע	נקודות
נקודות	נקודות	נקודות
110.34	110.34	3.821
107.60	108.00	3.549
105.20	105.20	3.775
%	%	%
2.6	2.2	7.7
2.3	2.7	(6.0)
3.8	3.9	(0.7)

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2011
ליום 31 בדצמבר 2010
ליום 31 בדצמבר 2009

שיעורי השינוי:

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2011
ביום 31 בדצמבר 2010
ביום 31 בדצמבר 2009

(*) לפי ממוצע 2008.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח (ההפסד) הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים ופרשנויות חדשים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

- **תיקון 1 IAS (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"** (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על השינויים בהון)

במסגרת התיקון נקבע כי פריטי הרווח הכולל האחר יוצגו על פני הדוח על השינויים בהון או בביאורים, על פי מדיניותה החשבונאית של החברה. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011, או לאחריו. בהתאם, החברה מציגה על פני הדוח על השינויים בהון את פריטי הרווח הכולל האחר.

ב. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:

- **IFRIC 19, "סילוק התחייבויות פיננסיות על-ידי מכשירים הוניים"**

הפרשנות קובעת את הטיפול החשבונאי לגבי סילוק של התחייבויות פיננסיות על ידי הנפקת מכשירים הוניים. במסגרת הפרשנות נקבע כי בקורות אירוע מעין זה, תיגרע ההתחייבות, כאשר ההפרש בין ערכה בספרים במועד הסילוק, ובין השווי ההוגן של התמורה ששולמה, הנמדדת בגובה השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהונפקו, ייזקף לרווח והפסד.

- **תיקון 32 IAS "מכשירים פיננסיים הצגה"**

במסגרת התיקון נקבע, כי מכשירים נגזרים אשר הונפקו במהלך הנפקת זכויות לבעלי המניות הקיימים, המאפשרים למחזיק לרכוש מספר קבוע של מכשירים הוניים בתמורה לסכום קבוע של מזומן או נכס פיננסי אחר, הנקוב במטבע שאינו מטבע הפעילות של החברה, יסווגו כמכשירים הוניים ובלבד שהזכויות הוצעו לכלל מחזיקי המכשירים הוניים של הישות, בהתאם לשיעורי החזקתם.

- **תיקון 7 IFRS "מכשירים פיננסיים: גילויים"** (המהות וההיקף של סיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים)

התיקון מעודד מתן גילויים איכותיים בהקשר של הגילוי הכמותי, הנדרש בכדי לסייע לקוראי הדוחות ליצור תמונה כוללת של האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים. כמו כן התיקון מבהיר את רמת הגילוי הנדרשת בעניין סיכון אשראי ובטחונות מוחזקים וכן נותן הקלת גילוי בנוגע להלוואות שתנאיהן נידונו מחדש.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

- ביאור 3**
- תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)**
- ג. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות :**
- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**
- התקן מפרט את הוראות הסיווג והמדדה של מכשירים פיננסיים. התקן קובע שכל הנכסים הפיננסיים יטופלו כלהלן:
- מכשירי חוב יסווגו וימדדו לאחר ההכרה לראשונה לפי העלות המופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. קביעת מודל המדידה תהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
 - ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אך ורק אם הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת.
 - מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
 - ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים נזקפים לרווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח והפסד, לרבות בעת במימוש.
 - נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. במקום זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
 - מכשירי חוב יסווגו מחדש מעלות מופחתת לשווי הוגן ולהיפך רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
 - השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו תמיד לפי השווי ההוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מצייין שבנסיבות ספציפיות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.
- התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:
- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה כשווי הוגן דרך רווח והפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
 - כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח והפסד.
 - כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.
- הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2015 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. כמו כן, בכפוף להוראות המעבר של התקן, ניתן לאמץ באימוץ מוקדם את הוראות התקן לגבי נכסים פיננסיים בלבד, מבלי לאמץ את ההוראות האמורות לעיל לגבי התחייבויות פיננסיות.
- הוראות התקן ייושמו לראשונה בדרך של מכאן ולהבא, או בדרך של יישום למפרע, בהתאם לבחירת הישות. ישויות המיישמות לראשונה את התקן במהלך שנת 2012, אשר בחרו לא לתקן את נתוני ההשוואה, נדרשות לכלול דרישות גילוי מסוימות כמפורט ב- IFRS 7. ישויות המיישמות לראשונה את התקן ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן, אינן מחויבות בתיקון נתוני ההשוואה, אך נדרשות לכלול דרישות גילוי מסוימות כמפורט ב- IFRS 7.
- בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)
- ד. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו, אשר אינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר השפעתם על הדוחות הכספיים אינה צפויה להיות מהותית:
- **תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה"**

במסגרת התיקון נקבע כי נכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן בהתאם להוראות IAS 40 יראו בהם כמי שהשבת ערכם בספרים תהיה בדרך של מכירה. בהתאם לכך, מסים נדחים יחושבו בהתאם לשיעורי המס ובסיסי המס שיחולו בעת מכירת הנכס. ההנחה האמורה ניתנת להפרכה במקרה בו הנדל"ן להשקעה הינו בר פחת ומוחזק בהתאם למודל עסקי אשר מטרתו הינה צריכה משמעותית לאורך זמן של כל ההטבות הכלכליות הגלומות בנדל"ן להשקעה שלא בדרך של מכירה (אלא בדרך של שימוש).
 - **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (גילויים בדבר העברת נכסים פיננסיים)**

התיקון דורש דרישות גילוי בדבר חשיפת הישות לסיכונים בגין עסקאות העברת נכסים פיננסיים אשר במסגרתן נותרת בידי המעביר רמה מסוימת של חשיפה מתמשכת לנכס ("מעורבות נמשכת"), ובדבר עסקאות העברת נכסים פיננסיים שנגרעו באופן מלא, שבוצעו סמוך לתום תקופת הדיווח.
 - **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**

התקן קובע מודל חדש לצורך קביעת קיומה של שליטה בישות אחרת בהתבסס על הכוח של המשקיע ביחס למושקעת, חשיפתו לתשואות משתנות ממעורבותו בה ויכולתו לעשות שימוש בכוחו על מנת להשפיע על היקף התשואות. התקן אינו כולל שינוי בנהלי איחוד דוחות כספיים.
 - **IFRS 11 "הסדרים משותפים"**

התקן קובע כי הסדר משותף הינו הסדר אשר לשני צדדים או יותר קיימת שליטה (כהגדרתה ב- IFRS 10) משותפת בו. בנוסף לכך, מגדיר התקן שני סוגים של הסדרים משותפים – מיזמים משותפים, אשר יוצגו לפי שיטת השווי המאזני, ופעילויות בשליטה משותפת, אשר תוצגנה בידי הישות המחזיקה בשליטה משותפת בהן בגובה חלקה היחסי בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות הפעילות.
 - **IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"**

התקן קובע דרישות גילוי ביחס לזכויות של ישות בחברות מאוחדות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות שאינן מאוחדות. מטרת הגילויים הינה לסייע בהערכת האופי והסיכונים הנלווים בקשר עם הזכויות בישויות האמורות והשפעתן של זכויות אלה על הדוחות הכספיים של הישות המדווחת.
 - **IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים"**

התקן קובע כי שיטת השווי המאזני תיושם לגבי חברות כלולות ומיזמים משותפים כאחד. בנוסף לכך, קובע התקן כי כאשר השקעה במיזם משותף מסווגת כהשקעה בחברה כלולה, או להיפך, לא מבוצעת מדידה מחדש של הזכויות בישות המושקעת.
 - **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.
 - **IAS 19 (2011) "הטבות עובד"**

התקן משנה את הוראות IAS 19 "הטבות עובד" במתכונתו הקיימת. מפאת זו, נקבע כי רווחים או הפסדים אקטואריים ייזקפו לרווח כולל אחר. בנוסף לכך, נקבע כי הטבות עובד לטווח קצר תכלולנה הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן בתוך 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ד. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו, אשר אינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר השפעתם על הדוחות הכספיים אינה צפויה להיות מהותית: (המשך)

▪ **תיקון 1 IAS (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**

התיקון קובע כי פריטים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי קבוצות - פריטים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, ופריטים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד.

▪ **תיקון 32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה" (קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**

במסגרת התיקון נקבע, כי על מנת לעמוד בתנאי קיצוז נכס פיננסי והתחייבות פיננסית, זכות הקיצוז אינה יכולה להיות תלויה אירוע עתידי ועליה להיות ניתנת לאכיפה במהלך העסקים הרגיל, במקרה של פשיטת רגל, חדלות פירעון או כשל אשראי. בנוסף לכך, קובע התיקון כי תנאי הסילוק נטו עשוי להתקיים גם כאשר בפועל הסילוק מתבצע בברוטו כאשר אופן הסילוק אינו משאיר סיכון אשראי או סיכון מזילות משמעותיים, ואם הסכומים לקבל והסכומים לשלם הם חלק מתהליך סילוק יחיד. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

▪ **IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**

במסגרת התיקון ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה" נוספו דרישות גילוי בדבר השפעת הסכמי קיצוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות למיניהם על מצבה הכספי של הישות.

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. שיקולי דעת קריטיים ביישום מדיניות חשבונאית:

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים (ראה לעיל), שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

לעניין הטיפול החשבונאי בעסקת RVB ראה ביאור 8(ג) (5) להלן.

גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

(1) שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

כאמור בביאור 29, מפעילה הנהלת החברה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות למכשירים פיננסיים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. טכניקות ההערכה בהן עושה הנהלת החברה שימוש הינן כאלה המיושמות בידי משתתפי שוק. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אחרים נקבע בהתבסס על היזון תזרימי המזומנים החזויים מהם, בהתבסס על הנחות הנתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים. אומדן השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם רשומים למסחר בשוק פעיל כולל מספר הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים. ראה גם ביאור 29(א)(3).

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

ב. שיקולי דעת קריטיים ביישום מדיניות חשבונאית (המשך):

(2) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

כאמור בביאור 2'א, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים, אחת לשנה. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעול. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולתיה של החברה.

פרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 14.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים

א. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית		
2010	2011	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
60	44	-	-	מזומנים ויתרות בבנקים במטבע ישראלי
6,523	73,479	1.85	2.65 – 2.93	פיקדונות לזמן קצר במטבע ישראלי
90	1,834	-	0 - 1.5	מזומנים ויתרות בבנקים במטבע חוץ
<u>6,673</u>	<u>75,357</u>			

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

במהלך שנת 2008 ביצעה החברה השקעה בסך של 10 מיליון ש"ח בקרן ספרה המשקיעה בעיקר בניירות ערך סחירים.

היתרה ליום 31 בדצמבר 2010 מהווה את יתרת השקעתה של החברה בקרן ספרה לאותו מועד.

במהלך שנת 2011 הגישה החברה לקרן ספרה בקשה למימוש מלוא השקעתה. בהתאם לתנאי קרן ספרה, תמורת המימוש בסך של כ- 15.2 מיליון ש"ח, התקבלה בחודש אפריל 2011.

במהלך שנת 2011 (עד מועד מימושה כאמור) רשמה החברה הפסד בגין השקעתה בקרן ספרה בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2010 רשמה החברה רווח בגין השקעתה בקרן ספרה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30	184	צדדים קשורים
97	53	הוצאות מראש
69	220	האוצר - אגף מס ערך מוסף
826	-	הכנסות לקבל בגין עמלת ערבות (ראה גם ביאור 8' (2) ו- (4))
31	2,875	אחרים (*)
1,053	3,332	

(*) ליום 31 בדצמבר 2011 כולל הלוואה מיוחדת שהעמידה החברה למנכ"ל החברה לשעבר, לרכישת יחידות בקרן ספרה הלת'קר ("יחידות"), המשקיעה בניירות ערך סחירים. פירעון הלוואה זו יבוצע רק מתוך היחידות בקרן ספרה ופרותיהן (Non Recourse). הזכאות לרווחים מהשקעה זו התגבשה וההלוואה עמדה לפרעון עד לתום הרבעון הראשון של שנת 2010 ("המועד הקובע"). הצדדים הגיעו להסכמה לעניין הארכת מועד פירעון הלוואה כאמור עד ליום 31 במרץ 2012 וכי החל מהמועד הקובע הלוואה היא דולרית (סך של כ- 844 אלפי דולר) ואינה נושאת ריבית. שווי היחידות נכון ליום 31 בדצמבר 2011 הינו כ- 753 אלפי דולר (כ- 2.9 מיליון ש"ח). ראה גם ביאור 12א(4) להלן.

ביאור 7 - נכס לא שוטף המוחזק למכירה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,541	22,900	קרקע המוחזקת למכירה (*) - יתרה ליום 1 בינואר:
-	(22,900)	תמורה ממימוש
(641)	-	הפחתה לשווי הוגן
22,900	-	סה"כ יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) קרקע אשר היתה בחברת בתי יציקה וולקן בע"מ (חברה מאוחדת בבעלות מלאה של החברה; "וולקן"), בשטח של כ-42 דונם (מזה כ- 35 דונם היו בבעלות וולקן והיתרה בחכירה לא מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל) הנמצאת במפרץ חיפה, ואשר שימשה בעבר כשטח מפעלה של וולקן ("המקרקעין").

ביום 27 בינואר 2011 מכרה החברה לחוצות המפרץ חיפה בע"מ, צד שלישי בלתי קשור לחברה, את המקרקעין, בתמורה לסך של 22.9 מיליון ש"ח ("עסקת המכר"). בהתאם להסכם סכום של 0.9 מיליון ש"ח הופקד בפקדון (ראה גם באור 12) בנאמנות עד להשלמת כל האישורים כפי שנקבע בהסכם.

עסקת המכר התבצעה לאחר שביום 25 בינואר 2011, וולקן העבירה לחברה, אגב פירוקה של וולקן וללא תמורה, את המקרקעין.

בהתאם למתווה עקרוני שסוכם עם פקיד שומה למפעלים גדולים, ואשר כפוף לבדיקת מנהל מיסוי מקרקעין לעניין התקיימות התנאים החוקיים לפטור ממס שבח מקרקעין בגין העברת הזכויות באתר מוולקן לחברה ולתנאים נוספים, לא ישולם מס שבח מקרקעין בגין ההעברה כאמור (אך ישולם מס רכישה כדין על ידי החברה), ומס שבח מקרקעין בגין מכירת האתר על ידי החברה יקוזז כנגד הפסדים שרשומים בספרי החברה ושמקורם בוולקן. נכון למועד דוח זה, טרם התקבלה שומה סופית ממנהל מיסוי מקרקעין המאשרת כי החברה אכן לא תישא במס שבח מקרקעין כאמור.

החברה רשמה בתקופת הדוח הפסד בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח בגין מס רכישה ששילמה בקשר עם עסקת העברת הקרקע מוולקן, אגב פירוק, כאמור.

ראה גם ביאור 11א(1) להלן.

גרינסטון תעשיות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעה והלוואות לחברה כלולה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,031	34,600
9,044	-
24,075	34,600
38,104	62,899
(23,073)	(28,299)
15,031	34,600
(1,325)	21,479
16,356	13,121
15,031	34,600

השקעה במניות RVB / אי.אי.אר, בהתאמה (1)
הלוואה ל-אי.אי.אר. (2)

(1) הרכב השקעה בחברה כלולה:

עלות
חלק החברה בתוצאות ובשינויים בהון שנצברו מיום הרכישה
(כולל הפחתת עודף עלות ורווח מהנפקות לצד ג')

חלק החברה בהון RVB / אי.אי.אר, בהתאמה
עודף עלות המיוחס לידע

(2) ההלוואות היו צמודות לדולר. חלקן נשאו ריבית בשיעור ליבור+2%, וחלקן האחר לא נשאו ריבית ונמדדו מידי תקופת חידושן בהתאם לשווי ההון. כל ההלוואות הנ"ל הומרו למניות אי.אי.אר כאמור בביאור 8(1) להלן.

(3) נכון ליום 31 בדצמבר 2010 החזיקה החברה כ- 21% בהון אי.אי.אר.

(4) ראה גם סעיפים ב - ה להלן.

ב. רכישת מניות אר.וי.בי אחזקות בע"מ ("RVB"):

(1) RVB הינה חברה ישראלית ציבורית שמניותיה רשומות למסחר ב-OTC Bulletin Board (להלן - "OTCBB"). עיקר פעילותה של RVB היה פיתוח ומכירה של מערכות הדרכה וסימולציה ביטחוניות. בנובמבר 2009 מכרה RVB את כל פעילותה ומאז לא הייתה ל- RVB פעילות עסקית.

ביום 12 בדצמבר 2010 התקשרה החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") עם אביב צידון ועם א.א. צידון (1999) בע"מ, חברה בשליטתו של אביב צידון (להלן - "אביב צידון" ו-"א.א. צידון", בהתאמה, וביחד: "המוכרים"), צדדים לא קשורים לחברה, לפיו התחייבה החברה, להעמיד למוכרים, ביחד ולחוד, הלוואה, ובמקביל הוענקה לחברה אופציה על ידי המוכרים לרכוש את מניותיהם בחברת RVB.

מהות העסקה המפורטת להלן, היתה מתן הלוואה למוכרים שתשמש לרכישת מניות השליטה ב- RVB על ידי המוכרים, כאשר במקביל ניתנה לחברה אופציה לרכוש את מניות המוכרים ב-RVB, באופן שניתנה לה תקופה בת 90 ימים להשלמת החלטתה האם לרכוש המניות כאמור.

ביום 16 בדצמבר 2010 ("מועד העמדת ההלוואה") העמידה החברה למוכרים הלוואה בסך של 12.5 מיליון דולר (כ- 44.5 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2010). ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של 5%.

במהלך תקופה של 90 יום ממועד העמדת ההלוואה ניתנת לחברה אופציה לרכוש מניות של RVB, המהווה במועד מימוש האופציה, שיעור מזכויות ההצבעה ומהון המניות המונפק והנפרע (בנטרול מניות רדומות) של RVB שלא יפחת משיעור של כ- 50.1% ולא יעלה על שיעור של 65% (לפי שיקול דעת המוכרים), מזכויות ההצבעה וההון המונפק והנפרע של RVB במועד ההשלמה (בנטרול המניות הרדומות) (להלן - "מניות האופציה").

במסגרת ההסכם, העניקו המוכרים שיפוי לחברה אשר יחול ממועד מימוש האופציה, בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לה במקרה שמצג מהמצגים שנתנו המוכרים במסגרת ההסכם אינו נכון או מטעה ו/או כתוצאה מתביעה שתוגש כנגד RVB שעילתה לפני מועד ההשלמה ו/או כתוצאה מכל חבות מס או תשלום אחר לכל רשות שתחול על RVB שעילתה לפני מועד ההשלמה. ביחס לחלק מהמצגים הוגבל סכום השיפוי לסך של 1.5 מיליון דולר בלבד ולתקופה של 18 חודש.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעה והלוואות לחברה כלולה (המשך)

ב. רכישת מניות אר.וי.בי אחזקות בע"מ ("RVB"): (המשך)

(2) ביום 24 במרס 2011 ("מועד ההשלמה"), בוצעה השלמת העסקה לפיה רכשה החברה 76,680,848 מניות רגילות של RVB המהוות כ-65% מהון המניות המונפק והנפרע (בנטרול מניות רדומות) של RVB וכן 1,800,000 אופציות הניתנות למימוש ל- 1,800,000 מניות רגילות של RVB ("האופציות"), בתמורה לסכום כולל של כ- 22.6 מיליון דולר ארה"ב ("מחיר המימוש"). כנגד מחיר המימוש קוזזה יתרת ההלוואה שניתנה למוכרים (כולל ריבית שנצברה בגינה עד למועד ההשלמה) כך שבמועד ההשלמה העבירה החברה למוכרים את יתרת מחיר המימוש (מחיר המימוש בניכוי סכום ההלוואה) בסך של כ- 10 מיליון דולר.

בנוסף, הוסכם בין הצדדים, כי במקרה בו יתקבלו בפועל בידי RVB, לא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד ההשלמה, תקבולים בגין יתרות חייבים בסך כולל של עד כ- 223 אלפי דולר אזי תוך 5 ימי עסקים לאחר מכן תשלם החברה למוכרים סך השווה ל- 65% מסכום התקבולים כאמור. במהלך תקופת הדוח התקבל בידי RVB תקבול בסך של כ- 180 אלפי דולר בגין יתרות החייבים הנ"ל, ובהתאם שילמה החברה למוכרים סך של כ- 116 אלפי דולר (כ-409 אלפי ש"ח).

כתוצאה מעסקת רכישת מניות RVB כמפורט לעיל רשמה החברה בתקופת הדוח הפסד בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח בגובה עודף עלות הרכישה על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של RVB שהוכרו במועד הרכישה. ההפסד האמור סווג בדוח תזרים המזומנים לפעילות שוטפת.

האופציות שנרכשו במסגרת העסקה כמתואר לעיל היו ניתנות למימוש עד ליום 24 בנובמבר 2011 ל- 1,800,000 מניות רגילות של RVB במחיר מימוש של 0.18 דולר לכל כתב אופציה. החברה לא מימשה את האופציות הנ"ל והן פקעו ביום 24 בנובמבר 2011.

(3) זרימת מזומנים נטו ברכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
80,495	סה"כ עלות הרכישה
(3,255)	בניכוי - עודף עלות רכישה שנרשם בדוח רווח והפסד
(44,794)	בניכוי - יתרת הלוואה שקוזזה מעלות הרכישה
(378)	בניכוי - תמורה שלא במזומן
<u>32,068</u>	תמורה ששולמה במזומן
(83,631)	בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים שנרכשו
<u>(51,563)</u>	סה"כ

(4) הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

<u>אלפי ש"ח</u>	
83,631	מזומנים ושווי מזומנים
35,501	פיקדון לזמן קצר
1,446	חייבים ויתרות חובה
(1,747)	התחייבויות פיננסיות
<u>118,831</u>	סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי

(5) זכויות שאינן מקנות שליטה:

סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- RVB (35%) שהוכר במועד הרכישה הינו 41,456 אלפי ש"ח.

גרינסטון תעשיות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעה והלוואות לחברה כלולה (המשך)

ג. רכישת השליטה באי.א.אר על ידי RVB:

(1) אי.א.אר. החברה למשאבי סביבה ואנרגיה (ישראל) בע"מ ("אי.א.אר") הנה בעלת ידע לטיפול בפסולת מוצקה בטכנולוגיית Plasma-Gasification-Melting (PGM), שהינה גישה חדשנית לטיפול בפסולת מוצקה (כולל, בין היתר, טיפול בפסולת עירונית, פסולת רפואית ופסולת רדיואקטיבית ברמת קרינה נמוכה ובינונית) ("הטכנולוגיה").

בתחילת שנת 2007 השלימה אי.א.אר הקמת מתקן (בעל יכולת מסחרית) ביישוב אעבלין בישראל ליישום הטכנולוגיה שלה ("מתקן אעבלין"), והחלה בשנת הרצה. בתחילת שנת 2008, החלה אי.א.אר. בהפחתת המתקן לאחר סיום שנת הרצה מוצלחת.

במהלך השנים 2007-2009 הופעל מתקן אעבלין מספר פעמים. ההפעלות היו לתקופות מוגבלות (בהתאם למגבלות שברישיון העסק של אי.א.אר).

עד למועד מכירת החזקותיה באי.א.אר ל- RVB כמפורט להלן, החזיקה החברה כ- 21% מהון המניות של אי.א.אר וכ- 30% לאחר המרת חובות אי.א.אר לבעלי מניותיה, לרבות החברה, למניות של אי.א.אר כמפורט להלן.

(2) ביום 23.5.2011 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון RVB לאשר, באופן עקרוני, את רכישת השליטה, לרבות החזקות החברה, באי.א.אר (בסעיף זה - "העסקה").

ביום 26.6.2011 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בעסקה, ביום 29.6.2011 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון RVB את העסקה וביום 30.6.2011 אישרה האסיפה הכללית של אי.א.אר את התקשרות אי.א.אר בעסקה.

(3) ביום 3.7.2011 נחתם הסכם ("הסכם הרכישה") בין החברה, אס.אר. אקורד בע"מ ("אקורד"), Mazal Resources BV ("Mazal"), ו- RVB אי.א.אר, אשר הושלם ביום 31 באוגוסט 2011 ("מועד השלמת הסכם הרכישה") ועיקריו כדלקמן:

(א) החברה מכרה ל- RVB את כל החזקותיה באי.א.אר (אשר היוו במועד השלמת הסכם הרכישה, כ- 30% מהון המניות המונפק של אי.א.אר) תמורת תשלום במזומן של 2.5 דולר ("המחיר למניה") למניית אי.א.אר (כ- 15.7 מיליון דולר בסך הכל). המחיר למניה שיקף, לאותו מועד, שווי חברה לאי.א.אר של כ- 52 מיליון דולר.

(ב) אקורד מכרה ל- RVB את כל החזקותיה באי.א.אר (אשר היוו במועד השלמת הסכם הרכישה, כ- 8% מהון המניות המונפק של אי.א.אר), בתמורה להקצאת מניות RVB בכמות, אשר חושבה כמכפלה של מספר מניות אי.א.אר שהוחזקו על ידי אקורד במועד השלמת הסכם הרכישה ב- 11.65 ("שער ההחלפה").

(ג) במקביל להתקשרות בהסכם הרכישה, התקשרו RVB ו- Mazal בהסכם ("הסכם האופציה"), אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הסכם הרכישה, ואשר על פיו העניקה RVB ל- Mazal אופציה ("אופציית Mazal") הניתנת למימוש עד ליום 31.12.2016 למכור לה את החזקותיה באי.א.אר, בתמורה להקצאת מניות RVB בכמות אשר תחושב על פי שער ההחלפה, ובמקביל קיבלה RVB מ- Mazal אופציה ("אופציית RVB") לרכוש במקרים מסוימים המפורטים בהסכם האופציה ובאותו המחיר, את החזקותיה של Mazal באי.א.אר.

(ד) במקביל להתקשרות בהסכם הרכישה ובהסכם האופציה, התקשרו RVB ו- Mazal בהסכם ("הסכם בעלי מניות אי.א.אר"), אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הסכם הרכישה, ואשר על פיו התחייבה Mazal כלפי RVB להצביע מכוח כל החזקותיה באי.א.אר באותו אופן כפי שתצביע RVB או כפי שתורה לה RVB.

(ה) עד תום 24 חודשים ממועד השלמת הסכם הרכישה, תוכל RVB להשקיע מעת לעת בהון מניות אי.א.אר סך כולל של עד 8 מיליון דולר, על ידי רכישת מניות אי.א.אר במחיר לכל מניה השווה למחיר למניה. ממועד השלמת הסכם הרכישה ועד בסמוך למועד דוח זה השקיעה RVB סך כולל של כ- 2 מיליון דולר באי.א.אר.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעה והלוואות לחברה כלולה (המשך)

ג. רכישת השליטה באי.א.אר על ידי RVB: (המשך)

(3) (המשך)

(ו) אי.א.אר, החברה, אקורד ו- Mazal נתנו ל- RVB מצגים כמקובל בעסקאות מסוג זה. אחריותן של החברה, אקורד ו- Mazal למצגים שניתנו הינן לחוד, בהתאם ליחס החזקותיהן באי.א.אר. במועד השלמת הסכם הרכישה. בכפוף לסייגים מקובלים, זכותה של RVB לשיפוי בגין המצגים תהיה מוגבלת בסכום ובזמן.

(ז) השלמת הסכם הרכישה הייתה כפופה לקיומם של מספר תנאים מתלים, לרבות אישורו על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות RVB (אשר התקבל ביום 22 אוגוסט 2011), המרת כל חובות אי.א.אר לבעלי מניותיה (כולל החברה, אקורד ואחרים) למניות אי.א.אר ושחרור על ידי RVB של החברה, אקורד ואס. אר אקורד טכנולוגיות בע"מ (חברה בת לשעבר של אקורד) מערבותן להלוואה בסך של כ- 0.7 מיליון דולר שנטלה אי.א.אר מתאגיד בנקאי ("התנאים המתלים"). ראה באור 8(2) להלן.

(ח) במקביל לחתימת הסכם הרכישה, התקשרו Mazal והחברה בהסכם הצבעה, אשר נכנס לתוקפו במועד השלמת הסכם הרכישה, ואשר בהתאם לו, Mazal והחברה יצביעו, מכוח כל החזקותיהן ב- RVB, כפי שיוסכם ביניהן, לרבות בקשר עם מינוי מחזית מהדירקטורים ב- RVB על ידי כל אחת מהן (בכפוף למגבלות הדין ותקנון RVB בקשר עם מינוי דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים). ביום 29 בנובמבר 2011 חתמו הצדדים על ביטול הסכם ההצבעה האמור.

(ט) במקביל לחתימת הסכם הרכישה התקשרו החברה ו- RVB בהסכם ניהול, אשר נכנס לתוקף במועד השלמת הסכם הרכישה, לפיו תספק החברה ל- RVB שירותי ניהול וכספים בתמורה לתשלום חודשי בסך של 25 אלפי ש"ח צמוד למדד. בנוסף הקצתה RVB לחברה אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של RVB המהוות כ- 3.5% מהון המניות המונפק והנפרע של RVB בדילול מלא (כהגדרתו בהסכם), במחיר מימוש של \$0.2145 למניה (כפוף להתאמות) ואשר יבשילו על פני תקופה של שלוש שנים כפי שנקבע בהסכם. שווי האופציות האמורות אינו מהותי.

(י) במקביל לחתימת הסכם הרכישה התקשרה RVB בהסכם למתן שירותים עם משה שטרן וחברה בשליטתו (ביחד – "שטרן"), אשר נכנס לתוקף במועד השלמת הסכם הרכישה, לפיו יספק שטרן ל- RVB שירותי פיתוח עסקי בתמורה לתשלום חודשי בסך של 50 אלפי ש"ח צמוד למדד וכן החזרי הוצאות מסוימות כפי שנקבע בהסכם. בנוסף היתה אמורה RVB להקצות לשטרן אופציות בכמות ובתנאים לאופציות שיוקצו לחברה כמפורט בסעיף קטן (ט) לעיל. ביום 29 בנובמבר 2011 חתמו הצדדים על ביטול הסכם מתן השירותים האמור בתוקף מיום 1 בנובמבר 2011.

(יא) טרם השלמת הסכם הרכישה ובכפוף להשלמתו, הציעה RVB ליתר בעלי מניות אי.א.אר, שאינם צד להסכם הרכישה, להצטרף להסכם רכישה נוסף שייחתם בין RVB לבעלי מניות באי.א.אר. לפיו הם ימכרו את החזקותיהם באי.א.אר, בתמורה למניות RVB בכמות, אשר תחושב כמכפלה של מספר מניות אי.א.אר שיוחזקו על ידי אותו בעל מניות בשער ההחלפה ("הסכם הרכישה הנוסף").

נכון ליום 30 בספטמבר 2011, הודיעו כל יתר בעלי מניות אי.א.אר, שאינם צד להסכם הרכישה, על רצונם להצטרף להסכם הרכישה הנוסף ולמכור ל- RVB את החזקותיהם באי.א.אר. כנגד הקצאת מניות RVB ("ההקצאה הנוספת"; הסכם הרכישה וההקצאה הנוספת ביחד, להלן – "עסקת RVB").

במהלך חודש אוקטובר 2011 הושלם חלק ראשוני של הסכם הרכישה הנוסף עם חלק מבעלי מניות אי.א.אר והשלמתו הסופית עם יתרת בעלי המניות שבחרו להצטרף לעסקה (למעט בעל מניות אחד המחזיק בכ- 1% מהון המניות של אי.א.אר) הושלם במהלך חודש ינואר 2012.

לאחר השלמת עסקת RVB ונכון למועד דוח זה מחזיקה החברה כ- 33% מהון המניות של RVB. היה ותמומש גם אופציית Mazal, כהגדרתה לעיל, צפויה החברה להחזיק כ- 27% מהון המניות של RVB.

לעניין החלטות שאושרו באסיפות כלליות של בעלי מניות אי.א.אר, בכפוף להשלמת הסכם הרכישה, ראה ביאור 8(5) ו-8(6) להלן.

גרינסטון תעשיות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעה והלוואות לחברה כלולה (המשך)

ג. רכישת השליטה באי.אי.אר על ידי RVB: (המשך)

(4) בנוסף הודיעה RVB כי בכפוף להשלמת הסכם הרכישה, תחלק RVB דיבידנד במזומן, למי שיחזיקו במניותיה בתום יום המסחר של ה- 30.8.2011, בסך כולל של 10 מיליון דולר. התנאי האמור התמלא בעקבות השלמת הסכם הרכישה ו-RVB שילמה את הדיבידנד האמור וחלקה של החברה בדיבידנד זה, הסתכם לסך של כ- 6.5 מיליון דולר.

(5) כתוצאה מעסקת RVB כמפורט לעיל, ירד שיעור החזקותיה של החברה ב- RVB, כך שהחברה איבדה למעשה שליטה ב- RVB, והחל מיום 31.8.2011 הפסיקה החברה לאחד את הנתונים הכספיים של RVB, ראה גם ס"ק (6) להלן.

על פי המהות הכלכלית של העסקה בכללותה, הרי שמדובר למעשה במהלך של גיוס הון לאי.אי.אר באמצעות השלד הבורסאי RVB. מבחינה חשבונאית החברה התייחסה לעסקה בכללותה כעסקה אחת, דהיינו עלייה בשיעור החזקתה באי.אי.אר מכ- 21% לכ- 27% כתוצאה מהמרת הלוואות להון מניות אי.אי.אר (ראה באור 8ד(1) להלן) וגיוס הון לאי.אי.אר באמצעות השלד הבורסאי RVB. לאור האמור לא הייתה לעסקה הנ"ל השפעה על תוצאות הפעילות של החברה.

(6) תזרים מזומנים בגין יציאה מאיחוד:

אלפי ש"ח	
855	הון חוזר
22,447	חשבון השקעה ויתרת דיבידנד לקבל
29,234	זכויות שאין מקנות שליטה
<u>52,536</u>	סה"כ

(7) יתרת ההשקעה של החברה ב- RVB ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכמה לסך של כ- 34.6 מיליון ש"ח. ושוויה בבורסה לאותו מועד ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים הסתכם לסך של כ- 17.6 מיליון ש"ח וכ- 31.3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ד. אירועים עיקריים ומידע נוסף:

(1) כמפורט לעיל, עם השלמת הסכם הרכישה ביום 31.8.2011 מכרה החברה את כל החזקותיה באי.אי.אר ל- RVB והחל מאותו מועד אי.אי.אר הינה חברה בשליטתה של RVB. עם השלמת הסכם הרכישה, וכאחד התנאים להשלמתו, הומרו כל חובות אי.אי.אר לבעלי מניותיה בסך כולל של כ- 13 מיליון דולר (כ- 46.3 מיליון ש"ח) למניות של אי.אי.אר, מתוכם חלק החברה כ- 22.3 מיליון ש"ח (סכום זה כולל סך של כ- 8 מיליון ש"ח בגין ערבויות שנתנה החברה לטובת הלוואה של אי.אי.אר מתאגיד בנקאי, אשר נפרעה באמצעות פיקדון של החברה אשר היה משועבד לטובת ההלוואה האמורה, כמפורט בס"ק (4) להלן).

(2) אי.אי.אר. נטלה הלוואות מבנק לאומי לישראל בע"מ (בסעיף זה - "הבנק") אשר היו מובטחות בערבויות של החברה, אקורד וחברה בת של אקורד (להלן כולם ביחד "הערבים"). הערבים היו זכאים לעמלת ערבות בשיעור שנתי של 2% בגין הערבויות הנ"ל. החל מהרבעון הרביעי של שנת 2009 הלוואות אלו שניתנו ע"י הבנק, לא חודשו ונחשבו כאשראי בפיגור ונשאו ריבית חריגה אשר נצברה ליתרת ההלוואות.

ביום 15 במרץ 2011, חתמה אי.אי.אר על הסכם עם הבנק המסדיר את פירעונם של החובות וההתחייבויות של אי.אי.אר לבנק בסכום של כ- 8.3 מיליון ש"ח ("הסדר החוב").

במסגרת הסדר החוב שילמה החברה לבנק באופן מיידי סכום של כ- 0.9 מיליון דולר (כ- 3.1 מיליון ש"ח) ואילו הערבים האחרים שילמו לבנק סכום כולל של כ- 0.5 מיליון דולר (כ- 1.9 מיליון ש"ח). בנוסף ערבו הערבים כלפי הבנק לפירעון הלוואת פריסה שהעניק הבנק לאי.אי.אר. בסך של כ- 0.7 מיליון דולר (כ- 2.6 מיליון ש"ח) ("הלוואת הפריסה"), כאשר חלק החברה בערבות זו היה כ- 62.7%.

עם השלמת הסכם הרכישה, וכאחד התנאים המתלים להשלמתו כמפורט בביאור 8ג(3)ז(ז) לעיל, חתמה RVB על ערבות כלפי הבנק חלק הערבות של הערבים כאמור.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעה והלוואות לחברה כלולה (המשך)

ד. אירועים עיקריים ומידע נוסף: (המשך)

(2) (המשך)

כמו כן הסכימה אי.אי.אר. ליצירת שעבודים מסוימים לטובת הבנק וכן הגישו החברה והערבים האחרים לרשם החברות מסמכים לביטול שעבודים מסוימים שנוצרו על ידי אי.אי.אר. לטובתם.

הלוואת הפריסה הינה הלוואה דולרית והועמדה לתקופה של 24 חודשים. הלוואת הפריסה נושאת ריבית שנתית של ליבור + 2.85%. קרן הלוואת הפריסה עומדת לפירעון בשבעה תשלומים רבעוניים ורצופים החל מיום 16 בספטמבר 2011 ועד ליום 16 במרץ 2013. יתרת הלוואת הפריסה ליום 31 בדצמבר 2011 הינה כ- 0.5 מיליון דולר (כ- 1.9 מיליון ש"ח).

(3) במהלך השנים 2006 - 2008 העמידו הערבים לאי.אי.אר. הלוואת בעלים בסך כולל של כ- 3.6 מיליון דולר (כולל ריבית שנצברה), מזה חלק החברה כ- 2.2 מיליון דולר (בסעיף זה - "ההלוואות"). מתחילת 2008 ההלוואות אינן נושאות ריבית.

לכל אחד מהערבים היתה זכות להמיר את הקרן והריבית שחייבת לו אי.אי.אר. בגין ההלוואות למניות אי.אי.אר. (בסעיף זה - "זכות ההמרה") בהתאם להסכמי ההלוואות.

במהלך תקופת הדוח חודשו ההלוואות האמורות. שווי הזכות להמרת חלקה של החברה בהלוואות להון מניות אי.אי.אר., חושבה כשארית, לאחר קביעת השווי של הלוואה דומה ללא אופציית המרה (לפי שיעור הוון של 15%), והסתכמה בסכום של כ- 1.0 מיליון ש"ח, אשר מצטרפת לריבית האפקטיבית של ההלוואה ונזקפת לדוח הרווח וההפסד של החברה על פני תקופה של שנה - התקופה החוזית.

כאמור לעיל, עם השלמת הסכם הרכישה ביום 31.8.2011 הומרו כל חובות אי.אי.אר. לבעלי מניותיה למניות של אי.אי.אר., לרבות ההלוואות האמורות.

(4) אי.אי.אר. נטלה הלוואות מתאגיד בנקאי בסך של כ- 2.25 מיליון דולר. הלוואות אלו היו מובטחות בערבויות של החברה ובפיקדונות בסכומים זהים שהפקידה החברה אצל התאגיד הבנקאי. החברה הייתה זכאית לעמלת ערבות בשיעור שנתי של 2% בגין הערבויות הנ"ל.

בחודש פברואר 2011, חודשה ערבות בסך של כ- 1 מיליון דולר מתוך סך הערבויות הנ"ל, לשנה נוספת בהתאם להסכם.

שווי הזכות של החברה להשקיע בהון מניות אי.אי.אר. בהתאם להסכם הערבות הנ"ל, אשר חושבה בהתאם למודל B&S הסתכמה בסכום של כ- 2.93 מיליון ש"ח, וטופלה כהכנסה מראש בגין עמלת הערבות, אשר נזקפת לדוח הרווח וההפסד של החברה על פני תקופה של שנה - תקופת חידוש הערבות, כנגד רישום אופציה בשווי הוון דרך רווח והפסד, אשר משוערכת לכל תקופת חתך בהתאם לשווי ההוון. הפרמטרים אשר שמשו בחישוב השווי ההוון הינם, מחיר מניה 2.5 דולר, מחיר מימוש 1.413 דולר, בהתאם לתנאי ההסכם, תנודתיות צפויה של חברות הפועלות בענף בחו"ל כ- 25%. אורך חיי האופציה הינו שנה, המהווה את תקופת הסכם הערבות, כאמור, וריבית דולרית חסרת סיכון של כ- 0.2% לשנה.

כאמור לעיל, עם השלמת הסכם הרכישה ביום 31.8.2011 הומרו כל חובות אי.אי.אר. לבעלי מניותיה למניות של אי.אי.אר., לרבות הערבויות האמורות (ההלוואות הנ"ל נפרעו באמצעות פיקדון של החברה אשר היה משועבד לטובת ההלוואות כאמור).

(5) ביום 18 במאי 2011, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות אי.אי.אר., בין היתר, כי בכפוף להשלמת העסקה המפורטת בביאור 8(3) לעיל (בסעיף זה - "העסקה") אשר הושלמה ביום 31.8.2011, ובתוקף למועד השלמתה יתבצעו במקביל כל הפעולות הבאות:

(א) מתן זכות המרה למניות אי.אי.אר. של הלוואות שנתקבלו מבעלי מניות מסוימים של אי.אי.אר. (לא כולל החברה) בסך של כ- 4.3 מיליון דולר (כולל ריבית שנצברה עד למועד ההמרה בפועל), לפי מחיר המרה למנייה רגילה אחת של כ- \$5.4 והמרתן בכפוף להסכמת אותם בעלי מניות. ההלוואות הנ"ל הומרו למניות במועד השלמת העסקה.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעה והלוואות לחברה כלולה (המשך)

ד. אירועים עיקריים ומידע נוסף: (המשך)

(5) (המשך)

(ב) מתן זכות המרה למניות אי.אי.אר. של ריבית צבורה (בקשר עם הלוואות שהומרו בעבר) בסך של כ-0.17 מיליון דולר (כולל כ-54 אלפי דולר לחברה), לפי מחיר המרה למנייה רגילה אחת של כ-\$5.4. הסכומים הנ"ל הומרו למניות במועד השלמת העסקה.

(ג) לאשר השקעות באי.אי.אר כמפורט להלן -

(1) השקעה של כ-1.4 מיליון דולר באי.אי.אר. לפי מחיר של \$2.5 למניה. כספי ההשקעה האמורים הועברו על ידי בעלי מניות באי.אי.אר. (כולל החברה) לצורך החזר חלק מהלוואה של אי.אי.אר מבנק לאומי לישראל בע"מ ("בל"ל"), במסגרת הסדר חוב שנחתם עם בל"ל, כאמור בביאור 28(2) לעיל.

(2) לאשר השקעה של החברה בסכום שלא יפחת מ-0.7 מיליון דולר בתנאים זהים להשקעה המפורטת בסעיף (ג)1 לעיל. בפועל השקיעה החברה בהתאם לסעיף זה סך כולל של כ-1 מיליון דולר.

(3) לאשר השקעה של בעל מניות באי.אי.אר בסכום של כ-0.5 מיליון דולר בתנאים זהים להשקעה המפורטת בסעיף קטן (ג)1 לעיל. סכום זה הועבר לאי.אי.אר ביום 24 במאי 2011.

(6) ביום 30 ביוני 2011, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות אי.אי.אר את ההחלטות הבאות:

(א) אישור התקשרות אי.אי.אר בהסכם הרכישה עם החברה, אקורד, Mazal ו-RVB, כמפורט בסעיף ג8(3) לעיל.

(ב) בכפוף להשלמת הסכם הרכישה, סיום הסכם ("הסכם המייסדים") מיום 6.4.2000 בין החברה, אקורד ו-AMV Group (כהגדרתה שם), כפי ששונה בתוספת מדצמבר 2003 בין החברה, אקורד, Mazal, EBN Korea Ltd, Kestrel Pacific ואי.אי.אר. בהתאם עם השלמת הסכם הרכישה ביום 31.8.2011 הגיע הסכם המייסדים לסיומו.

(ג) בכפוף להשלמת הסכם RVB, הומחה על ידי לידר החזקות והשקעות בע"מ ("לידר") לחברה הסכם שירותי ניהול מיום 13.2.2002. בהתאם, החל ממועד השלמת הסכם הרכישה, זכאית החברה לתמורה חודשית מאי.אי.אר בסך של כ-25 אלפי ש"ח צמוד למדד.

(ד) בכפוף להשלמת הסכם RVB, סיום הסכם מיום 26.2.2009 בין משה שטרן וחברה בשליטתו (ביחד - "שטרן") ואי.אי.אר בהתאם חתמו שטרן ואי.אי.אר במועד השלמת העסקה, על תוספת להסכם השירותים הנ"ל. לפי התוספת ההסכם הגיע לידי סיום באותו מועד ושטרן הפסיק להעניק לאי.אי.אר את השירותים. כמו כן שטרן וויתר על כל האופציות לרכישת מניות אי.אי.אר אשר הוקצו לו אי פעם, למעט האופציות המפורטות בסעיף קטן (ה) להלן.

(ה) אישור הקצאת 150,000 אופציות המירות ל-150,000 מניות אי.אי.אר, ללא מחיר רכישה, למשה שטרן או לחברה בשליטתו. שווי ההטבה, אשר חושב לפי שווי למניית אי.אי.אר של \$2.5, הינו כ-0.4 מיליון דולר ונרשם כהוצאה בספרי אי.אי.אר בתקופת הדוח (כ-1.3 מיליון ש"ח).

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעה והלוואות לחברה כלולה (המשך)

ד. אירועים עיקריים ומידע נוסף: (המשך)

(7) ביום 21 במרץ 2011 נחתם בין אי.אי.אר. לבין חברה אמריקאית אשר עיקר עיסוקה הנו הקמת מתקנים של פסולת לאנרגיה לטיפול באשפה ביתית (להלן - "היזם"), מכתב כוונות (להלן - "מכתב הכוונות") על פיו בכוונת הצדדים להתקשר בהסכמים מחייבים על בסיס העקרונות אשר פורטו במכתב הכוונות ואשר עיקרם הינו כדלהלן -

א. הצדדים ישתפו פעולה בפיתוח, הקמה והפעלה בארצות הברית של מתקני טיפול באשפה על בסיס טכנולוגית ה-PGM של אי.אי.אר. (להלן - "הטכנולוגיה");

ב. במסגרת שיתוף הפעולה יפעלו הצדדים לפיתוח, הקמה והפעלה של מתקן ראשון העתיד לטפל באשפה בהיקף של 1,000 טון ליום (להלן - "המתקן"). היקף העלויות להקמת המתקן מוערך בכ- 220 מיליון דולר;

ג. היזם הינו האחראי לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך הקמת והפעלת המתקן;

ד. היזם הינו האחראי להשגת המימון הנדרש לצורך הקמת המתקן;

ה. כנגד התחייבותיה של אי.אי.אר. למתן רישיון לשימוש בטכנולוגיה וביצוע התכנון ההנדסי הראשוני של המתקן בעלות מוערכת של כ-3 מיליון דולר ארה"ב, תהא אי.אי.אר. זכאית לתמורה כדלהלן -

- הקצאת מניות אשר יהוו 14.25% מהון המניות של היזם בדילול מלא במועד ההקצאה;
- תמלוגים בגובה 5% מהכנסות המתקן.

ו. תוקפו של מכתב הכוונות פקע ביום 31 בינואר 2012 והצדדים מנהלים משא ומתן לגבי המשך ההתקשרות בתנאים ועקרונות חדשים.

מובהר בזה, כי בשלב זה אין כל וודאות לכך שהעסקה תצא לפועל.

(8) אי.אי.אר. העניקה לעובדים, נושאי משרה וליועצים שלה ולבעלי מניותיה הקודמים, במספר מועדים שונים, אופציות הניתנות לשימוש, נכון למועד דוח זה, חלקן באופן מיידי וחלקן מחולקות למספר מנות זכאות, לעד כ- 10% מהון מניות אי.אי.אר. בדילול מלא, זאת במחירי מימוש שבין כ- 2.7 דולר לכ- 6.65 דולר לכל מנייה רגילה של אי.אי.אר.

(9) ביום 27 ביוני 2010, חתמו אי.אי.אר. והמשכיר על תוספת לחוזה שכירות השטח עליו ממוקם מתקן ההדגמה של אי.אי.אר., לפיה דמי השכירות שולמו שנתיים מראש (סך הכל כ- 0.6 מיליון ש"ח) במועד תחילת תקופת האופציה בגין כל תקופת האופציה, קרי מיום 15 ליולי 2010 ועד ליום 15 ליולי 2012 וכן שחלק ממתקן ההדגמה, עד לגובה של 400 אלפי דולר שועבד להבטחת התחייבותיה של אי.אי.אר. למשכיר במסגרת הסכם השכירות. נכון למועד פרסום דוח זה מנהלת אי.אי.אר. משא ומתן עם המשכיר להארכת תקופת השכירות כאמור.

(10) במהלך חודש ינואר 2011 חתמה אי.אי.אר. על מזכר הבנות עם חברה שהתאגדה במדינת ניו יורק בארה"ב, בקשר עם שיתוף פעולה בין הצדדים לצורך הקמת פרויקט בניו-יורק לטיפול בפסולת רפואית תוך שימוש בטכנולוגיה של אי.אי.אר. על פי מזכר ההבנות הצדדים יפעלו לחתימת הסכם מפורט ביניהם אשר נכון למועד פרסום דוח זה טרם נחתם. בהתאם למזכר ההבנות הנ"ל הוא היה אמור להתבטל מאליו ביום 31 בדצמבר 2011 אך הצדדים הסכימו על הארכת התקופה עד ליום 31 בדצמבר 2012.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעה והלוואות לחברה כלולה (המשך)

ד. אירועים עיקריים ומידע נוסף: (המשך)

(11) במהלך חודש ספטמבר 2010 חתמה אי. אי. אר על מזכר הבנות ("מזכר ההבנות") עם חברת-SNC lavlalin Engineers & Constructors inc ("sle&c").

למיטב ידיעת אי.אי.אר, SLE&C הינה חברה פרטית שהינה חברה בת של Snc-Lavalin Group INC, חברה שניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה בטורונטו, קנדה ("SNCL-G"). למיטב ידיעת אי.אי.אר, SNCL-G נמנית בין תאגידי ההנדסה והבנייה המובילים בעולם.

מזכר ההבנות קובע דרכי שיתוף פעולה בין אי.אי.אר ל-SLE&C בפרויקטים לניצול טכנולוגיה לטיפול בפסולת מוצקה ("PGM") שבבעלות אי.אי.אר (בסעיף זה - "הפרויקטים" ו-"הטכנולוגיה", בהתאמה), שבמסגרתו ישתפו הצדדים פעולה לקידום פרויקטים.

על פי מזכר ההבנות, אי.אי.אר ו-SLE&C ישתפו פעולה באיתור פרויקטים בהם ניתן ליישם את הטכנולוגיה, מתן הצעות לביצועם, הקמתם ותפעולם. אם הצדדים למזכר ההבנות לא יגיעו להסכמות לגבי שיתוף הפעולה לגבי פרויקט מסוים אזי הצד שיהיה מעוניין לקדם את הפרויקט יהיה רשאי לעשות כן ואילו הצד האחר יהיה מנוע מכך.

תוקפו של מזכר ההבנות הוגבל, בין היתר, עד לחלוף 30 ימים מהודעת אחד הצדדים על ביטול מזכר ההבנות, או עד ה-31 בדצמבר 2012, לפי המוקדם מביניהם.

להערכת אי.אי.אר, חתימת מזכר הבנות זה יאפשר לה נגישות לפרויקטים לטיפול בפסולת בטכנולוגיות תרמיות ברחבי העולם, ויישומם תוך שיתוף פעולה עם SLE&C אשר הינה חברה בעלת ניסיון בשרותים בתחום ההנדסי ובתחום ניהול פרויקטים.

(12) במהלך חודש דצמבר 2011 התקשרה אי.אי.אר עם חברה מצ'כיה לצורך ביצוע עבודת תכנון על ידי אי.אי.אר בקשר עם הקמת פרויקט בצ'כיה לטיפול בפסולת מסוכנת ובעלות משוערת של כ-25 מליון דולר. בגין ביצוע עבודת התכנון זכאית אי.אי.אר לתמורה בסך של 125 אלפי דולר לתשלום בשלושה תשלומים כפי שנקבע בין הצדדים. סך של 63 אלפי דולר התקבל בסמוך למועד ההתקשרות ונרשם כהכנסה בספרי אי.אי.אר בשנת 2011. סכום נוסף של כ-31 אלפי דולר התקבל לאחר תאריך המאזן ויתרת הסכום צפוי להתקבל עם השלמת עבודת התכנון.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - השקעה והלוואות לחברה כלולה (המשך)

ה. מידע תמציתי בגין חברה כלולה מהותית של הקבוצה:

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של RVB:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,856	26,705	נכסים שוטפים
64,492	61,235	נכסים לא שוטפים
(33,684)	(4,180)	התחייבויות שוטפות
(17,631)	(3,603)	התחייבויות לא שוטפות
<u>15,033</u>	<u>80,157</u>	נכסים נטו
<u>15,033</u>	<u>65,247</u>	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(24,019)	(21,410)	(19,406)	הפסד תפעולי
(4,645)	(7,091)	(2,949)	הוצאות מימון, נטו
<u>(28,664)</u>	<u>(28,501)</u>	<u>(22,355)</u>	הפסד לשנה
<u>(28,664)</u>	<u>(28,501)</u>	<u>(21,296)</u>	הפסד לשנה המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>7,184</u>	<u>8,538</u>	<u>7,209</u>	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה

(1) הדוחות הכספיים של RVB ערוכים לפי מטבע הפעילות של RVB שהינו דולר. הנתונים בש"ח המוצגים לעיל הינם תרגום נוחות לפי שער החליפין בתום תקופת הדיווח הרלבנטית לגבי נתונים מאזניים ושער חליפין ממוצע בתקופת הדיווח הרלבנטית לגבי נתונים תוצאתיים.

(2) בהתאם לטיפול החשבונאי שיושם בספרי RVB בקשר עם רכישת השליטה באי.אי.אר (ראה ביאור 1d לדוחות הכספיים המאוחדים של RVB המצורפים לדוחות אלו), מספרי ההשוואה לתקופות קודמות מייצגים את הנתונים ההיסטוריים של אי.אי.אר.

(3) למידע נוסף - ראה דוחות כספיים מאוחדים של RVB המצורפים לדוחות אלו.

גרינסטון תעשיות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - אופציה בשווי הוגן דרך רווח והפסד

במסגרת הסכם המכירה מחודש נובמבר 2008 בין החברה ופימיאור, שותפות מוגבלת בבעלותה של קרן פימי ("פימי"), לפיו זו רכשה את יתרת מניותיה (50%) של החברה באינרום תעשיות בע"מ ("אינרום"), נתנה פימי לחברה אופציה ("האופציה") לרכוש מפימי תוך 4 שנים ממועד סגירת ההסכם או הנפקה ראשונה לציבור של אינרום, המוקדם מבין השניים, עד 10% מהון מניות אינרום במחיר כולל של 37.5 מיליון ש"ח (בהנחה שירכשו כל מניות המימוש) צמוד למדד המחירים לצרכן כפוף להתאמות עקב חלוקת דיבידנד ושינויים בהון אינרום.

ביום 24 בפברואר 2011 נחתם הסכם בין פימי לחברה, על פיו האופציה מתבטלת תמורת תשלום מיידי של 9.5 מיליון ש"ח על ידי פימי לחברה והצדדים מוותרים על כל טענות ותביעות בקשר עם האופציה האמורה.

בהתאם להסכם האמור, רשמה החברה, בשנת 2010, רווח (במסגרת סעיף רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד) בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח.

ביאור 10 - נכסים פיננסיים זמינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
112	-
3,774	4,132
3,886	4,132

נתניה פלסמטק בע"מ (1)
קרן טנא (2)

ב. פרטים נוספים:

(1) נתניה פלסמטק בע"מ ("פלסמטק"):

החברה מחזיקה בכ- 1.8% מהון מניות פלסמטק העוסקת בפיתוח תהליך לערבוב וחימום סגסוגות ברזליות ואל ברזליות במהלך שלב הפיתוח לגוף מוצק.

לאור מצבה העסקי של פלסמטק ובהתאם להערכת הנהלת החברה, רשמה החברה בתקופת הדוח הפרשה לירידת ערך יתרת השקעתה בפלסמטק בסך של כ- 0.1 מיליון ש"ח (בשנת 2010 נרשמה הפחתה של כ- 0.3 מיליון ש"ח).

(2) קרן טנא ("טנא"):

בשנת 2004 התחייבה החברה להשקיע סך של כ- 1 מיליון דולר בטנא - קרן להשקעות במפעלים קיבוציים, במסגרת גיוס שביצעה טנא בסך כולל של כ- 24 מיליון דולר. עד ליום 31 בדצמבר 2011 השקיעה החברה בטנא כ- 98% מהתחייבותה האמורה לעיל.

במהלך השנים 2011 ו- 2010, בעקבות מימושים שבוצעו בטנא, ביצעה טנא חלוקות כספים למשקיעיה אשר חלק החברה בהן הסתכם בסך כ- 1,295 אלפי ש"ח וכ- 20 אלפי ש"ח, בהתאמה, אשר נכללו במסגרת רווח (הפסד) מהשקעות לזמן ארוך נכסים ועוד, נטו. בשנת 2009 לא בוצעו חלוקות כאמור.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - מידע נוסף בחברות מאוחדות

א.

פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה: ()**

שם החברה הבת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		היקף ההשקעה בחברה מוחזקת (*)	
		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
		2010	2011	2010	2011
		%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוחזקות במישרין:					
בתי יציקה וולקן בע"מ – בפירוק מרצון (1)		99.99	100	6	(8,979)
צימקור אלובין (1973) בע"מ (2)		100	100	3,495	3,542
גרינסטון פיתוח וייצור הנדסי (1964) בע"מ (3)		100	100	(3,535)	(3,535)

(*) היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי מניות החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין.

(**) החברות הבנות התאגדו בישראל.

(1) בתי יציקה וולקן בע"מ ("וולקן"):

וולקן אשר הינה חברה בת בשליטה מלאה של החברה, פעלה בעיקר בתחום יציקות המתכת לשוק האזרחי.

בחודש דצמבר 2006 בעקבות הפסדיה המתמשכים של וולקן, בין היתר נוכח ההחרפה המתמשכת של התחרות בעיקר מצד היבוא, הוחלט על הפסקת פעילות וולקן אשר הושלמה במהלך הרבעון השני של שנת 2007.

במהלך חודש ינואר 2011 נכנסה וולקן להליך של פירוק מרצון. אגב הפירוק העבירה וולקן את הזכויות בנכס המקרקעין שהיה ברשותה לחברה וזו מכרה אותן לצד ג'. ראה ביאור 7 לעיל.

(2) צימקור אלובין (1973) בע"מ ("צימקור")

לחברה, ביחד עם צימקור חברה בבעלותה המלאה, נכס נדל"ן בקריית ביאליק בן כ- 22 דונם החכורים ממנהל מקרקעי ישראל, עליהם כ- 14 אלף מ"ר שטח בנוי המושכר לצד ג'.

במרץ 2012, התקבלה במשרדי החברה הערכת שווי (להלן - "הערכת השווי") שנערכה לנכס הנדל"ן הנ"ל ("המקרקעין") והמוצג בספרי החברה במסגרת סעיף "נדל"ן להשקעה".
 במסגרת הערכת השווי העריך מעריך השווי כי שווי המקרקעין האמורים מסתכמים בכ- 24.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה הערכת השווי המצורפת לדוחות הכספיים.

הנכס מושכר כאמור לצד ג', תמורת דמי שכירות שהסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות המקרקעין והסכמי השכירות, ראה ביאור 14 להלן.

(3) חברה לא פעילה.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - מידע נוסף בחברות מאוחדות (המשך)

השקעות נוספות בחברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה:		
שיעורי הריבית השנתית ליום		ליום 31 בדצמבר
2011	2010	2010
31 בדצמבר 2011	31 בדצמבר 2010	31 בדצמבר 2010
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ללא ריבית	3,535	3,535
6%	2,687	2,610
ללא ריבית	31,169	-
	<u>37,391</u>	<u>6,145</u>

ביאור 12 - פקדונות והלוואות שניתנו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2011	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
923	2,776	פיקדונות בנאמנות (1), (2)
-	7,994	פיקדון משועבד (3)
-	2,442	הלוואה שניתנה (4)
<u>923</u>	<u>13,212</u>	

(1) ליום 31 בדצמבר 2010 כולל פקדון בנאמנות בגין מכירת מקרקעין מחודש אוגוסט 2005 בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח. במהלך חודש דצמבר 2011, עם השלמת כל האישורים כפי שנקבע בהסכם, שוחרר הפיקדון הנ"ל מחשבון הנאמנות.

(2) ליום 31 בדצמבר 2011 כולל פקדון בנאמנות בגין מכירת מקרקעין מחודש ינואר 2011 בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח. ראה גם באור 7.

(3) ליום 31 בדצמבר 2010 כולל פקדון משועבד להבטחת אשראי שהעמיד תאגיד בנקאי לאי.אי.אר. בסך של כ- 8 מיליון ש"ח (כ- 2.25 מיליון דולר). לעניין מימוש הפיקדון לצורך פירעון ההלוואה על ידי אי.אי.אר ראה ביאור 8ד(4).

(4) הלוואה מיוחדת שהעמידה החברה למנכ"ל החברה לשעבר לרכישת יחידות בקרן ספרה הלתקר ("היחידות"). ראה גם ביאור 6.

ב. תנאי ההלוואות והפקדונות (הצמדה וריבית):

שיעורי הריבית		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר (*)	
2011	2010	
31 בדצמבר 2011	31 בדצמבר 2010	
%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	10,436
3.05	923	2,776
	<u>923</u>	<u>13,212</u>

צמודות דולר
לא צמודות

(*) שיעורי הריבית דומים בקירוב לשיעורי הריבית האפקטיבית.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - רכוש קבוע, נטו

ההרכב והתנועה:

ס ה " כ	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
3	-	3
3	-	3
-	-	-
1	-	1
1	-	1
2	-	2

עלות:

ליום 1 בינואר 2011

תנועה בשנת 2011 -
רכישות

עלות ליום 31 בדצמבר 2011

פחת שנצבר:

ליום 1 בינואר 2011

תנועה בשנת 2011 -
הוצאות פחת

פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2011

עלות מופחתת:

ליום 31 בדצמבר 2011

עלות:

ליום 1 בינואר 2010

תנועה בשנת 2010 -
רכישות
גריעות

עלות ליום 31 בדצמבר 2010

פחת שנצבר:

ליום 1 בינואר 2010

תנועה בשנת 2010 -
הוצאות פחת
גריעות

פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2010

עלות מופחתת:

ליום 31 בדצמבר 2010

1,630	378	1,252
82	82	-
(1,712)	(460)	(1,252)
-	-	-
1,337	153	1,184
45	43	2
(1,382)	(196)	(1,186)
-	-	-
-	-	-

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה של מבנים להשכרה:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,350	25,450
100	(600)
<u>25,450</u>	<u>24,850</u>

יתרה ליום 1 בינואר
 תנועות במהלך השנה:
 התאמת שווי הוגן
 יתרה ליום 31 בדצמבר

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוכר ממניהל מקרקעי ישראל לתקופות המסתיימות בין השנים 2019-2020 עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים נוספות.

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,622	1,809	1,868
(140)	(125)	(238)
<u>1,482</u>	<u>1,684</u>	<u>1,630</u>

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
 הוצאות תפעוליות ישירות
 הכנסות משכר דירה, נטו

ג. תאור הנכס:

(1) הנכס נשוא סעיף זה ידוע כגוש 12584 חלקה 22 לשעבר חלק מחלקה 4 (ישנה) בגוש 10417 (ישן), מגרשים בשטח כולל של כ-22 דונם.

(2) הנכס מהווה חטיבת קרקע עליה בנוי מבנה מאורך המשמש כאולם יצור, אגף משרדים, מחסנים וסככות המושכר לצד ג'.

(3) כתובת הנכס: רחוב יוסף לוי 35-37, אזור התעשייה קרית ביאליק.

(4) ביולי 2010 קיבל דירקטוריון החברה החלטה לבחון את האפשרות להקים על גג נכס החכור ממניהל מקרקעי ישראל על ידי החברה וחברה בת, הממוקם באזור התעשייה קרית ביאליק ומושכר לצד שלישי ("הנכס"), מערכת פוטו-וולטאית (P.V.) במסגרת מכסות להקמת מערכות יצור חשמל בגודל בינוני. בהמשך להחלטה האמורה הגישה החברה, במהלך חודש ספטמבר 2010, לרשות החשמל בקשה לרישיון ליצור חשמל בהספק מקסימאלי של 0.63 מגה וואט ובהיקף השקעה משוער של כ- 8 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה החברה טרם קיבלה את הרישיון האמור. בשלב זה אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקט אשר מותנה בקבלת האישורים הרלבנטיים וכן בבדיקות כלכליות.

לאור האמור לעיל לא מגולמים בשווי ההוגן של הנכס (ראה סעיף ה להלן) הרווחים הצפויים מהתקנת המערכת.

ד. הסכמי השכירות

בחודש יוני 2009 נחתם נספח לחוזה השכירות שהיה בתוקף באותו מועד (הואיל ותקופת השכירות היתה אמורה להסתיים ביום 31 בדצמבר 2009) והצדדים הגיעו להבנה ולהסכמה בדבר הארכת תקופת השכירות לשנתיים נוספות, החל מיום 1 בינואר 2010 וכלה ביום 31 בדצמבר 2011. דמי השכירות החודשיים עמדו על סך של 150 אלפי ש"ח צמודים למדד (כ- 1.8 מיליון ש"ח בחישוב שנתי).

ביום 7 בדצמבר 2011 חתמו החברה וצימקור על הסכם שכירות חדש עם השוכרת ביחס למקרקעין הנ"ל ("הסכם השכירות החדש" ו-"הנכס", בהתאמה).

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. הסכם השכירות (המשך)

הסכם השכירות החדש הינו לתקופה של 5 שנים שתחילתה ביום 1.1.2012 וסיומה ביום 31.12.2016 ("תקופת השכירות"). בכפוף למילוי התחייבויות השוכרת על פי הסכם השכירות החדש, ניתנה לה אופציה ("האופציה") להאריך את תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות ("תקופת השכירות הנוספת"). האופציה תמומש אוטומטית עם תום תקופת השכירות, אלא אם הודיע אחד הצדדים על אי-הסכמתו למימוש האופציה, וזאת לפחות 18 חודשים לפני תום תקופת השכירות.

דמי השכירות החודשיים שתשלם השוכרת למשכירות בשנתיים הראשונות של תקופת השכירות יהיו 160 אלפי ש"ח לחודש, ובתום השנתיים הראשונות ובתום כל שנתיים נוספות של תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי המקרה, יועלו דמי השכירות החודשיים בשיעור ריאלי של 2.5% ביחס לדמי השכירות שהיה על השוכרת לשלם באותו מועד אלמלא העדכון ("דמי השכירות"), בתוספת מע"מ. דמי השכירות יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ("המדד"), ביחס למדד של חודש אוקטובר 2010.

על פי הסכם השכירות החדש התחייבה השוכרת, בין היתר, להפקיד בידי החברה ערבות בנקאית אוטונומית על סך של 0.9 מיליון ש"ח (צמוד למדד) להבטחת מילוי כל התחייבויותיה על פי הסכם השכירות החדש.

ה. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מערכי שווי חיצוני שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן, אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל ביום ההערכה, ממכירתו של הנכס על ידי מוכר ברצון לקונה ברצון, שאין ביניהם יחסים מיוחדים, בתנאי השוק החופשי, כאשר נותר פרק זמן מספיק לשווק, הצדדים פועלים ללא לחץ זמן, יש בידיהם זמן מספיק ומידע מלא הנדרשים לקבלת ההחלטה. שווי השוק מוערך תוך התייחסות למלוא פוטנציאל הנכס ובהנחה שהנכס יוסיף ליהנות מכל הרישיונות ושיישארו בו כל המתקנים והציוד המחוברים בחיבור של קבע המצויים בנכס במועד ההערכה. השווי ההוגן אינו מתייחס למימוש כפוי.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על הגישות הנ"ל תוך מתן משקל גבוה יותר לגישת ההשוואה ולגישת היוון ההכנסות:

(1) גישת ההשוואה (או גישת השוק):

מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום, תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה, ובהתאמה בין מועד עסקת השוואה ומועד השומה.

(2) גישת השווי הפיזי (או גישת העלות):

מבססת את אומדן השווי של נכס נישום של אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווייה בשוק על פי גישת ההשוואה בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, (לרבות כל ההשכחות שנעשו) וכולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו (פיסי, כלכלי ופונקציונלי).

בגישה זו ניתן גם לאמוד שווי נכס המהווה קרקע פנויה על בסיס חילוץ ערכה של הקרקע (שווי השיורי) מתוך שווי הנכס הגמור אשר ניתן לבנות על הקרקע בהתאם לאפשרויות ניצולה החוקיות; שווי הקרקע מתקבל על ידי הפחתת עלויות ההקמה והבניה של הנכס (כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי) מתוך שווי הנכס הגמור הנקבע בהתאם לשווי בשוק החופשי בשיטת ההשוואה, או בשיטת היוון ההכנסות.

יצוין, כי גישת העלות והשווי השיורי הינה השיטה הננקטת, בדרך כלל, על ידי יזמים וקבלנים לצורך בדיקות עסקיות, והיא מהווה לעיתים גישת הבדיקה האפשרית היחידה בבדיקה של נכסים ייחודיים שאין להם בסיס השוואתי.

(3) גישת היוון ההכנסות (או גישת ההכנסה):

מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופתה שימוש בו. פעולת היוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על פי אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה והוצאות הניהול והאחזקה הנדרשים כדי להמשיך לקבל את ההכנסות מכס ובהתייחס גם לגורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ו. התחייבויות בגין החכירה לשלם ליום 31 בדצמבר 2011:

(1) דמי חכירה שנתיים:

דמי החכירה השנתיים, כשהם מהווים (שיעור היוון 5%), עד ליתרת תקופת החכירה המקורית, בערך נוכחי למועד הקובע, בכל חוזה/מגרש, הינם כדלהלן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
120	מגרש 283
535	מגרשים 284-286
300	מגרשים 287-288
<u>955</u>	סה"כ

(2) דמי היוון לתקופת חכירה נוספת

דמי החכירה המהווים, לתקופת חכירה נוספת, במועד תום תקופת החכירה המקורית, כשהם מהווים (שיעור תשלום 13.65% מערך הקרקע), בערך נוכחי למועד הקובע (שיעור היוון 5%), בכל חוזה/מגרש, הינם כדלהלן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
270	מגרש 283
535	מגרשים 284-286
320	מגרשים 287-288
<u>1,125</u>	סה"כ

סה"כ התחייבות בגין החכירה (דמי חכירה שנתיים ודמי היוון לתקופת חכירה נוספת) ליום 31 בדצמבר 2011 הינם כ- 2,080 אלפי ש"ח (31.12.2010 – 2,130 אלפי ש"ח).

ז. התאמות שבוצעו להערכת השווי:

על מנת להמנע ממדידה כפולה של התחייבות בגין דמי חכירה המוצגת בנפרד בדוח הכספי, התווסף להערכת השווי ההוגן סך של כ- 2.1 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2011 ו- 2010, על מנת להגיע לשווי לצרכים חשבונאיים.

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים

הרכב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2010</u>	<u>2011</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
37	8	חובות פתוחים החברה האם
32	7	
<u>69</u>	<u>15</u>	

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
557	-
-	109
925	382
48	87
16	-
1,546	578

ריבית לשלם בגין אגרות חוב
 התחייבות בקשר עם עלות רכישת מניות (ראה ביאור 8ב(2))
 הוצאות לשלם
 עובדים ומוסדות בגין שכר (ראה גם ביאור 18א')
 אחרים

ביאור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התקשרויות:

(1) בהתאם להחלטות האסיפות הכלליות של בעלי מניות החברה, אושרו מתן כתבי שיפוי, ביטוח ופטור מאחריות בגין מעשים או מחדלים על ידי נושאי המשרה במהלך ביצוע תפקידם, לדירקטורים ונושאי משרה אחרים. סכום השיפוי הכללי שהחברה מתחייבת בו, על פי החלטות אלו, כלפי נושא משרה, מוגבל לסך בש"ח השווה ל- 10 מיליון דולר לכל כתב שיפוי.

(2) ביום 25 במאי 2011, לאחר שנתקבל אישור וועדת הביקורת של החברה, אישר דירקטוריון החברה, רכישת פוליסת ביטוח נושאי משרה, לתקופה של שנה אחת, שתחילתה ביום 1 ביוני 2011 וסיומה ביום 31 במאי 2012 (להלן: "פוליסת הביטוח"), בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

- המבוטחים על פי פוליסת הביטוח הינם דירקטורים ונושאי משרה נוספים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, לרבות בעלי השליטה בחברה ו/או מי מטעמם, כפי שיהיו מעת לעת;
- גבולות האחריות על פי הפוליסה הינם 15 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, בתוספת 20% בגין הוצאות משפט בישראל בלבד. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה לא תעלה על כ-16 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית של החברה הינה 15 אלפי דולר ארה"ב למקרה, אולם בגין תביעות בארה"ב או בקנדה ובגין תביעות כנגד החברה עצמה שעניינן קנייה ו/או מכירה של ניירות הערך של החברה, ההשתתפות העצמית תעמוד על 50 אלפי דולר ארה"ב;
- וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי תנאי ההתקשרות בפוליסת הביטוח תואמים את תנאי "עסקת המסגרת" כהגדרת מונח זה בתקנות ההקלות, זאת בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 7 במאי 2006 את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה כעסקת מסגרת, ואינה טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה;

(3) לחברה, ביחד עם חברה בבעלותה המלאה נכס נדל"ן בקריית ביאליק בן כ-22 דונם החכורים ממינהל מקרקעי ישראל, עליהם כ- 14 אלף מ"ר שטח בנוי המושכר לצד ג'. ראה ביאור 14.

דמי שכירות מינימליים העתידיים להתקבל לשנים 2012 – 2016 אשר אינם ניתנים לביטול הינם כ- 10 מיליון ש"ח (לכל התקופה).

(4) לעניין הסכמים נוספים עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה גם ביאור 28.

(5) לעניין הסכמים למתן שירותי ייעוץ וניהול על ידי החברה ל- RVB ולא.אי.אר, ראה ביאורים 8ג(3) ו- 8ד(6)ג).

ב. התחייבויות תלויות מהותיות:

נכון ליום 31 בדצמבר 2011 ומועד דוח זה אין לחברה התחייבויות תלויות מהותיות.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - הטבות לעובדים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35	53
13	34
<u>48</u>	<u>87</u>

הטבות עובד לטווח קצר:
 שכר עבודה, משכורת וסוציאליות
 הטבות בגין חופשה שלא נוצלה (ג)

ב. נכון למועד הדוחות הכספיים, מועסקים בחברה מספר עובדים מצומצם בלבד.

ג. ימי חופשה בתשלום

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור והסכמים אישיים עם העובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

העובד רשאי בהסכמת החברה לצבור את יתרת ימי החופשה שטרם נוצלה. ימי חופשה מנוצלים קודם מהזכאות בשנה השוטפת ולאחר מכן מיתרה כלשהי שהועברה מהשנה הקודמת (לפי בסיס Lifo). עובד, שחדל לעבוד בטרם ניצל את יתרת ימי החופשה שצבר, זכאי לתשלום בגין יתרת ימי החופשה הנ"ל.

ביאור 19 - אגרות חוב

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,046	-
(15,046)	-
<u>-</u>	<u>-</u>

אגרות חוב שאין ניתנות להמרה
 בניכוי - חלויות שוטפות

ב. מידע נוסף בקשר עם אגרות החוב:

בחודש מאי 2005, התקשרה החברה עם מספר משקיעים מוסדיים בדבר הקצאה פרטית של 66,850,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') ("אגרות החוב") ו- 3,342,500 כתבי אופציה (סדרה 8) בלתי סחירים תמורת סך כולל (נטו) של כ- 66 מיליון ש"ח. אגרות החוב עמדו לפירעון בארבעה תשלומים שווים בחודש מאי בכל אחת מהשנים 2008 עד 2011 (כולל). הריבית שולמה פעם בשנה, בחודש מאי של כל אחת מהשנים 2006 עד 2011 (כולל).

כל כתב אופציה (סדרה 8) היה ניתן למימוש למניה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה במשך 5 שנים ממועד הנפקתם תמורת תשלום במזומן בסך של 3.50 ש"ח, צמוד למדד וכפוף להתאמות. ביום 31 במאי 2010 פקעו יתרת כתבי האופציה (סדרה 8) של החברה אשר היו במחזור באותו מועד (3,342,500 כתבי אופציה).

ביום 31 במאי 2011 פרעה החברה את התשלום האחרון בגין אגרות החוב בסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח (כולל ריבית שנצברה).

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות:

מספר המניות ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
200,000	200,000
123,985	123,985

הון רשום - מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

הון מונפק ונפרע - מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (*)

(*) המניות הרגילות הינן שוות זכויות ומקנות לבעליהן זכות שווה להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברה וכל אחת מהמניות בחברה מזכה את בעליה הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה בקול אחד. כמו כן, מקנות המניות זכות שווה להשתתף בחלוקת דיבידנדים, בחלוקת נכסים או בכל חלוקה אחרת; זכות שווה להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה, כאמור בתקנון החברה.

ב. כתבי אופציה:

באשר לכתבי אופציה (סדרה 8) לא סחירים אשר פקעו ביום 31 במאי 2010, ראה ביאור 19 ב' לעיל.

ג. דיבידנד:

במהלך השנים 2009-2011 לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה.

ד. ביום 3 במרץ 2009 הגישה החברה לבית המשפט בקשה לאישור חלוקה בהתאם לסעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, שבמסגרתה התבקש בית המשפט לאשר חלוקה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח, בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה (בסעיף זה - "הבקשה" ו-"החלוקה", בהתאמה).

ביום 23 באוגוסט 2009 נתקבלה החלטת בית המשפט לאשר את החלוקה כאמור.

ביום 30.5.2010 החליט דירקטוריון החברה להאריך את התקופה לביצוע הרכישה העצמית עד ליום 30.11.2010 וביום 17.11.2010 החליט דירקטוריון החברה להאריך את התקופה לביצוע הרכישה העצמית עד ליום 30.5.2011.

ממועד ההחלטה כאמור ועד לתום התקופה לביצוע הרכישה העצמית, בהתאם להחלטת הדירקטוריון כאמור, רכשה החברה 2,478,000 ע.ג. מניות רגילות של החברה בתמורה לסך כולל של כ- 2.1 מיליון ש"ח.

גרינסטון תעשיות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - שעבודים, ערבויות והתניות פיננסיות

- א. החברה, אקורד וחברה בת של אקורד העמידו ערבויות לטובת אי.אי.אר כלפי תאגיד בנקאי להבטחת קבלת אשראי בנקאי לזמן קצר על ידי אי.אי.אר בגובה כולל של כ- 2 מיליון דולר מזה סך של כ- 1.3 מיליון דולר על ידי החברה. עם השלמת הסכם הרכישה, וכאחד התנאים המתלים להשלמתו כמפורט בביאור ג8(3)(ז) לעיל, חתמה RVB על ערבות כלפי הבנק חלף הערבות של החברה והערבים האחרים כאמור. ראה גם ביאור ד8(2).
- ב. החברה הפקידה פיקדון משועבד להבטחת אשראי שהעמיד תאגיד בנקאי נוסף לאי.אי.אר. בסך 2.25 מיליון דולר. ערב השלמת הסכם הרכישה ומכירת החזקותיה של החברה באי.אי.אר ל- RVB, כאמור לעיל, נפרע האשראי של אי.אי.אר לתאגיד הבנקאי באמצעון הפקדון האמור. ראה ביאור ד8(4).
- ג. במרץ 2011 קיבלה החברה הלוואה מבנק לאומי לישראל בע"מ (בסעיף זה - "הבנק") בסך של 18 מיליון ש"ח לתקופה של שנה אחת (בסעיף זה - "ההלוואה"). ההלוואה נשאה ריבית משתנה בשיעור שנתי של פריים +0.5% בתשלומים רבעוניים.
- להבטחת כל הסכומים המגיעים לבנק על פי הסכמי ההלוואה רשמה החברה לטובת הבנק שעבוד שוטף כללי (שש"כ) על כלל נכסי החברה וכן משכנו והמחור, החברה וחברה בת בבעלותה המלאה, לבנק על דרך השעבוד את זכויותיהן במקרקעין באזור התעשייה בקריית ביאליק ("הנכס") ואת זכויותיהן לקבלת הכספים המגיעים להן על פי הסכם השכירות בנכס.
- בנוסף התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, לשמירה על סך מזומנים ושווי מזומנים מסויים ואי תשלומים מסויימים לבעלי מניותיה או לבעלי שליטה, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה.
- בעקבות השלמת הסכם הרכישה ומכירת החזקותיה של החברה באי.אי.אר ל- RVB, כאמור לעיל, פרעה החברה, בספטמבר 2011, בפירעון מוקדם את ההלוואה האמורה.

ביאור 22 - רווח (הפסד) מהשקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד

א. רווח מהשקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2010	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	55	-
1,295	20	-
-	406	1,157
1,295	481	1,157

רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הכנסות מהשקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה (*)
רווח הון מהנפקה לצד ג' בחברה כלולה

(*) ראה ביאור 10ב(2).

ב. הפסד מהשקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2010	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	75	180
112	273	-
3,255	-	-
-	-	1,083
1,145	641	1,500
600	-	2,310
5,112	989	5,073

הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
הפסד בגין השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
בגין רכישת RVB (ראה ביאור 8ב(2))
הפרשות בגין דרישות כספיות
הפסד בגין נכס המוחזק למכירה (ראה ביאור 7)
הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 14)

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
720	878	734
(518)	355	(433)
-	-	29
1,982	1,017	2,844
20	35	1
1,126	880	1,786
287	690	177
570	516	604
<u>4,187</u>	<u>4,371</u>	<u>5,742</u>

שכר והוצאות נלוות
הוצאות (הכנסות) בגין הלוואה שהוענקה כמתואר בביאור 16)
עסקאות תשלום מבוסס מניות
יעוץ ביקורת ומשפטיות
פחת והפחתות
דמי ניהול ושכר דירקטורים
שכר דירה ואחזקה (*)
אחרות

(*) בשנת 2010 כולל הוצאות אחזקה, ארנונה ושמירה בגין נכס המיועד למכירה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח.

ביאור 24 - הכנסות והוצאות מימון

א. הכנסות מימון:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,139	748	2,823
-	(1,284)	57
(117)	876	1,474
2,849	2,756	1,579
388	-	-
<u>4,259</u>	<u>3,096</u>	<u>5,933</u>

בגין פקדונות והלוואות לזמן קצר
בגין הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
ריבית והפרשי שער מחברה כלולה, נטו
הכנסות מעמלת ערבויות שניתנו לחברה כלולה
רווח מרכישה עצמית של אג"ח החברה
סה"כ הכנסות מימון

ב. הוצאות מימון:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,789	1,790	698
138	41	484
<u>3,927</u>	<u>1,831</u>	<u>1,182</u>

בגין אגרות חוב
בגין אשראי, הלוואות לזמן קצר ואחרים
סה"כ הוצאות מימון

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מסים על ההכנסה

א. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
53	57	80	הוצאות מסים שוטפים
225	46	63	מסים בגין שנים קודמות
<u>278</u>	<u>103</u>	<u>143</u>	סה"כ הוצאות מס

ב. הפסדים לצורכי מס:

לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בסכום של כ- 179 מיליון ש"ח ושל כ- 22 מיליון ש"ח בהתאמה (בדומה לסכומים לתום שנת 2010).

יתרת ההפרש הריאלי מניירות ערך סחירים הניתן להעברה לשנים הבאות מסתכם לסך של כ- 43 מיליון ש"ח. הפרש זה יותר לניכוי בשנים הבאות רק כנגד הכנסה מניירות ערך סחירים, אם תהיה באותן שנים. כמו כן לחברה הפסד הון הניתן להעברה לשנים הבאות בסך של כ- 99 מיליון ש"ח.

לא הוכרו מסים נדחים בגין הפסדים אלה בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

ג. התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(16,650)	(6,634)	(10,429)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(4,329)	(1,659)	(2,503)	הכנסות מס על בסיס שיעור המס הסטטוטורי (*)
			מס בגין:
			רווחי הון שכנגדם יש הפסדי הון משנים קודמות אשר בגינם לא נוצרו מסים נדחים
(47)	-	(311)	הפרשים זמניים בין ערכם של השקעות ונכסים פיננסיים בספרים לבסיס המס שלהם, בגינם לא נוצרו מסים נדחים
1,567	2,116	1,815	הפרשים זמניים בגין נדל"ן להשקעה המוצג לפי שווי הוגן
601	(14)	144	הפרשים זמניים בגין נכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
826	(665)	-	הפרשים זמניים בגין נכס מוחזק למכירה
390	160	-	מסים בגין שנים קודמות
225	46	63	הפסדים שוטפים מפעילות נמשכת בגינם לא נוצרו מסים נדחים
1,045	119	935	
<u>278</u>	<u>103</u>	<u>143</u>	מסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד

(*) 24% - בשנת 2011, 25% - בשנת 2010, 26% - בשנת 2009.

ד. יתרות מסים שוטפים:

נכסי מסים שוטפים בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח וסך של כ- 1 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2011 ו- 2010, בהתאמה, הינם בגין ניכוי מס במקור ואשר התקבלו או צפויים להתקבל לאחר הגשת דוחות המס של החברה לשנים הרלבנטיות.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מסים על ההכנסה (המשך)

- ה. מידע נוסף**
- (1) לחברה ולחברות הבנות שלה (למעט האמור בס"ק (2) להלן) שומות מס סופיות (לרבות שומות עצמיות הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2006.
- (2) ביום 31 בדצמבר 2009, הוצאו לחברה מאוחדת שומות מס בידי מס הכנסה לשנים 2005-2008. בהתאם לשומות המס, שילמה החברה המאוחדת כ- 0.2 מיליוני ש"ח.
- (3) לעניין מתווה עקרוני שסוכם עם פקיד שומה למפעלים גדולים בקשר עם מכירת מקרקעין של הקבוצה, ראה ביאור 7.
- (4) ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - "התיקון"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.
- בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך, לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.
- (5) בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה-2005, מס החברות בשיעור של 34% אשר הושת על חברות המופחת באופן הדרגתי החל משנת 2006 (לגביה נקבע שיעור מס של 31%) ועד לשנת 2010 לגביה נקבע שיעור מס של 25% (שיעור המס בשנים 2007, 2008 ו-2009 הינו 29%, 27% ו-26%, בהתאמה).
- (6) ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן - "חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26% ו-25% המושטים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס חברות בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%.
- (7) ביום 26 לספטמבר 2011 התפרסמו המלצותיה של הועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג. בעקבותיהן, ביום 6 בדצמבר, 2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) המבוסס על המלצות פרק המיסוי של ועדת טרכטנברג, לאחר שאושר יום קודם לכן בקריאה שלישית בכנסת ישראל.
- להלן עיקרי השינויים בחוק החדש בתחום המיסוי לחברות:
- (א) ביטול הפחתות שהיו מתוכננות בשנים הקרובות במס הכנסה ובמס חברות החל משנת 2012.
- (ב) העלאת מס החברות בשנת 2012 לשיעור של 25%.
- (ג) העלאת שיעורי מס רווחי הון ומס שבח לשיעור המפורט בסעיף (ב) לעיל.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - רווח (הפסד) למניה

חישוב ההפסד הבסיסי למניה והרווח המדולל למניה המוקצה לבעלי המניות הרגילות מבוסס על הנתונים הבאים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(16,928)	(6,737)	(10,433)

הפסד ששימש לצורך חישוב הפסד בסיסי ומדולל למניה

אלפי מניות		
2009	2010	2011
123,985	122,780	121,507

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב הפסד בסיסי ומדולל למניה

ביאור 27 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

ב. להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

(1) מגזר נדל"ן להשקעה - לפרטים ראה ביאור 14 לעיל.

(2) מגזר איכות הסביבה (באמצעות אי.אי.אר / RVB) - לפרטים ראה ביאור 8 לעיל.

ג. תוצאות המגזר:

סה"כ	התאמות	איכות	נדל"ן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,830	-	200	1,630
5,691	2,638	3,053	-
1,295	1,295	-	-
8,816	3,933	3,253	1,630
7,209	-	7,209	-
600	-	-	600
4,512	4,512	-	-
1,182	1,182	-	-
5,742	5,742	-	-
19,245	11,436	7,209	600
(10,429)	(7,503)	(3,956)	1,030

ליום 31 בדצמבר 2011

הכנסות

הכנסות מחיצוניים
הכנסות (הוצאות) מימון ורווח ממכשירים פיננסיים
רווח ממימוש השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד, נטו

סה"כ הכנסות

עלויות

חלק בהפסדי חברה כלולה
הפסד מהתאמת שווי הוגן
הפסד ממימוש נכסים לזמן ארוך
הוצאות מימון והפסד ממכשירים פיננסיים
הוצאות תפעוליות ואחרות

סה"כ עלויות

רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. תוצאות המגזר (המשך):

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	איכות הסביבה אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח
1,684	-	-	1,684
481	20	406	55
6,924	4,007	2,917	-
9,089	4,027	3,323	1,739
8,538	-	8,538	-
989	989	-	-
1,825	1,825	-	-
4,371	4,371	-	-
15,723	7,185	8,538	-
(6,634)	(3,158)	(5,215)	1,739

ליום 31 בדצמבר 2010

הכנסות

הכנסות מחיצוניים
הכנסות (הוצאות) מימון ורווח ממכשירים פיננסיים
רווח ממימוש השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד,
נטו

סה"כ הכנסות

עלויות

חלק בהפסדי חברה כלולה
הפסד ממימוש נכסים לזמן ארוך
הוצאות מימון והפסד ממכשירים פיננסיים
הוצאות תפעוליות ואחרות

סה"כ עלויות

רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה

ליום 31 בדצמבר 2009

הכנסות

הכנסות מחיצוניים
הכנסות (הוצאות) מימון ורווח ממכשירים פיננסיים
רווח ממימוש השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד,
נטו

סה"כ הכנסות

עלויות

חלק בהפסדי חברה כלולה
הפסד מהתאמת שווי הוגן
הפסד ממימוש נכסים לזמן ארוך
הוצאות מימון והפסד ממכשירים פיננסיים
הוצאות תפעוליות ואחרות

סה"כ עלויות

הפסד לפני מיסים על ההכנסה

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. תגמול אנשי מפתח ניהוליים - הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה (למעט שכר דירקטורים):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
967	1,030	1,374
-	-	23
967	1,030	1,397

הטבות לזמן קצר (*)
 תשלום מבוסס מניות (1 מקבלים)

(*) בשנת 2011 - 2 מקבלים, בשנת 2010 - 4 מקבלים, בשנת 2009 - 2 מקבלים.

ב. יתרות עם בעלי עניין: (*)

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32	7
77	-

התחייבויות
 התחייבויות שוטפות לחברה האם (במסגרת סעיף ספקים)

הוצאות לשלם לחברה בשליטתו של מנכ"ל החברה (בסעיף זכאים ויתרות זכות)

(*) ליתרות עם חברה כלולה ראה ביאור 8 לעיל.

ג. שכר דירקטורים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
275	211	202
2	3-2	2
322	213	232
2	2	2

לדירקטורים שאינם מהציבור שאינם מועסקים בחברה

מספר הדירקטורים שאינם מהציבור

לדירקטורים מהציבור

מספר הדירקטורים מהציבור

ד. הכנסות (הוצאות) אחרות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	(241)
(83)	(71)	(147)
4,332	3,632	3,053
-	-	200

דמי ניהול לחברה האם

שכר דירה לחברה האם

מימון, נטו, מחברה כלולה

דמי ניהול שהתקבלו מחברות קשורות (*)

(*) ראה ביאורים ג8(3) ו-ד8(6)ג.

גרינסטון תעשיות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. להלן מידע נוסף על עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

(1) החברה שילמה לארבעה דירקטורים בשנת 2011 כ- 434 אלפי ש"ח (בשנת 2010 כ- 424 אלפי ש"ח לחמישה דירקטורים ובשנת 2009 כ- 597 אלפי ש"ח לחמישה דירקטורים).

(2) לחברה היה הסכם ניהול מחודש דצמבר 1996, עם בעלת השליטה בחברה, לידר החזקות והשקעות בע"מ, באמצעות חברה בת שלה ("לידר"), על פיו שילמה החברה תמורת שירותי ניהול מלידר - 7.5% מהרווח המאוחד של החברה מפעולות לפני מסים על ההכנסה, בתוספת חלק החברה ברווחי חברות כלולות ("הסכם הניהול הקודם"). בחודש ינואר 2000 עודכן הסכם הניהול הקודם ונקבעה תקרה לתשלום דמי הניהול הנ"ל בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח (צמוד למדד).

בהתאם לאמור לעיל בשנים 2008 - 2011 (עד מועד אישור כניסתו לתוקף של הסכם הניהול החדש) לא שולמו דמי ניהול ללידר מכוח הסכם הניהול הקודם.

ביום 10 באוקטובר 2011 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה (לאחר שאושר קודם לכן על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול חדש עם לידר החזקות והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("הסכם הניהול החדש" ו-"לידר" בהתאמה) לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.9.2011 על פיו תעניק לידר שירותי ניהול וזאת בתמורה לסך חודשי של 60 אלפי ש"ח, צמוד למדד, בתוספת מע"מ.

על פי הסכם הניהול החדש, לידר תעמיד לחברה שירותי ניהול ("שירותי הניהול" או "השירותים") הכוללים:

- א. העמדת שירותים של עובד ו/או נותן שירותים ו/או נושא משרה בלידר, אשר יכהן כיו"ר דירקטוריון החברה;
- ב. העמדת שירותים של עובד ו/או נותן שירותים ו/או נושא משרה בלידר, אשר יכהן בתפקיד ניהולי ו/או כנושא משרה ב-RVB ו/או באי.אי.אר.
- ג. סיוע וייעוץ ניהולי, כלכלי וחשבונאי בנושאים כגון הכנת תקציב שנתי, תוכנית אסטרטגית ומהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של החברה;

הסכם הניהול החדש מחליף את הסכם הניהול הקודם בין החברה ללידר כמפורט לעיל. במהלך תקופת הדוח שילמה החברה ללידר דמי ניהול בסך של כ- 241 אלפי ש"ח.

(3) ביום 29.12.2011 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרות החברה בהסכם המסדיר את חלוקת ההוצאות התפעוליות המשותפות ("הסדר חלוקת ההוצאות") בין החברה, לידר ופולאר תקשורת בע"מ, חברה ציבורית בשליטת לידר ("פולאר"; החברה, לידר ופולאר ביחד - "הצדדים").

הסדר חלוקת ההוצאות הינו במתכונת דומה לזו שהייתה נהוגה עד לאותו מועד ולפיו יישא כל אחד מהצדדים בחלקו היחסי בהוצאות תפעוליות משותפות כגון: חלוקת עלויות בגין חדר מחשוב משותף, חלוקת עלויות בגין משרדים משותפים, חניות, הנהלת חשבונות וחשבות. סכום החזר ההוצאות ייקבע בהתאם לחלקו היחסי של כל צד בקבלת השירותים ויתבסס על פרמטרים תפעוליים כגון: כמות עמדות המחשב, שטחי המשרדים, מספר החניות, הערכת היקפי משרה וכיו"ב.

ההתקשרות על פי הסדר חלוקת ההוצאות תהא בתוקף עד ליום 31.12.2014, כאשר היא ניתנת לביטול מכל סיבה על ידי כל אחד מהצדדים בהתראה של 30 יום מראש.

בהתאם להסכם חלוקת ההוצאות, בין היתר, החברה שוכרת מלידר משרדים ומספר מקומות חנייה, בבניין "פליטנום" ברח' הארבעה 21, בתל-אביב תמורת דמי שכירות (צמודים למדד), אשר הסתכמו בשנת 2011 בסך של כ- 147 אלפי ש"ח.

(4) ביום 25 במאי 2008, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את תנאי כהונת מר מאיר שני ("שני") כמנכ"ל החברה, במסגרתם, שני (באמצעות חברה בשליטתו) העניק שירותי ניהול לחברה בתפקיד מנכ"ל החברה (בהיקף משרה מוערך של כ- 90% ממשרה מלאה), וזכאי לגמול חודשי בסך של 37.5 אלפי ש"ח (צמוד מדד ובתוספת מע"מ), לרכב צמוד (מגולם) ולתנאים נלווים כמקובל בחברה.

ביום 23 בפברואר 2010 הודיע שני על סיום כהונתו כמנכ"ל וזאת החל מיום 28 בפברואר 2010.

גרינסטון תעשיות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. להלן מידע נוסף על עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(5) ביום 23 בפברואר 2010 אישר הדירקטוריון את כהונתו של מר יאיר פודים כמנכ"ל החברה החל מיום 28 בפברואר 2010.

ביום 24 באוקטובר 2010 החליט דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל גם אישור ועדת הביקורת של החברה, לאשר את התקשרות החברה בהסכם ("הסכם הניהול") עם רונרום שירותי ייעוץ בע"מ ("רונרום"), חברה בבעלות מנכ"ל החברה מר יאיר פודים ("פודים"), שעיקרו הינם כדלקמן:

א. רונרום תספק לחברה שירותי ניהול באמצעות פודים. במסגרת שירותי הניהול, ישמש פודים כמנכ"ל החברה וכן כדירקטור ו/או נושא משרה אחר בחברות המוחזקות על ידי החברה, כפי שיתבקש על ידי דירקטוריון החברה, והכל ביחד בהיקף משרה של 75% ("שירותי הניהול").

מובהר כי פודים ימשיך לשמש במקביל גם כמנכ"ל לידר, וכן כדירקטור ו/או נושא משרה אחר בחברות המוחזקות על ידי לידר, כפי שיתבקש על ידי דירקטוריון לידר, והכל ביחד בהיקף משרה של 25%.

ב. תקופת הסכם הניהול הינה לחמש שנים החל מיום 1 באוקטובר 2010 ("יום התחילה"). על אף האמור, כל צד רשאי להביא את הסכם הניהול לידי סיום בהודעה בכתב של תשעים יום מראש לצד השני, ובלבד שהודעה כאמור לא תינתן על ידי החברה לרונרום לפני חלוף שנה אחת מיום התחילה.

תמורת מתן שירותי הניהול, תשלם החברה לרונרום גמול שנתי בסך 900 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד בגין חודש אוקטובר 2009 ("התמורה"). התמורה תשולם לרונרום בתשלומים חודשיים של 75 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כאמור לעיל.

ג. בנוסף לתשלום התמורה, תהיה רונרום זכאית להחזר של 75% בגין ההוצאות הבאות: אחזקת רכב שבשימוש פודים, לפי תעריף לרכב מדרגה 7 (כולל גילום 75% מתשלום המס על פי הדין בגין הרכב כאמור); הוצאות חניה; קו טלפון, קו פקס ואינטרנט בביתו של פודים והשימוש בהם; טלפון סלולרי שבשימוש פודים; מנוי לשני עיתונים יומיים והוצאות אש"ל. בנוסף, תהיה רונרום זכאית להחזר מלא בגין הוצאות נסיעה לחו"ל שיוציא פודים לצורך מילוי תפקידיו.

ד. בנוסף, במסגרת הסכם הניהול התחייבה החברה להעניק לרונרום ולפודים פטור, שיפוי וביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, הכל כפי שהדבר ייעשה לגבי דירקטורים ונושאי משרה בחברה ומובהר כי הפטור, השיפוי והביטוח יחולו הן בתקופת הסכם זה והן לאחר סיומו, מכל סיבה שהיא.

מובהר כי פודים, אשר שימש בעבר דירקטור בחברה ומשמש כמנכ"ל החברה החל מפברואר 2010, כבר מכוסה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים שערכה החברה, וקיבל מהחברה התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות כפי שנעשה ביחס ליתר נושאי המשרה, כך שאין בהסכם הניהול כדי לשנות לעומת ההתקשרות הקיימת עם פודים לעניין ביטוח, שיפוי ופטור.

ה. הסכם הניהול כולל הוראות מקובלות בדבר היעדר יחסי עובד מעביד בין החברה לפודים ובדבר שמירת סודיות ע"י רונרום. כמו כן, על פי הסכם הניהול, יחולו על רונרום המחויבויות על פי דין החלות על נושאי משרה בחברה בכל הקשור באיסור פעולות בניגוד עניינים תוך תחרות עם עסקי החברה ותוך ניצול הזדמנות עסקית של החברה.

(6) ביום 21 ביולי 2010 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה התקשרות של החברה עם ילין לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ ("ילין לפידות ניהול תיקים") בהסכם על פיו ילין לפידות ניהול תיקים תשקיע עבור החברה סך של עד 40 מיליון ש"ח ("תיק ההשקעות") ותנהל את תיק ההשקעות עבור החברה.

לידר הינה בעלת עניין אישי בעסקה. העניין האישי של לידר נובע מהיותה בעלת שליטה במישרין בחברה ובעלת השליטה בעקיפין בילין לפידות ניהול תיקים. העסקה אושרה באסיפה הכללית של החברה, אשר התכנסה ביום 12 בספטמבר 2010.

נכון למועד דוח זה טרם הועברו סכומים לניהולה של ילין לפידות ניהול תיקים, כאמור.

(7) לפרטים נוספים ראה גם ביאורים 15 ו-18.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון:

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי ישויות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה העצמי, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 אינו כולל חובות לתאגידים בנקאיים ו/או בגין אגרות חוב. עיקר הנכסים של החברה הינם מזומנים ושווי מזומנים וההון העצמי כולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית:

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בביאור 2.

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,673	75,357
15,604	-
9,500	-
3,886	4,132
67,445	3,798
103,108	83,287
17,733	2,080
17,733	2,080

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
 מיעדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 מכשירים פיננסיים נגזרים
 נכסים פיננסיים זמינים למכירה
 הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכונים שוק (סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, סיכון מחיר וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. מנהל הכספים של הקבוצה מדווחת על בסיס רבעוני לדירקטוריון על יישום המדיניות שהוטמעה להקטנת החשיפות לסיכון.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ ומדד (ראה סעיף ו. להלן), שינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ז. להלן) וסיכון שוק אחר (ראה סעיף יא. להלן). חשיפות לסיכונים שוק נמדדות על ידי ניתוח רגישות.

ו. סיכון מטבע ומדד:

הקבוצה ביצעה מספר עסקאות הנקובות במטבע חוץ (בעיקר דולר). כתוצאה מכך, נוצרה חשיפה לתנודות בשערי חליפין.

בחודש דצמבר 2010 חל שינוי מהותי בחשיפה של הקבוצה לסיכון מטבע, וזאת כתוצאה ממתן הלוואה בסך של כ- 12.5 מיליון דולר. בחודש מרץ 2011 הוסרה החשיפה האמורה בעקבות השלמת עסקת רכישת מניות RVB אשר ההלוואה שימשה כחלק מהתשלום בגין המניות (ראה גם ביאור 8ב).

כמו כן הקבוצה הייתה חשופה לסיכון מדד מכיוון שלחברה הייתה התחייבויות בגין אגרות חוב הצמודות למדד.

במהלך השנים 2011 ו-2010 חלו שינויים בחשיפת החברה לסיכון מדד כתוצאה מפירעון שני התשלומים האחרונים של אגרות חוב (סדרה ד) (ראה גם ביאור 19).

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ הינה כדלקמן:

סך הכל	ללא הצמדה	בהצמדה למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

מ א ו ח ד

ליום 31 בדצמבר 2011

רכוש:

1.8	-	73.5	75.3
מזומנים ושוי מזומנים			
2.9	0.5	0.5	3.9
חייבים ויתרות חובה			
-	-	0.9	0.9
הלוואות ופיקדונות			
4.7	0.5	74.9	80.1
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

התחייבויות:

0.1	-	0.5	0.6
זכאים ויתרות זכות			
-	2.1	-	2.1
דמי חכירה לשלם			
0.1	2.1	0.5	2.7
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

סה"כ יתרה מאזנית, נטו

4.6	(1.6)	74.4	77.4
<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון מטבע ומדד: (המשך)

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ הינה כדלקמן: (המשך)

סך הכל מליוני ש"ח	ללא הצמדה מליוני ש"ח	בהצמדה למדד מליוני ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה אליו מליוני ש"ח	
<u>מ א ו ח ד</u>				
<u>ליום 31 בדצמבר 2010</u>				
				<u>רכוש:</u>
6.7	6.6	-	0.1	מזומנים ושווי מזומנים
15.6	15.6	-	-	נכסים פיננסיים אחרים
1.0	0.2	-	0.8	חייבים ויתרות חובה
9.0	-	-	9.0	הלוואה לחברה כלולה
57.7	2.8	-	54.9	הלוואות ופיקדונות
90.0	25.2	-	64.8	
<u>התחייבויות:</u>				
15.0	-	15.0	-	חלות שוטפת אגרות חוב
0.1	0.1	-	-	ספקים ונותני שירותים
1.6	1.0	0.6	-	זכאים ויתרות זכות
2.2	-	2.2	-	דמי חכירה לשלם
18.9	1.1	17.8	-	
71.1	24.1	(17.8)	64.8	סה"כ יתרה מאזנית, נטו

נתונים בדבר מדדי המחירים לצרכן ושער החליפין של הדולר מפורטים בביאור 2 כד.

ניתוח רגישות של מטבע חוץ

הקבוצה חשופה בעיקר לשינויים במטבע הדולר.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 3% בשער הדולר. מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 3% בשיעורי מטבע חוץ.

ניתוח הרגישות כולל הלוואות ופיקדונות בנקאיים הנקובים במטבע השונה מהשקל. מספר חיובי בטבלה מצוין עליה ברווח או ההפסד או גידול בהון עצמי כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב-3% ביחס לדולר, או ירידה ברווח או ההפסד וקטון בהון העצמי כאשר מטבע הש"ח נחלש ב-3% ביחס לדולר.

השפעה של עליה ב-3% במטבע הדולר מול המטבעות האחרים לפני השפעת מס:

<u>השפעת מטבע הדולר</u>	
<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2010</u>	<u>2011</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
1,921	138

רווח או הפסד (*)

(*) נובע בעיקר מהחשיפה לסיכון המיוחסת למטבע הדולר בגין הלוואות שניתנו ופיקדונות במט"ח.

גרינסטון תעשיות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון מטבע ומדד: (המשך)

ניתוח רגישות מדד

החברה הייתה חשופה לסיכון מדד מכיוון שלחברה היו התחייבויות בגין אגרות חוב הצמודות למדד.

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה למדד של מכשירים פיננסיים בתאריך הדוח על המצב הכספי. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות צמודות מדד הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתאריך הדוח על המצב הכספי עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון המדד באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 2% לשנה המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר במדד.

בהנחה ששיעורי המדד בשנים 2011 ו-2010 היו גדלים/קטנים ב-2% ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

- הפסד הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 היה גדל/קטן, בהתאמה בכ- 32 אלפי ש"ח (2010: גדל/קטן בהתאמה בכ- 344 אלפי ש"ח).

ז. סיכון ריבית:

התחייבויות החברה, אשר כללו בעיקר אגרות חוב עד למועד פרעון הסופי בחודש מאי 2011, היו בריבית קבועה. התחייבויות בריבית קבועה של החברה אינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד, לכן, לשינוי בשיעורי הריבית לתאריך הדוח על המצב הכספי, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך ההתחייבויות בריבית קבועה.

חשיפות הקבוצה לשיעורי ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיים מתוארת בחלק לגבי ניהול סיכון נזילות המובא בהמשך ביאור זה.

ניתוח רגישות שיעורי הריבית

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר פקדונות בריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום הפקדונות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 2% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעורי הריבית היו גדלים/קטנים ב-2% ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

- הפסד הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 היה גדל/קטן, בהתאמה בכ- 1,525 אלפי ש"ח (2010: גדל/קטן, בהתאמה בכ- 186 אלפי ש"ח). שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשיעורי ריבית ביחס לפקדונותיה בריבית משתנה.

ח. סיכונים מחיר אחרים:

הקבוצה חשופה לסיכונים מחיר מניות הנובע מהשקעות המטופלות כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונכסים פיננסיים זמינים למכירה (ראה ביאורים 5ב' ו-10). הקבוצה לא סוחרת באופן פעיל בהשקעות אלו.

לחברה היתה השקעה מהותית בקרן ספרה אשר מומשה במרץ 2011, ועד לחודש דצמבר 2010 היו לחברה השקעות מהותיות גם בקרן כספית ובתיק ניירות ערך מנוהל, השקעות אלה הוצגו בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לאור מימוש ההשקעות האמורות קטנה משמעותית חשיפת החברה לסיכונים מחיר כאמור.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. סיכויי מחיר אחרים: (המשך)

אם המחיר של ההשקעות המטופלות כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד היה גדל/קטן ב-10%, ההשפעה הייתה כדלקמן:

- לא היה שינוי בהפסד הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011.
- הפסד הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010 היה גדל/קטן בכ- 1,560 אלפי ש"ח.

לחברה השקעה נוספת, בקרן טנא, המוגדרת כזמינה למכירה.

אם המחיר של קרן טנא היה גבוה/נמוך ב-10%, ערך ההשקעה בשנת 2011 היה גדל/קטן בכ- 413 אלפי ש"ח (2010 - גדל/קטן בכ- 389 אלפי ש"ח), וזאת כנגד קרן הון (למעט מקרים של ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של הנכס שתוכר ברווח והפסד).

הערך הפנקסני הכולל של ההשקעות החשופות לסיכון מחיר מניות ליום 31 בדצמבר 2011 הינו 4,132 אלפי ש"ח (31.12.2010: 19,490 אלפי ש"ח).

ט. ניהול סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. מכשירים פיננסיים אשר טמונים בהם סיכויי אשראי לקבוצה, מתייחסים בעיקר לסעיפי מזומנים, פקדונות, חייבים והלוואות שניתנו.

לקבוצה לא קיימת חשיפת סיכון אשראי ספציפית לגבי כל צד ג' בודד כלשהוא או כל קבוצה של צדדי ג' עם מאפיינים דומים. הקבוצה מגדירה צדדי ג' כבעלי מאפיינים דומים אם הן ישויות קשורות.

סיכון האשראי בגין סכומים נזילים מוגבל מאחר והצדדים הנגדיים ליתרות אלה הינם בנקים עם דירוג אשראי גבוה הנקבע על ידי סוכנות לדירוג אשראי בינלאומיות.

למעט המפורט בטבלה שלהלן, הערכים הפנקסניים של נכסים פיננסיים שנרשמו בדוחות הכספיים, כשהם מוצגים נטו מירידות ערך, מייצגים את החשיפה המרבית של הקבוצה לסיכון אשראי.

חשיפות בגין נכסים פיננסיים ואשראי אחר:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,450	-

ערבויות שניתנו לחברה כלולה

י. ניהול סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

י. ניהול סיכון נדילות: (המשך)

(1) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותנים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ליום 31 בדצמבר 2011 אין לחברה התחייבויות פיננסיות כאמור.

שיעור ריבית שנתית		אלפי ש"ח

(2) נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפדיון הצפויים של החברה בגין נכסים פיננסיים שאינם נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על מועדי הפדיון החזויים הבלתי מהוונים של הנכסים הפיננסיים כולל ריבית שתצמח מנכסים אלו, פרט למקרים בהם החברה צופה כי תזרים המזומנים יתרחש בתקופה שונה.

עד שנה אלפי ש"ח	1-5 שנים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
--------------------	----------------------	------------------

ליום 31 בדצמבר 2011

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן:
השקעות בחברות אחרות

-	4,132	4,132
---	-------	-------

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:

פיקדונות והלוואות שניתנו

2,875	923	3,798
2,875	5,055	7,930

עד שנה אלפי ש"ח	1-5 שנים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
--------------------	----------------------	------------------

ליום 31 בדצמבר 2010

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד

15,604	-	15,604
--------	---	--------

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן:
השקעות בחברות אחרות

-	3,886	3,886
---	-------	-------

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת:

הלוואות לחברה כלולה

פיקדונות והלוואות שניתנו

-	9,044	9,044
-	13,212	13,212
-	22,256	22,256

15,604	26,142	41,746
--------	--------	--------

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

יא. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

(1) השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים, נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.
 - השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים אחרים (פרט למכשירים נגזרים) נקבע באמצעות טכניקות תמחור מקובלות בהתבסס על ניתוח תזרימי מזומנים מהוונים המנותחים תוך שימוש במחירים מעסקאות שוק נוכחיות נצפות וציטוטים של סוחרים לגבי מכשירים דומים.
 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים מחושב תוך שימוש במחירים מצוטטים. כאשר מחירים כאמור אינם זמינים, נעשה שימוש בניתוח תזרימי מזומנים מהוונים תוך שימוש בעקום תשואה מתאים למשך החיים של המכשירים עבור נגזרים שאינם מהווים אופציות. לגבי נגזרים המהווים אופציות, נעשה שימוש במודלים לתמחור אופציות.
- הקבוצה סבורה כי השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לערכם בספרים.

(2) היררכיית שווי הוגן:

לצורך מדידת שווים הוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שווים הוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.
 - רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכוללים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.
 - רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.
- סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של המכשיר בכללותו.

להלן פירוט של מכשיריה הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 31 בדצמבר 2011			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	4,132	4,132

מניות לא סחירות

ליום 31 בדצמבר 2010			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	15,604	-	15,604
-	-	9,500	9,500
-	-	3,886	3,886
-	15,604	13,386	28,990

נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רוח והפסד:
השקעה בקרן ספרה (ראה גם ביאור 4ב')

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
אופציות לא סחירות
מניות לא סחירות

גרינסטון תעשיות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

יא. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים: (המשך)

(2) היררכיית שווי הוגן: (המשך)

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:

נכסים פיננסיים			
סה"כ אלפי ש"ח	זמין למכירה אלפי ש"ח	שווי הוגן דרך רווח והפסד אלפי ש"ח	
13,386	3,886	9,500	יתרה ליום 1 בינואר 2011
(10,795)	(1,295)	(9,500)	תמורה ממימוש/ דיבידנד (ראה ביאורים 9 ו-10)
1,183	1,183	-	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
358	358	-	ברווח והפסד
4,132	4,132	-	ברווח כולל אחר
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

נכסים פיננסיים			
סה"כ אלפי ש"ח	זמין למכירה אלפי ש"ח	שווי הוגן דרך רווח והפסד אלפי ש"ח	
12,586	3,913	8,673	יתרה ליום 1 בינואר 2010
554	(273)	827	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
246	246	-	ברווח והפסד
13,386	3,886	9,500	ברווח כולל אחר
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

(3) הנחות משמעותיות ששימשו בקביעת השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים

מניות שאינן רשומות למסחר

הדוחות הכספיים כוללים החזקה בשותפות (קרן טנא) שאינה רשומה למסחר הנמדדות בשווי הוגן (ראה ביאור 10). קרן טנא הינה קרן להשקעות במפעלים קיבוציים, המספקת מידע למשקיעיה הכולל, בין היתר, חשבון הון לשותף (Capital Account) המהווה את חלקו של השותף בשווי ההוגן של הנכסים נטו של השותפות כפי שהוערכו על ידי מנהל הקרן ("חשבון ההון"). השווי ההוגן של החזקות החברה מוערך בהתאם לחשבון ההון כאמור.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2011

R.V.B. HOLDINGS LTD.

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
AS OF AND FOR THE YEAR ENDED DECEMBER 31, 2011

TABLE OF CONTENTS

<u>REPORT OF INDEPENDENT REGISTERED PUBLIC ACCOUNTING FIRM</u>	Page F - 2
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated statements of financial position	F - 3
Consolidated statements of comprehensive income	F - 4
Consolidated statements of changes in equity	F - 5 - F - 7
Consolidated statements of cash flows	F - 8 - F - 9
Notes to consolidated financial statements	F - 10 - F - 56

REPORT OF INDEPENDENT REGISTERED PUBLIC ACCOUNTING FIRM

To the Board of directors and Shareholders of

R.V.B. HOLDINGS LTD.

We have audited the accompanying consolidated statements of financial position of **R.V.B. Holdings Ltd.** and its subsidiary (hereafter - "the group") as of December 31, 2011 and 2010 and the related consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for each of the three years in the period ended December 31, 2011. These consolidated financial statements are the responsibility of the Group's management and Board of Directors. Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with the standards of the Public Company Accounting Oversight Board (United States). Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. The Group is not required to have, nor were we engaged to perform, an audit of its internal control over financial reporting. Our audits included consideration of internal control over financial reporting as a basis for designing audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control over financial reporting. Accordingly, we express no such opinion. An audit also includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements, assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, such consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Group as of December 31, 2011 and 2010 and the results of its operations, changes in equity and cash flows for each of the three years in the period ended December 31, 2011, in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Brightman Almagor Zohar & Co.
Certified Public Accountants (Isr.)

A member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Tel Aviv, March 21 2012

TEL AVIV - MAIN OFFICE	RAMAT GAN	JERUSALEM	HAIFA	BEER SHEVA	EILAT
1 Azrieli Center Tel Aviv, 67021 P.O.B. 16593 Tel Aviv, 61164	6 Ha'raon Ramat Gan, 52521	12 Sarei Israel Jerusalem, 94390	5 Ma'aleh Hashichrur P.O.B. 5648 Haifa, 31055	Omer Industrial Park Building No.10 P.O.B. 1369 Omer, 84965	The City Center P.O.B 583 Eilat, 88104
Tel: +972 (3) 608 5555 Fax: +972 (3) 609 4022 info@deloitte.co.il	Tel: +972 (3) 755 1500 Fax: +972 (3) 575 9955 info-ramatgan@deloitte.co.il	Tel: +972 (2) 501 8888 Fax: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	Tel: +972 (4) 860 7333 Fax: +972 (4) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	Tel: +972 (8) 690 9500 Fax: +972 (8) 690 9600 info-beersheva@deloitte.co.il	Tel: +972 (8) 637 5676 Fax: +972 (8) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity.

Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

	Note	As of December 31	
		2011	2010
		\$ in thousand	
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents	5	6,751	57
Accounts receivable	6	238	248
Loan provided	8	-	218
Total current assets		6,989	523
Non-current assets			
Loan provided	8	-	274
Fixed assets, net	9	12,505	13,967
Intangible assets, net	10	3,521	3,931
Total non-current assets		16,026	18,172
Total assets		23,015	18,695
Liabilities and equity			
Current liabilities			
Loans from banks and others	12	603	4,529
Convertible shareholders' loans	12	-	4,339
Accounts payable and accruals	11	630	623
Total current liabilities		1,233	9,491
Non-current liabilities			
Loans from banks	12	102	-
Shareholders' loans	12	-	4,240
Options at fair value through profit and loss	7c(4)	158	210
Liability to the Office of the Chief Scientist	15b	411	442
Liability in respect of dismantling and vacating fixed assets	2h	133	76
Total non-current liabilities		804	4,968
Equity attributable to owners of the Company		17,076	4,236
Non-controlling interests		3,902	-
Total equity		20,978	4,236
Total liabilities and equity		23,015	18,695

Yitzhak Apeloig
Chairman of the Board

Ofer Sandelson
CEO

Ofer Naveh
CFO

Approval date of the financial statements: March 21, 2012.

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME

	Note	For the year ended December 31		
		2011	2010	2009
		\$ in thousand		
Revenues	15a(13)	63	-	-
Expenses				
Operating expenses and facility maintenance	18	2,526	2,590(*)	2,962(*)
Marketing expenses	19	1,200	1,256	1,251
Administrative and general expenses	20	1,759	1,793(*)	1,910(*)
Other expenses		-	98	-
Total expenses		5,485	5,737	6,123
Loss from ordinary activities		(5,422)	(5,737)	(6,123)
Financing income	21	54	17	29
Financing expenses	21	(878)	(1,917)	(1,213)
Total financing expenses, net		(824)	(1,900)	(1,184)
Loss for the year		(6,246)	(7,637)	(7,307)
Total comprehensive loss for the period		(6,246)	(7,637)	(7,307)
Loss and total comprehensive loss attributable to:				
Owners of the Company		(5,950)	(7,637)	(7,307)
Non-controlling interests		(296)	-	-
		(6,246)	(7,637)	(7,307)
Loss per share (in \$)				
Basic and diluted loss per share	17	(0.029)	(0.041)	(0.041)

(*) Reclassified.

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

For the year ended December 31, 2011

	Share capital	Premium on shares	Receipts on account of options	Capital reserve from transactions with shareholders	Capital reserve in respect of share-based payments and equity component of convertible loans	Accumulated losses	Attributable to owners of the Company	Non-controlling interests	Total
	\$ in thousand								
Balance as of January 1, 2011	4,906	34,078	173	161	6,063	(41,145)	4,236	-	4,236
Changes during 2011									
Share-based payment	-	-	-	-	1,220	-	1,220	-	1,220
Termination of employee options	-	2,852	-	-	(2,852)	-	-	-	-
Equity component of convertible loans	-	1,013	-	-	-	-	1,013	-	1,013
Conversion of shareholder's debts	1,445	15,128	-	(161)	(3,393)	-	13,019	-	13,019
Issuance of ordinary shares – EER Transaction	25,692	(20,862)	(173)	-	(1,038)	-	3,619	4,117	7,736
Change in non-controlling interests in respect of change in holding in a subsidiary	-	(81)	-	-	-	-	(81)	81	-
	27,137	(1,950)	(173)	(161)	(6,063)	-	18,790	4,198	22,988
Loss for the year	-	-	-	-	-	(5,950)	(5,950)	(296)	(6,246)
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	-	-	(5,950)	(5,950)	(296)	(6,246)
Balance as of December 31, 2011	32,043	32,128	-	-	-	(47,095)	17,076	3,902	20,978

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY (continued)

For the year ended December 31, 2010

	Share capital	Premium on shares	Receipts on account of options	Capital reserve from transactions with shareholders \$ in thousand	Capital reserve in respect of share-based payments and equity component of convertible loans	Accumulated losses	Total
Balance as of January 1, 2010	12	35,786	-	161	5,519	(33,508)	7,970
Changes during 2010							
Distribution of bonus shares	4,777	(4,777)	-	-	-	-	-
Issuance of shares	117	2,538	173	-	-	-	2,828
Share-based payment	-	-	-	-	518	-	518
Equity component of convertible loans	-	531	-	-	16	-	547
Share-based payment in respect of guarantees received from shareholders	-	-	-	-	10	-	10
	4,894	(1,708)	173	-	544	-	3,903
Loss for the year	-	-	-	-	-	(7,637)	(7,637)
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	-	-	(7,637)	(7,637)
Balance as of December 31, 2010	4,906	34,078	173	161	6,063	(41,145)	4,236

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

R.V.B. HOLDINGS LTD.**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY (continued)**

For the year ended December 31, 2009

	Share capital	Premium on shares	Capital reserve from transactions with shareholders	Capital reserve in respect of share-based payments and equity component of convertible loans	Accumulated losses	Total
	\$ in thousand					
Balance as of January 1, 2009	12	35,786	161	2,891	(26,201)	12,649
Changes during 2009						
Share-based payment				927		927
Equity component of convertible loans	-	-	-	552	-	552
Share-based payment in respect of guarantees received from shareholders	-	-	-	1,149	-	1,149
	-	-	-	2,628	-	2,628
Loss for the year	-	-	-	-	(7,307)	(7,307)
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	-	(7,307)	(7,307)
Balance as of December 31, 2009	12	35,786	161	5,519	(33,508)	7,970

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

	For the year ended on December 31		
	2 0 1 1	2 0 1 0	2 0 0 9
		\$ in thousand	
Cash flows from operating activity			
Loss for the year	(6,246)	(7,637)	(7,307)
Adjustments required to present cash flows from operating activity (Appendix A)	3,703	4,364	4,316
Net cash used in operating activity (*)	(2,543)	(3,273)	(2,991)
Cash flows from investment activity			
Receipt of insurance refunds	-	-	225
Investment in fixed assets	(2)	(2)	(254)
Net cash used in investment activity	(2)	(2)	(29)
Cash flows from financing activity			
EER Transaction (Note 7d(1))	7,977	-	-
Repayment of bank loans	(204)	-	-
Short-term credit, net	-	-	2,250
Issuance of shares	-	3,023	-
Proceeds from shareholders loans	1,466	-	500
Net cash provided by financing activity	9,239	3,023	2,750
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	6,694	(252)	(270)
Balance of cash and cash equivalents at the start of the year	57	309	579
Balance of cash and cash equivalents at end of the year	6,751	57	309
(*) Including cash interest payments in the amount of	22	55	46
(*) Including cash interest receipts in the amount of	51	7	1

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

R.V.B. HOLDINGS LTD.**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS (continued)****Appendix A – Adjustments required to present the cash flows from operating activity**

	For the year ended on December 31		
	2 0 1 1	2 0 1 0	2 0 0 9
	\$ in thousand		
Income and expenses not involving cash flows:			
Depreciation and amortization	1,874	1,906	1,944
Increase in liabilities in respect of employee benefits	-	15	-
Interest accrued on loans and others, net	706	1,153	684
Transformation of loan into grant	701	391	390
Loss arising on financial liabilities designated at fair value through profit or loss	(52)	15	-
Bonus in respect of options to shareholders in connection with the provision of a guarantee	432	704	457
Share-based payments	422	518	927
	4,083	4,702	4,402
Changes in asset and liability items:			
Increase in accounts receivable	(14)	(8)	(61)
Decrease in accounts payable and accruals	(366)	(330)	(25)
	(380)	(338)	(86)
	3,703	4,364	4,316

The accompanying notes are an integral part of the consolidated financial statements.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1 - GENERAL

- a. R.V.B. Holdings Ltd. (formerly B.V.R Systems (1998) Ltd.) (the "Company") is an Israeli company incorporated in Israel (the Company changed its name on January 12, 2010 subsequent to the Elbit Transaction – see below).

On November 19, 2009, after receipt of all required approvals, the Company sold substantially all of its assets and liabilities, including the brand name "B.V.R", to Elbit Systems Ltd. (NASDAQ: ESLT) ("Elbit"), for a total cash consideration of approximately \$34.27 million (the "Elbit Transaction").

Prior to the Elbit Transaction, the Company was engaged in developing, manufacturing and marketing advanced training and computer-based simulation systems for military applications.

- b. On March 24, 2010, Greenstone Industries Ltd. ("Greenstone") exercised its option to purchase from Aviv Tzidon and A.O. Tzidon (1999) Ltd., a company wholly owned by Aviv Tzidon (collectively: "Tzidon"), the control of the Company. Pursuant to an agreement entered into by and among Greenstone and Tzidon on December 12, 2010 and the option awarded to Greenstone to purchase up to 65% but not less than 50.14% of the Company's issued share capital as of that date, Tzidon sold to Greenstone: (i) 76,680,848 of the Company's ordinary shares, constituting 65% of the Company's issued and outstanding share capital as of that date (not taking into account 1,040,000 dormant shares); and (ii) 1,800,000 options exercisable into 1,800,000 ordinary shares of the Company which expired during November 2011.
- c. In July 2011, the Company entered into the following agreements, in connection with the purchase of E.E.R. Environmental Energy Resources (Israel) Ltd.'s ("EER") shares by the Company: (i) a share purchase agreement by and among the Company, Greenstone, S.R Accord Ltd. ("Accord"), Mazal Resources B.V. ("Mazal") and EER (the "EER Share Purchase Agreement"); (ii) an option agreement between the Company and Mazal (the "Option Agreement"); (iii) a voting agreement between Greenstone and Mazal (the "Voting Agreement"); (iv) a shareholders' agreement between the Company and Mazal (the "Shareholders Agreement"); (v) a services agreement between the Company, Mr. Moshe Stern (EER's former CEO; "Stern") and M. Stern Holding Ltd. ("Stern Holding"), a company under Stern's control (the "Services Agreement"); and (vi) a management agreement between the Company and Greenstone (the "Management Agreement") (collectively, the "EER Transaction").

On August 22, 2011, the Company's shareholders approved the EER Transaction (following an approval by the Company's audit committee and board of directors), together with an additional share purchase agreement, to be entered into between the Company and certain EER shareholders who would elect to join the EER Transaction and sell their holdings in EER to the Company, in exchange for original shares of the Company (the "Additional SPA"). On August 31, 2011, the EER Transaction was completed and the Company purchased a total of 7,996,210 EER shares from Greenstone and Accord (see note 7b(1)).

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1 – GENERAL (continued):

c. (continued):

On October 11, 2011 an initial closing of the Additional SPA was completed with certain EER shareholders. At this closing, the Company issued a total of 38,066,489 ordinary shares of the Company in exchange for a total of 3,267,510 EER shares from these certain EER shareholders.

On January 12, 2012, an additional closing of the Additional SPA with other EER shareholders who elected to become parties to the Additional SPA was completed. At this additional closing the Company issued a total of 55,703,870 ordinary shares of the Company, in exchange for 4,781,448 EER shares of these certain EER shareholders.

As of the date of these Financial Statements RVB holds 78% of EER's share capital (72.6% on a fully-diluted basis) and 99% of EER's voting rights.

For additional information regarding the EER Transaction, see Note 7b.

d. Accounting treatment of the EER Transaction:

Although in the EER Transaction, mentioned in paragraph 1c above, the Company is the legal purchaser of the rights in EER, the Company had no business activity ("Shell Company") as of the date of the EER transaction and thus does not meet the definition of a Business under IFRS 3, and since the majority of the shareholders of the Company after the completion of transaction (including the completion of the Additional SPA) will be former shareholders of EER, this transaction does not meet the definition of a 'Business Combination' under IFRS 3. For accounting purposes the transaction is treated as a capital transaction of EER.

Accordingly, the following accounting treatment has been applied in respect of the transaction:

- The assets and liabilities of the legal subsidiary, EER, are recognized and measured in the consolidated financial statements at their pre-transaction carrying amounts;
- The accumulated losses and other equity balances recognized in the consolidated financial statements reflect the accumulated loss and other equity balances of EER as of August 31, 2011. However, the equity structure appearing in the consolidated financial statements reflects the equity structure of the Company, including the equity instruments issued under the transaction;
- Comparative numbers are based upon the consolidated financial statements of the legal subsidiary, EER for the years ended December 31, 2010 and 2009.
- The balance of non-controlling interests in the consolidated statements represents mainly Mazal's equity rights in EER.
- The assets and the liabilities of the Company as at the date of the closing of the transaction were added to all of the above (mainly cash and cash equivalents).

See also note 7d.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1 – GENERAL (continued):

e. Description of EER and its operations:

EER was incorporated in Israel on May 21, 2000, as a private company limited by shares. EER owns know-how and rights in the field of solid waste treatment through the use of Plasma-Gasification-Melting (PGM) technology, an innovative approach to waste treatment, which can be implemented, among others, for the treatment of municipal waste, medical waste and low and intermediate level radioactive waste (the “PGM Technology” or the “Technology”).

In early 2007, EER completed the construction of a Facility in Yblin, Israel (containing systems similar to those found in a commercial facility) to make use of the Technology for the treatment of municipal waste (the “Yblin Facility”). The Yblin Facility, according to its permit, can be operate only few times a year. At the start of 2008, the Company began depreciating the facility after a successful first year of trial running.

Over the years 2007-2009, several demonstrations were held using the Yblin Facility.

See also note 7 below.

f. Definitions:

The Company	- R.V.B. Holdings Ltd.
The Group	- The Company and its Subsidiaries (as defined below)
Subsidiaries	- Companies in which the Company holds 50% or more of its voting rights or have the right to appoint half or more of the members of the Board of Directors, and the financial statements of which are consolidated with those of the Company.
Related parties	- As defined in IAS 24.
CPI	- The Consumer Price Index, as published by the Central Bureau of Statistics.
Dollar	- A United States dollar

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

a. Statement of compliance

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) and its interpretations published by the International Accounting Standards Board (“IASB”).

b. Presentation of the statement of financial position

The Company’s assets and liabilities in the statement of financial position are classified according to current and non-current items. The Company’s operating cycle period is 12 months.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued):

c. Basis for the preparation of the financial statements:

The consolidated financial statements have been prepared on the historical cost basis except for certain properties and financial instruments that are measured at revalued amounts or fair values, as explained in the accounting policies below. Historical cost is generally based on the fair value of the consideration given in exchange for assets.

The principal accounting policies are set out below.

d. Analysis of the expenses recognized in profit and loss

The Company's expenses in the statement of comprehensive income are presented based on the function of expenses within the entity.

e. Foreign currency:

(1) Functional currency and operating currency:

The currency of the main economic environment in which the Group operates is the US dollar (hereinafter – "the functional currency").

(2) Translation of transactions that are not in the functional currency

In the preparation of the financial statements, transactions carried out in currencies other than the Company's functional currency (hereinafter – "foreign currency") are recorded at the exchange rates in effect on the dates of the transaction. At each reporting period, monetary items stated in foreign currency are translated according to the exchange rates in effect at that date; non-monetary items that are measured in terms of historical cost are translated according to the exchange rates in effect at the time of the transaction in connection with the non-monetary item.

(3) The method of recording exchange rate differences

Exchange rate differences (primarily in respect of monetary balances that are not in the functional currency) are recognized in the income statement in the period in which they occurred.

f. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include all highly liquid investments, which include short-term bank deposits (up to three months from date of deposit) that are not restricted as to withdrawal or use and the period to maturity of which did not exceed three months at time of investment.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued):

g. Consolidated financial statements

(1) General

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and entities controlled by the Company (its subsidiaries). Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

Income and expenses of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated statement of comprehensive income from the effective date of acquisition and up to the effective date of disposal, as appropriate.

When necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring their accounting policies into line with those used by the other members of the Group.

All intra-group transactions, balances, income and expenses are eliminated in full on consolidation.

(2) Non-controlling interest

Total comprehensive income of subsidiaries is attributed to the owners of the Company and to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

Changes in the Group's ownership interests in subsidiaries that do not result in the Group losing control over the subsidiaries are accounted for as equity transactions. The carrying amounts of the Group's interests and the non-controlling interests are adjusted to reflect the changes in their relative interests in the subsidiaries. Any difference between the amount by which the non-controlling interests are adjusted and the fair value of the consideration paid or received is recognised directly in equity and attributed to the owners of the Company.

(3) Regarding the accounting treatment of the EER transaction see note 1d above.

h. Fixed assets:

A fixed asset is a tangible item, which is held for use in manufacture or the supply of goods or services, or rent for others, which is forecasted to be used for more than one period. The Company presents its fixed asset items according to the cost model.

Under the cost model, fixed asset items are presented in the balance sheet at cost (net of received investment grants), net of accumulated depreciation and less accumulated impairment losses. The cost includes the cost of acquisition of the asset as well as costs directly attributable to bringing the asset to the location and condition necessary for it to be capable of operating in the manner intended by management.

Any component of a fixed-asset item having a cost that is significant in relation to the total cost of the asset shall be depreciated separately. The depreciation is carried out systematically over the estimated useful life of the asset by the straight line method from the time at which the asset is ready for its intended use. In the opinion of the Company's management, no significant residual value is expected at the end of the useful life.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued):

h. Fixed assets (continued):

The annual rates of depreciation are as follows:

	Useful life	Depreciation rates
		%
Buildings	12.5	8
Construction and miscellaneous	12.5	8
Plasma, compressors and bellows	12.5	8
Machinery and equipment	12.5	8
Pipelines	12.5	8
Crane and reactor	12.5	8
Faucets and electricity	10	10
Steam boilers	5	20
Furniture and office equipment	3-17, mainly 3	6-33 (mainly 33%)

The depreciation method and the useful life of an asset are reviewed by the Company's management at the end of each financial year. Changes are treated as changes in estimates and accounted for prospectively.

Profit or loss created as a result of the sale or retirement of an asset is determined according to the difference between the proceeds from the sale of this asset and its book value, and carried to the statement of income.

The cost of replacing a part of a fixed asset item is recognized as an increase in the book value of that item when incurred, if it is expected that the future financial benefit embodied in the items will flow to the Group and that its cost can be measured reliably. Routine maintenance costs are expensed when incurred.

Liability in respect of costs for dismantling and removing an item and restoring the site on which the asset is located:

The cost of a fixed-asset item includes, among others, costs to dismantle and remove the item and to restore the site on which the asset is located, for which the Company incurred an obligation, when the item was purchased or as a result of the use of this item during a certain period, that is not for the purpose of manufacturing inventory during that period.

- Changes in said liability regarding the end of the period of depreciation of the item will be deducted from or added to the asset during the period in which they occurred.
- Changes in said liability deriving from the passage of time are recognized in the statement of income as a financing cost as incurred.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

i. Intangible assets except for goodwill:

Intangible assets are identifiable non-monetary assets that lack a physical entity.

The Company has intangible assets with a definite life.

Intangible assets with a definite useful life are amortized on the straight line basis over its estimated useful life subject to impairment tests. The change in the useful life assessment of an intangible asset with a finite life is accounted for prospectively.

The useful life during which intangible assets with a finite useful life (know-how) are amortized is 12.5 years, based, among others, on the period of the registered patent on said know-how.

The Company's intangible costs are recognized and measured in accordance with the way they were created, as follows:

An intangible asset that has been created internally, as a result of the Company's development activities (or the development stage of an internal project) in respect of know-how for the treatment of waste is recognized, net of investments and participation grants, when all the conditions below have been met:

- (1) There is a technical feasibility that the asset will be completed, thus making it available for use or sale;
- (2) The company intends to complete the asset and use it or sell it;
- (3) The company is capable of completing the asset and using or selling it;
- (4) The asset is expected to generate future economic benefits;
- (5) The company has available technical, financial and other resources for completing the development of the asset and for using or selling the asset; and
- (6) The development costs that are attributed to the asset can be reliably measured.

The amount initially recognised for internally-generated intangible assets is the sum of the expenditure incurred from the date when the intangible asset first meets the recognition criteria listed above. Where no internally-generated intangible asset can be recognised, development expenditure is recognised in profit or loss in the period in which it is incurred.

Intangible assets that were created internally are amortized using the straight line method over their useful life, and are presented at cost, less amortization and any accumulated impairment losses.

Concerning the grants received from the Chief Scientist and royalties paid in respect thereof, see note 2n.

j. Impairment of intangible assets except for goodwill :

The company reviews - at each balance sheet date - whether any events have occurred or changes in circumstances have taken place, which might indicate that there has been an impairment of fixed assets and intangible assets. When such indicators of impairment are present, the company estimates the recoverable amount of the assets in order to measure the amount of impairment loss that was created, if any. When it is not possible to assess the recoverable amount of a single asset, the group estimates the recoverable value of the cash-generating unit to which that asset belongs. Joint assets are also allocated to single cash-generating units if a reasonable and consistent basis for such allocation can be identified.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

j. Impairment of intangible assets except for goodwill (continued):

If the joint assets cannot be allocated to single cash-generating units on the said basis, the joint assets are allocated to the smallest groups of cash-generating units in respect of which a reasonable and consistent basis for allocation can be identified.

The recoverable amount is measured in relation to the Company's value, which is derived from investments in the Company's capital.

If an impairment loss recognized in previous periods is reversed, the carrying value of the asset (or the cash-generating unit) is increased back to the estimated recoverable amount but not higher than the carrying value of the asset (or the cash-generating unit) that would have existed if an impairment loss would not have been recognized in respect thereof in previous periods. The reversal of an impairment loss is immediately recognized in the statement of income.

k. Financial assets:

(1) General

Financial assets are recognized in the balance sheet when the Company becomes a party to the contractual terms of the instrument. Where the purchase or sale of an investment is effected under a contract whose terms require delivery of the investment within the timeframe established by the market concerned, the investment is recognized and derecognized on a trade (the date on which the Company undertook to buy or sell an asset).

Investments in financial instruments are initially measured at fair value plus transaction costs, except for those financial assets classified at fair value through profit or loss, where the transaction costs are carried to the income statement.

The Company's financial assets are loans and receivables. The classification is dependent on the nature and purpose of holding the financial asset and is determined at the initial date of recognition of the financial asset.

As for the publication of IFRS 9 "Financial Instruments", see note 3b.

(2) Loans and receivables

Deposits, loans and other receivables with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market, are classified as loans and receivables. The value of these financial assets is not materially different than their fair value.

(3) Impairment of financial assets:

Financial assets, other than those classified at fair value through profit or loss, are assessed for indicators of impairment at each balance sheet date. Financial assets are impaired where there is objective evidence that, as a result of one or more events that occurred after the initial recognition of the financial asset, the estimated future cash flows of the investment have been adversely impacted.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

k. Financial assets (continued):

(3) Impairment of financial assets (continued):

Indicators of impairment may include:

- (1) Significant financial difficulties by the issuer or the debtor;
- (2) Failure to meet the current payments of the principal or interest;
- (3) Expectation that the debtor will face bankruptcy or reorganization of his debts.

If in a subsequent period the amount of the impairment loss decreases, and the decrease can be related objectively to an event which occurred after the impairment was recognized, the previously recognized impairment loss is reversed through profit or loss up to the extent of the initial impairment.

Such reversal of the impairment loss is limited in amount, such that the book value of the investment in the asset on the date on which the impairment loss was reversed shall not exceed the amount of the depreciated cost of the asset that would have existed on that date had the impairment not been previously recognized.

The carrying value of all financial assets is amortized in respect of impairment losses.

l. Financial liabilities and equity instruments issued by the Company:

(1) Classification as a financial liability or an equity instrument

Non-derivative financial instruments are classified as either financial liabilities or as equity instruments in accordance with the substance of the contractual arrangement.

An equity instrument is any contract that evidences a residual interest in the assets of an entity after deducting all of its liabilities. Equity instruments issued by the Company are recorded at the amount of the proceeds received, net of direct issuing costs.

Financial liabilities of the Company are measured in accordance with their classification as other financial liabilities, at amortized cost (not at fair value through profit and loss).

(2) Loans convertible into shares of the Company

Loans convertible into shares of the Company, the principal and/or interest payments in respect thereof which are not linked to a currency other than the functional currency, or the Consumer Price Index, constitute a compound financial instrument. On the date of receipt of the loans with a conversion option, the convertible loan components are separated, while the liability component is presented under long-term liabilities and the equity component is presented under shareholders' equity. The fair value of the liability component is determined based on the acceptable interest rate in a market of financial instruments with similar characteristics, which do not include a conversion option. The remaining proceeds in respect of the convertible loans are attributed to the conversion option inherent therein and are presented in the shareholders' equity under "equity component of convertible loans". This component is recognized and included in the equity and is not re-measured during subsequent periods. The issuing costs are allocated relative to the components of the compound financial instrument in accordance with the allocation of the proceeds.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

I. Financial liabilities and equity instruments issued by the Company (continued):

(3) Options to purchase Company shares

- a. Proceeds from the issuance of options to purchase Company shares, which confer upon their holder the right to acquire a fixed number of ordinary shares in return for a fixed amount of cash, are presented in shareholders' equity under "Receipts on account of options".
- b. Proceeds from the issuance of options to purchase Company shares, which confer upon their holder the right to acquire a fixed number of ordinary shares in return for a variable amount of cash, are presented under current liabilities, and are classified as liabilities at fair value through profit and loss. In this respect, an exercise amount linked to the Consumer Price Index or to foreign currency is considered a variable amount. Regarding the accounting treatment of financial liabilities at fair value through profit and loss, see note 21.(4).

(4) Financial liabilities at fair value through profit and loss

A financial liability is classified at fair value through profit and loss if it is held for trading purposes or designated as a financial liability at fair value through profit and loss.

The Company's financial liabilities, which are included in this category, include options for the purchase of Company shares at an exercise price linked to the Consumer Price Index and/or foreign currency and derivative equity instruments of the Company.

A financial liability is classified as held for trading purposes if:

- (1) It was primarily created for the purpose of repurchase in the near future; or
- (2) It constitutes part of a portfolio of identifiable financial instruments, which are jointly managed by the Company, which have a proven pattern of generating profits in a short period; or
- (3) It is a non-designated derivative, which is effective as a hedging instrument.

Financial liabilities at fair value through profit and loss are presented at fair value. Each profit or loss arising from changes in fair value is recognized in profit and loss. The net profit or loss, which is recognized in the statement of income, includes interest paid in respect of the financial liability. On the date of initial recognition, transaction costs are included in the statement of income.

(5) Other financial liabilities

Other financial liabilities (credit, loans, and accounts payable) are initially measured at fair value, net of transaction costs. The value of these financial liabilities is not materially different than their fair value.

(6) Interest-free loans from shareholders

A loan received is presented on the initial recognition date at fair value, while the difference between the amount of the loan and its fair value is carried to shareholders' equity.

Regarding the accounting treatment of said loans, see note 12.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

m. Leasing of real estate by the Company

Payments made under operating leases are recognized in the statement of income on a straight-line basis over the term of the lease.

n. Government grants and grants from the office of the Chief Scientist

Grants received from the Chief Scientist (prior to the Amendment to IAS 20), which EER is required to repay with the addition of interest payments, provided the conditions associated with the grant are met, and which do not constitute forgivable loans, are recognized on the date of initial recognition, the amount to be repaid is presented as a liability at its nominal value without reflecting the benefit that arises from the capitalization of the grant at a capitalization rate that reflects the level of risk of the research and development project.

o. Provisions:

A provision is recognized if, as a result of a past event, the group has a present legal or constructive obligation, and it is probable that an outflow of economic benefits, which can be estimated reliably, will be used to settle the obligation.

The amount recognized as a provision, reflects management's best estimate of the amount required in order to settle the obligation on the balance sheet date, whilst taking into account the risks and uncertainties connected with the obligation. When the provision is measured using the forecasted cash flows in order to settle the liability, the book value of the provision is the current value of the forecasted cash flows.

When the entire amount or a portion thereof, which is required to settle the commitment at the balance sheet date is expected to be recovered by a third party, the Group recognizes the asset, in respect of said recovery, up to the amount of the recognized provision, only when it is virtually certain that the indemnification will be received and that it can be reliably measured.

p. Share-based payments:

Share-based payments to employees and others that provide similar services, which are settled in equity instruments of the Group, are measured at fair value on the grant date. On the grant date, the Company measures the fair value of the granted equity instruments by using the Black and Scholes model. If the equity instruments granted to them have not vested until these employees have completed a defined period of service, have met performance conditions or defined market conditions are met, the company recognizes the share-based payment transactions in its financial statements over the vesting period against an increase in its shareholders' equity, under "Capital reserve in respect of share-based payment". At each balance sheet date, the Company estimates the number of equity instruments that are expected to vest. Any change in the estimate relative to previous periods is recognized in the income statement over the remaining vesting period.

In share-based payment transactions that are settled in equity instruments, which relate to a guarantee provided by the shareholders, the expense in respect of the guarantee received and the corresponding increase in the shareholders' equity are presented at the value of the equity instruments granted on the date the guarantee was provided, by using the Black and Scholes model, and is recognized in the income statement over the period of the guarantee.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

q. Taxes on income

In view of losses for tax purposes accrued by the Company and given the fact that as of the reporting date there was no certainty as to the realization of these losses in the foreseeable future, the Company does not recognize deferred taxes in respect of carry-forward losses and in respect of temporary differences in the value of certain revenues and expenses, between the financing reporting and the reporting for tax purposes.

r. Employee benefits:

(1) Post-employment benefits

In accordance with labor laws and labor agreements in Israel and in line with the Company's practices, the Company is required to pay severance pay to dismissed employees, and in some cases, to employees that resign from their employment voluntarily.

The Company has defined contribution plans in accordance with Section 14 of the Israeli Severance Pay Law. In respect of these plans, the actuarial and economic risks are not imposed on the Company. In said plans, during the employment period, an entity makes fixed payments to a separate entity without having a legal or constructive obligation to make additional payments if the fund has not accumulated sufficient amounts. Deposits with the defined contribution plan are included as an expense at the date of the deposit, parallel to receiving services from the employee. The Company makes deposits with pension funds and insurance companies in respect of its liabilities to pay severance pay to some of its employees on a current basis.

(2) Short-term employee benefits

Short-term employee benefits include wages, vacation days, sick leave, recreation and deposits with the National Insurance Institute, which are paid within one year of the period in which the employee provides the related service. These benefits are recognized as an expense upon the provision of services.

(3) Regarding a loan provided to Stern see note 8.

s. Earnings (loss) per share

The Company presents basic and diluted earnings (loss) per share ("EPS") data for its ordinary shares. Basic EPS is calculated by dividing the profit or loss attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period. Diluted EPS is determined by adjusting the profit or loss attributable to ordinary shareholders and the weighted average number of ordinary shares outstanding for the effects of all dilutive potential ordinary shares, which comprise share options granted to employees and others (See Note 17).

R.V.B. HOLDINGS LTD.**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****NOTE 2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****t. Exchange rates and linkage basis:**

- (1) Balances in or linked to foreign currency are presented according to the representative exchange rate published by the Bank of Israel at the balance sheet date.
- (2) Balances linked to the CPI are presented according to the CPI for the last month of the reporting period.
- (3) Data in respect of changes in the CPI and the dollar's exchange rate are as presented as follows:

	The dollar's	CPI in Israel	
	Exchange rate	Actual CPI	Known CPI
	(NIS to 1 \$)	Points	Points
Date of the financial statements			
As of December 31, 2011	3.821	110.3	110.3
As of December 31, 2010	3.549	108.0	107.6
Rate of change			
	Change in %		
For the year ended December 31, 2011	7.66	2.2	2.5
For the year ended December 31, 2010	(5.99)	2.7	2.3
For the year ended December 31, 2009	(0.71)	3.9	3.8

u. Revenue recognition

Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable.

Rendering of services

Revenue from a contract to provide services is recognised by reference to the stage of completion of the contract.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 3 –NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS):

a. New and revised IFRS applied with no material effect on the consolidated financial statements:

The following new and revised IFRS have been adopted in these consolidated financial statements. The application of these new and revised IFRS has not had any material impact on the amounts reported for the current and prior years but may affect the accounting for future transactions or arrangements.

(1) Amendments to IFRS 3, "Business Combinations"

IFRS 3 was amended to clarify that the measurement choice regarding non-controlling interests at the date of acquisition is only available in respect of non-controlling interests that are present ownership interests and that entitle their holders to a proportionate share of the entity's net assets in the event of liquidation. All other types of non-controlling interests are measured at their acquisition-date fair value, unless another measurement basis is required by other Standards. In addition, IFRS 3 was amended to provide more guidance regarding the accounting for share-based payment awards held by the acquiree's employees. Specifically, the amendments specify that share-based payment transactions of the acquiree that are not replaced should be measured in accordance with IFRS 2 Share-based Payment at the acquisition date ("market-based measure").

(2) Amendments to IAS 32, "Classification of Rights Issues"

The amendments address the classification of certain rights issues denominated in a foreign currency as either equity instruments or as financial liabilities. Under the amendments, rights, options or warrants issued by an entity for the holders to acquire a fixed number of the entity's equity instruments for a fixed amount of any currency are classified as equity instruments in the financial statements of the entity provided that the offer is made pro rata to all of its existing owners of the same class of its non-derivative equity instruments. Before the amendments to IAS 32, rights, options or warrants to acquire a fixed number of an entity's equity instruments for a fixed amount in foreign currency were classified as derivatives. The amendments require retrospective application.

(3) IFRIC 19, "Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments"

The Interpretation provides guidance on the accounting methods for the extinguishment of a financial liability by the issuance of equity instruments. Specifically, under IFRIC 19, equity instruments issuance under such arrangement will be measured at their fair value, and any difference between the carrying amount of the financial liability extinguished and the consideration paid will be recognised in profit and loss.

(4) Amendment to IAS 1, "Presentation of Financial Statements"

The amendments to IAS 1 clarify that an entity may choose to disclose an analysis of other comprehensive income by item in the statement of changes in equity or in the notes to the financial statements.

(5) Amendment to IFRS 7, "Financial Instruments: Disclosures" (The nature and extent of liquidity risk arising from financial instruments)

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 3 –NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) (continued):

b. New and revised IFRS in issue but not yet effective:

(1) IFRS 9, "Financial Instruments"

IFRS 9 issued in November 2009 introduces new requirements for the classification and measurement of financial assets. IFRS 9 amended in October 2010 includes the requirements for the classification and measurement of financial liabilities and for derecognition.

Key requirements of IFRS 9 are described as follows:

- IFRS 9 requires all recognised financial assets that are within the scope of IAS 39 "Financial Instruments: Recognition and Measurement" to be subsequently measured at amortised cost or fair value. Specifically, debt investments that are held within a business model whose objective is to collect the contractual cash flows, and that have contractual cash flows that are solely payments of principal and interest on the principal outstanding are generally measured at amortised cost at the end of subsequent accounting periods. All other debt investments and equity investments are measured at their fair values at the end of subsequent accounting periods.
- The most significant effect of IFRS 9 regarding the classification and measurement of financial liabilities relates to the accounting for changes in the fair value of a financial liability (designated as at fair value through profit or loss) attributable to changes in the credit risk of that liability. Specifically, under IFRS 9, for financial liabilities that are designated at fair value through profit or loss, the amount of change in the fair value of the financial liability that is attributable to changes in the credit risk of that liability is presented in other comprehensive income, unless the recognition of the effects of changes in the liability's credit risk in other comprehensive income would create or enlarge an accounting mismatch in profit and loss. Changes in fair value attributable to a financial liability's credit risk are not subsequently reclassified to profit and loss. Previously, under IAS 39, the entire amount of the change in the fair value of the financial liability designated at fair value through profit and loss was presented in profit and loss.

IFRS 9 is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2015, with earlier application permitted.

At this stage the Group's management is unable to estimate the effect of this interpretation on its financial position and operating results.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 3 – NEW AND REVISED INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) (continued):

b. New and revised IFRS in issue but not yet effective (continued):

(2) The Group has not applied the following new and revised IFRS that have been issued but are not yet effective. None of these are expected to have a material impact on the consolidated financial statements of the Group:

- Amendments to IFRS 7, "Disclosures – Transfers of Financial Assets" (1); "Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities" (2)
- IFRS 9, "Financial Instruments" (5)
- IFRS 10, "Consolidated Financial Statements" (2)
- IFRS 11, "Joint Arrangements" (2)
- IFRS 12, "Disclosure of Interests in Other Entities" (2)
- IFRS 13, "Fair Value Measurement" (2)
- IAS 32, "Financial Instruments: Presentation" (6)
- Amendments to IAS 1, "Presentation of Items of Other Comprehensive Income" (3)
- Amendments to IAS 12, "Deferred Tax – Recovery of Underlying Assets" (4)
- IAS 19 (as revised in 2011), "Employee Benefits" (2)
- IAS 27 (as revised in 2011), "Separate Financial Statements" (2)
- IAS 28 (as revised in 2011), "Investments in Associates and Joint Ventures" (2)

- (1) Effective for annual periods beginning on or after July 1, 2011.
- (2) Effective for annual periods beginning on or after January 1, 2013.
- (3) Effective for annual periods beginning on or after July 1, 2012.
- (4) Effective for annual periods beginning on or after January 1, 2012.
- (5) Effective for annual periods beginning on or after January 1, 2015.
- (6) Effective for annual periods beginning on or after January 1, 2014.

NOTE 4 – CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY:

In the Company's accounting policy, which is described in note 2 above, the Company is required in certain cases to use accounting judgment regarding estimates and assumptions in connection with the book value of assets and liabilities that are not necessarily found in other sources. The related estimates and assumptions are based on past experience and other factors which are considered relevant. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimate is revised if the revision affects only that period, or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

Accordingly:

- (1) Each annual reporting period, the management reviews the estimated useful life of the Yblin facility it owns. This assessment also takes into account the Company's estimates regarding the likelihood of renewal of the lease agreements for the land on which the said facility is located, see note 9a, an estimate which remained unchanged in 2011. See also note 15a(2).

R.V.B. HOLDINGS LTD.**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****NOTE 4 – CRITICAL ACCOUNTING JUDGMENTS AND KEY SOURCES OF ESTIMATION UNCERTAINTY (continued):**

- (2) Management continuously reviews the likelihood of recovery of intangible assets (know-how) it has developed, in accordance with the forecasted income from these assets, which is determined based on economic assessments made by the Company.
- (3) Management exercises discretion in choosing adequate assessment techniques for financial instruments, which have no quoted price in an active market. The assessment techniques used by management are those applied by market participants. The fair value estimate of financial instruments that are not listed for trading in an active market includes several assumptions, which are not supported by observed market rates and prices.

NOTE 5 – CASH AND CASH EQUIVALENTS

Composed as follows:

	As of December 31	
	2 0 1 1	2 0 1 0
	\$ in thousand	
In Dollars	6,392	4
In New Israel Shekels (NIS)	359	53
	<u>6,751</u>	<u>57</u>

NOTE 6 – ACCOUNTS RECEIVABLE

Composed as follows:

	As of December 31	
	2 0 1 1	2 0 1 0
	\$ in thousand	
Institutions	28	23
Employees	17	14
Prepaid expenses	103	207
Others (*)	90	4
	<u>238</u>	<u>248</u>

- (*) During 2009, the Company filed a complaint against Hartech Systems Ltd. ("Hartech"), HarTech Technologies Ltd., Mr. Ofer Har, and three employees of the HarTech companies, in the Tel Aviv District Court. In August 2009, HarTech filed a counterclaim against the Company.

In January 2011 a settlement agreement was reached with Hartech, according to which both parties dropped their mutual claims and Hartech agreed to pay the Company \$180 thousand secured by a bank guarantee, in two equal installments, in June 2011 (received) and in June 2012.

The balance as of December 31, 2011 includes a receivable amount of \$90 thousand.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 7 – SUBSIDIARY

a. General

As of December 31, 2011 the Company's only subsidiary is EER.

As mentioned in note 1c above, as of January 12, 2012, RVB completed the multi-closing of EER Transaction in which it acquired all of EER shares held by Greenstone and Accord, and the majority of EER shares held by certain other EER shareholders, and holds 78% of EER's share capital (72.6% on a fully-diluted basis) and 99% of EER's voting rights.

Regarding the accounting treatment of the EER transaction see note 1d above.

b. The EER Transaction

Below is a description of the EER Transaction, including a summary of the terms and conditions of the EER Share Purchase Agreement, the Option Agreement, the Voting Agreement and the Services Agreement, and the actions that took place at the closing of the EER transaction on August 31, 2011, (the "Closing Date") in connection therewith:

1. At the Closing Date, pursuant to the EER Share Purchase Agreement, the Company acquired all of EER's shares held by Greenstone (6,274,760 ordinary shares of EER), for a total cash consideration of US\$ 15,686,900. In addition, the Company acquired all of EER's share capital held by Accord (1,721,450 ordinary shares of EER), in exchange for 20,054,893 ordinary shares of the Company (each EER share was exchanged for 11.65 ordinary shares of the Company);
2. The EER Share Purchase Agreement sets forth, among others, that prior to the Closing Date, the Company will cause Bank Leumi LE-Israel B.M. to release Greenstone, Accord and S.R. Accord Technologies Ltd. (together – "the guarantors"), from all their obligations according to guarantees provided by them to the bank, with regard to EER's debt of US\$ 714,000 (principal) as of July 3, 2011. As of the date of these financial statements the Company has signed a letter of guarantee instead of the guarantors (see also note 15a(3) below) ;
3. In addition, pursuant to the EER Share Purchase Agreement, the Company was provided with the opportunity, before the lapse of 24 months following the Closing Date, to make an investment from time to time in EER's share capital in an aggregate amount of up to US\$ 8,000,000 by purchasing EER ordinary shares at a price per share of US\$ 2.5. Since the closing date and until December 31, 2011 the Company has made an investment in a total amount of approximately \$1.5 million. Subsequent to the financial statements date the Company has invested in EER's share capital an additional amount of approximately \$0.5 million ;
4. Pursuant to the Option Agreement, the Company granted Mazal an option to sell to the Company or to whom the Company may direct, no later than December 31, 2016, Mazal's holdings in EER, in exchange for shares of the Company at the same exchange ratio applied for the purchase of EER's shares pursuant to the Share Purchase Agreement (the "Put Option"), and Mazal granted the Company the option to buy all of Mazal's holdings in EER, upon the occurrence of certain reorganizational events on or prior to December 31, 2016 (the "Call Option").

The terms and conditions of the Option Agreement shall apply, where applicable, to the 150,000 options to purchase EER shares, which the general meeting of shareholders of EER approved to grant to Stern, on June 2011 (see also note 7c.6 (e) below);

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 7 – SUBSIDIARY (continued)

b. The EER Transaction (continued)

5. Pursuant to the Voting Agreement, Greenstone and Mazal agreed to coordinate the voting of the Company shares held by such parties, including with respect to the appointment of directors to the board of directors of the Company. On November 29, 2011 the parties signed an agreement regarding the termination of the Voting Agreement;
6. Pursuant to the Shareholders Agreement, Mazal undertook to vote with its EER shares in the same manner as then voted on such matter by the Company and/or as instructed by the Company in its sole discretion. The Shareholders Agreement also contains certain provisions concerning rights of first refusal, pursuant to which, if Mazal proposes transfer in any way any of the Mazal EER shares, to one or more third parties except to a permitted transferee, then the Company shall have a right of first refusal with respect to such transfer;
7. Pursuant to the Management Agreement, Greenstone will provide the Company with management and accounting services, for a total consideration of NIS 25,000 per month plus VAT, and in addition, options to purchase ordinary shares of the Company representing, on a fully diluted basis, approximately 3.5% of the Company's issued and outstanding share capital as of the date of grant ((the number of the options described in this paragraph, was set upon the additional closing of the Additional SPA dated January 12, 2012 at 10,050,190 and were granted on such closing date), with an exercise price of US\$ 0.2145 per share (adjusted for future dividends), which shall become vested and exercisable in accordance with the Vesting Schedule (see note 16d(3) below). The parameters used in the calculation of the fair value of the options are a share price of \$0.09, an exercise price of US\$0.2145 per share, the expected volatility of companies operating in this field - 32%, the life of the option – 5 years and a risk-free interest of 1%; The fair value of these options is immaterial.
8. Pursuant to the Services Agreement, Stern Holding will provide business development services to RVB, for a total monetary consideration of NIS 50,000 per month plus VAT, as well as certain expenses. In addition, according the Services Agreement, Stern Holding shall receive options to purchase ordinary shares of the Company in quantities and conditions similar to those of Greenstone as described above. On November 29, 2011 the parties signed an agreement regarding the termination of the Services Agreement, effective as of November 1, 2011.

Following the completion of the EER Transaction, the Company has become the controlling shareholder of EER. As of the date of these financial statements the Company owns approximately 78% of the share capital of EER (approximately 99% of its voting rights).

c. Additional information regarding EER

1. As mentioned above, at the closing date of the SPA, and as one of its closing conditions, all of EER's debts to its shareholders in a total amount of approximately \$13 million have been converted into shares of EER (this amount includes a repayment by Greenstone of EER's debt of approximately US\$2.25 million to the Union Bank of Israel Ltd.). See also note 15a (3), (4), and (8) below.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 7 – SUBSIDIARY (continued)

c. Additional information regarding EER (continued)

2. The Board of Directors of EER approved, on several different dates, allotments of options to shareholders, employees and officers of EER (in this note – “the options”).

As of the date of these financial statements there are options (part of which can be exercised immediately and part of which over vesting periods) that were allotted to employees, officers and others, which confer approximately 10% (including options granted to U-Trend as described in note 7c(4) below) of the fully-diluted share capital of EER.

The fair value of the options, which was calculated in accordance with the B&S model, was recognized in EER’s statement of income over the vesting periods.

During the years ended December 31 2011, 2010 and 2009 EER recorded a total expense of approximately \$0.4 million, \$0.5 million, and \$0.9 million, respectively.

3. In January 2010 EER raised a total amount of \$2.14 million from Greenstone and other private investors.

Furthermore, Greenstone and the other investors were granted options to invest additional amounts in EER. These options were exercisable at the earlier of the completion of the first initial public offering by EER or two years from the date of completion of the Investment. Accordingly, these options expired during January 2012.

4. On July 22, 2010 an agreement was signed between EER and U-Trend (hereinafter – “the investment agreement” and “U-Trend”, respectively).

According to the investment agreement U-Trend invested in EER a total of NIS 4 million (approximately \$1.1 million) against the allotment of 400,000 shares of EER and 800,000 non-marketable options (each option shall be exercisable until July 31, 2014 to one share of EER for an exercise price of NIS 12.5, unlinked).

As of December 31, 2011 and 2010 the fair value of the option is NIS 605 thousand (approximately \$158 thousand) and NIS 745 thousand (approximately \$210 thousand) (options at fair value through profit and loss in the non current liabilities), respectively.

5. On May 18, 2011, a general and extraordinary meeting of EER authorized, among others, that subject to the completion of the EER transaction detailed in note 7b above (in this section - “the transaction”) and as of the date of closing thereof, the following actions are to be carried out simultaneously:

- (a) The right to convert loans received from several shareholders of EER, in the amount of approximately \$4.3 million to shares of EER, at a conversion price per one ordinary share of \$5.40239, and their conversion subject to the consent of these shareholders. These loans were converted to EER shares on the date of completion of the EER transaction.
- (b) The right to convert accrued interest to EER shares (in connection with converted loans) in the amount of \$0.17 million (commitment to several shareholders pursuant to an agreement from September 2005, interest accrued up to the date of conversion of the loans), at a conversion price per one EER ordinary share of \$5.40239, and their conversion subject to the consent of the relevant shareholders. These amounts were converted to EER shares on the date of completion of the EER transaction.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 7 – SUBSIDIARY (continued)

c. Additional information regarding EER (continued)

5. (continued):

(c) To authorize investments in EER as set forth below:

- An investment of \$1.4 million in the Company at a price of \$2.5 per share. The aforesaid investment funds were transferred by the guarantors for the purpose of repaying part of EER's loan from the bank, pursuant to a debt arrangement signed with the bank, as stated in note 15a (3).
- An investment by Greenstone amounting to no less than \$0.7 million at a price of \$2.5 per share. Approximately \$1 million has been actually invested by Greenstone pursuant to this section.
- An investment by one of EER's existing shareholders at that date, in the amount of \$0.5 million at identical terms to the investment detailed in subsection 3.1 above. This amount was transferred to EER on May 24, 2011.

6. On June 30, 2011 a special general meeting of shareholders of EER approved the following resolutions:

- (a) EER's engagement in the EER Share Purchase Agreement as detailed in note 7b.
- (b) Subject to the completion of the EER Share Purchase Agreement, the termination of an agreement ("the Founders' agreement") dated April 6, 2000 between Greenstone, Accord and AMV Group (as defined in the Founders' agreement), as amended in the addendum from December 2003 between Greenstone, Accord, Mazal, Kestrel Pacific, EBN Korea Ltd and EER.
- (c) Subject to the completion of the EER Share Purchase Agreement, the assignment by Leader Holdings and Investments Ltd ("Leader") to Greenstone of an agreement for management services dated February 13, 2002. Accordingly, since September 1, 2011 Greenstone is entitled to a monthly compensation from EER in the amount (as of December 31, 2011) of approximately NIS 25 thousands (approximately \$7 thousands) linked to the CPI.
- (d) Subject to the completion of the EER Share Purchase Agreement, the termination of the management agreement dated February 26, 2009 between Stern and a company he controls and EER.

On August 31, 2011, following completion of the EER transaction, the parties signed an amendment to the management agreement. According to the amendment, the management agreement came to an end on that date and Stern ceased from giving services to EER. In addition Stern waived all the options ever exercised to him by EER except for 150,000 options as detailed in paragraph (e) below.

- (e) The allotment of 150,000 options to Stern with no exercise price. The value of the benefit, which was calculated at a value per share of \$2.5, is \$0.4 million and was recognized by EER as an expense during the reporting period. See also note 7b(4) above.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 7 – SUBSIDIARY (continued)

d. Assets and liabilities recognised at the date of the EER transaction

- (1) As described in note 1d above, for accounting purposes the EER transaction is treated as a capital transaction of EER.

Following are the assets and liabilities of the Company recognised at the date of the EER transaction:

	<u>August 31, 2011</u>
	<u>\$ in thousand</u>
Current assets	
Cash and cash equivalents	7,977
Trade and other receivables	141
Current liabilities	
Short term loan	(192)
Accounts payable and accruals	(190)
	<u>7,736</u>

- (2) The non-controlling interest (21.7% ownership interest in EER) recognised at the date of the EER transaction was \$ 4,117 thousand.

NOTE 8 – LOAN PROVIDED

The agreement between EER and Stern settled the forgiveness of the loan provided to him by EER (in this note - "The Loan"):

- (1) 25% of the amount of the loan principal (which at that date amounted to a total of approximately \$0.6 million) with the addition of interest and linkage differentials accumulated until that date will become a grant at the end of each calendar year, from February 1, 2010 and until the end of the employment period (December 31, 2012), provided that employer-employee relations continue to exist between Stern and EER.
- (2) If Stern is dismissed by EER the outstanding loan will become a grant on the date of termination of employer-employee relations between Stern and EER, and EER will forgive the outstanding loan, including the interest and linkage differentials accumulated until that date.
- (3) The Company will gross up the amount of the grant given to the interested party, when and as it may be required by law.

Accordance with the above, on February 1, 2010, 25% of the principal of the loan to Stern, plus interest and linkage differences accrued up to that date became a grant.

During the second quarter of 2011 the agreement with Stern was revised such that the outstanding balance of the loan, which had not been waived, pursuant to the terms of the agreement, was waived on that date. Following the revision of the said agreement, the Company recognized an expense of approximately \$0.6 million.

See also note 14e.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 9 – FIXED ASSETS

a. Composition and changes:

	Furniture & equipment	Yblin Facility (*) \$ in thousand	Total
Cost			
As of January 1, 2011	198	18,979	19,177
Changes in the accounting year -			
Additions	2	-	2
As of December 31, 2011	200	18,979	19,179
As of January 1, 2010	198	19,089	19,287
Changes in the accounting year -			
Additions	-	2	2
Disposals	-	(112)	(112)
As of December 31, 2010	198	18,979	19,177
Accumulated depreciation			
As of January 1, 2011	171	5,039	5,210
Changes in the accounting year -			
Additions	3	1,461	1,464
As of December 31, 2011	174	6,500	6,674
As of January 1, 2010	150	3,580	3,730
Changes in the accounting year -			
Additions	21	1,474	1,495
Disposals	-	(15)	(15)
As of December 31, 2010	171	5,039	5,210
Depreciated cost:			
As of December 31, 2011	26	12,479	12,505
As of December 31, 2010	27	13,940	13,967
The cost as of December 31, 2011 and 2010 includes:			
Capitalized expenses	-	2,348	2,348
Offset of a grant from the Chief Scientist of:	-	271	271

(*) As of January 1, 2008 and after completing the year of trial running of the Yblin facility for the treatment of solid waste ("the facility"), EER began depreciating the facility as stated in Note 2h.

b. **Liens:** see note 24.

R.V.B. HOLDINGS LTD.**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****NOTE 10 –INTANGIBLE ASSETS****a. Composition and changes:**

	Know-how for The Implement of waste treatment technology \$ in thousand
Cost	
As of January 1, 2011	5,164
Changes in the accounting year -	
Additions	-
As of December 31, 2011	<u>5,164</u>
As of January 1, 2010	5,164
Changes in the accounting year -	
Additions	-
As of December 31, 2010	<u>5,164</u>
Accumulated depreciation	
As of January 1, 2011	1,233
Changes in the accounting year -	
Additions	410
As of December 31, 2011	<u>1,643</u>
As of January 1, 2010	822
Changes in the accounting year -	
Additions	411
As of December 31, 2010	<u>1,233</u>
Depreciated cost as of December 31, 2011	<u>3,521</u>
Depreciated cost as of December 31, 2010	<u>3,931</u>

b. The depreciation of intangible assets is presented in the statement of comprehensive income under administrative and general expenses.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 10 – INTANGIBLE ASSETS (continued):

c. Material intangible assets:

The balance includes acquisition and development costs of know-how to implement new technology for the treatment of solid waste, bio-medical waste and low and intermediate radioactive waste.

As of January 1, 2008 and after completing one year of trial running of the Yblin facility for the treatment of solid waste ("the facility") the Company began depreciating the know-how, as stated in note 2h.

The know-how is depreciated over a period of 12.5 years, based on the remaining useful life of the main patent registered thereto as of the date of commencement of depreciation.

The Company has numerous patents, either registered or at various stages of application, in respect of said know-how.

d. Additional information:

For additional information, including the review of impairment of other intangible assets, see notes 2i and 2k.

For information on liens see note 24.

NOTE 11 – ACCOUNTS PAYABLE AND ACCRUALS:

Composed as follows:

	As of December 31	
	2 0 1 1	2 0 1 0
	\$ in thousand	
Institutions, net (****)	334	-
Trade payables (***) (mainly in NIS)	67	81
Checks payable	3	8
Accrued expenses	76	131
Employees and institutions in respect of payroll (*)	102	228
Interest payable to shareholders (in dollars)	-	166
Related parties (**)	48	9
	630	623

(*) See also note 13.

(**) Current accounts payable in NIS.

(***) The average credit period provided by suppliers is Net 30, in respect of which the Group does not pay interest. The Group usually pays its suppliers within the credit period.

(****) See also note 14e.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 12 – LOANS FROM BANKS AND OTHERS

a. Composition of financial liabilities measured at amortized cost:

	Current liabilities		Non-current liabilities		Total	
	As of December 31		As of December 31		As of December 31	
	2 0 1 1	2 0 1 0	2 0 1 1	2 0 1 0	2 0 1 1	2 0 1 0
	\$ in thousand					
Banks loans (1)	408	4,529	102	-	510	4,529
Shareholder's loans (2), (3)	-	-	-	4,240	-	4,240
Shareholder's convertible loans (3), (4)	-	4,339	-	-	-	4,339
Other loan (5)	195	-	-	-	195	-
Total financial liabilities measured at amortized cost	603	8,868	102	4,240	705	13,108

(1) See note 15a (3).

(2) See note 7c5 (a).

(3) As mentioned above, at the closing date of the share purchase agreement, and as one of its closing conditions, all of EER debts to its shareholders have been converted into shares of EER, including these loans.

(4) See note 15a (4).

(5) As of December 31, 2011, a loan in the amount of \$120 thousand (principal) is outstanding. Since October 2005 the loan bears a delayed interest of 10% a year. The loan is payable on demand.

b. Liens: see note 24.

R.V.B. HOLDINGS LTD.**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****NOTE 13 – EMPLOYEE BENEFITS:****a. Composed as follows:**

	As of December 31	
	2 0 1 1	2 0 1 0
	\$ in thousand	
Short-term employee benefits:		
Payroll, wages and social benefits	79	208
Short-term vacation	23	20
	<u>102</u>	<u>228</u>

b. Post-employment benefits:**(1) Defined contribution plan:****Plans in respect of severance pay**

The Severance Pay Law in Israel requires the Company and its subsidiaries to pay severance pay upon dismissal of an employee or upon termination of employment in other certain circumstances. In principle, the Severance Pay Law in Israel stipulates that the severance pay amount equals the employee's last salary multiplied by the amount of years in which the employee was employed.

The Group applies to most of its employees Section 14 to the Israeli Severance Pay Act of, 1963, pursuant to which it is exempt from any severance pay liability, subject to it making certain monthly allocations to employees' pension plans. The Group deposits 81/3% of the monthly salary of its employees. The Group will not have a legal or constructive obligation to make additional payments if the plan does not have sufficient assets to pay the entire employee benefits relating to the employee's service during the current period and in previous periods.

The total amount of expenses recognized in the statement of income in respect of defined benefit plans in the year ended December 31, 2011 is NIS 178 thousand (2010: NIS 180 thousand, 2009: NIS 250 thousand).

(2) Additional information:**Paid vacation days**

In accordance with the Israeli Annual Vacation Act of, 1951, the Group's employees are entitled to several paid vacation days in respect of each year of employment. Pursuant to said law, the number of vacation days per year to which each employee is entitled is determined in accordance with the seniority of said employee.

An employee is entitled, with the consent of the Company, to use the vacation days and accumulate up to 60 vacation days.

An employee terminating his employment before using his accumulated vacation leave is entitled to payment in respect of the balance of vacation leave.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 14 – INCOME TAX

a. Amendments to the Income Tax Ordinance

- (1) On February 26, 2008, the Israeli legislature (the "Knesset") approved the third reading of the Income Tax Law (Adjustments for Inflation) (Amendment No. 20) (Limitation of Period of Application), 2008 (hereinafter – "the Amendment"), under which the application of the inflation adjustment law will end in the tax year 2007, while as of the tax year 2008, most of the provisions of the Law will be cancelled, with certain clauses remaining in effect as transition provisions so as to prevent distortions in tax calculations.

Pursuant to the amendment, in the tax year 2008 and thereafter, the adjustment of revenues for tax purposes shall no longer be calculated on a real basis. In addition, the linkage of amounts of depreciation on fixed assets and the amounts of carry forward losses for tax purposes to the CPI shall be discontinued, such that these amounts will be adjusted to the CPI until the end of the tax year 2007, and their linkage to the CPI shall be discontinued as of this date.

- (2) On July 23, 2009, the Israeli Law for Economic Efficiency (Legislative Amendments for Implementation of the Economic Plan for the years 2009 and 2010), 2009 (hereinafter – "the Arrangements law"), was published. Pursuant to the Arrangements law, corporate tax rates of 27%, 26% and 25% applicable to companies in the years 2008, 2009 and 2010, respectively, will be gradually reduced from 24% in the tax year 2011 to 18% in the tax year 2016.
- (3) On September 26, 2011 the Israeli social-economic reform committee headed by Professor Manuel Trachtenberg published its recommendations. On December 6, 2011, following the tax reform recommendations of the Trachtenberg Committee, the Knesset passed several changes to the Income Tax Ordinance regarding the reduction of tax burden (Legislative Amendments).

The main features of the new law regarding corporate income tax are as follows:

1. The planned gradual reduction of personal income tax rates and corporate income tax rates from 2012 is abolished.
2. The corporate income tax rate is increased to 25% in 2012.
3. The capital gains tax rates and betterment tax rate are increased to 25% in 2012.

- b. The Company and EER received final tax assessments (including assessments considered as final) through to the tax year 2007.
- c. The Company has carry forward tax losses in the amount of approximately NIS115 million (approximately \$30 million). EER has carry forward tax losses in the amount of approximately NIS193 million (approximately \$50 million).
- d. In view of the losses for tax purposes and since the Company and EER does not anticipate any taxable income in the foreseeable future, the Company and EER have not recorded deferred tax assets in respect of carry forward losses.
- e. During June 2011 EER signed a withholding tax assessment agreement with the Israeli tax authorities in respect of the years 2007-2009 ("assessment agreement"). In accordance with the assessment agreement EER is required to pay a withholding tax difference totaling NIS 1.6 million (approximately \$0.4 million), mainly in connection with the loan provided to Stern as detailed in note 8 above. EER reached an agreement with the tax authorities to spread the said amount up to 24 payments.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 15 – COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

a. Commitments:

(1) The Primus agreement

In February 2008, EER entered into an exclusive representation agreement with Primus Security & Consulting, LLC ("Primus" and the "Primus Agreement"), pursuant to which Primus shall provide strategic consulting and intermediary services related to identifying and accessing parties in the U.S. and in other countries, that might be interested in long-term relationships with EER, for the utilization of EER's Technology. According to the Primus Agreement, Primus has the exclusive right to market and sell projects using EER's Technology, which expired in December 2011, following which the parties will negotiate and decide whether or not to extend it for additional period. Primus is entitled to a monthly fee of US\$10,000, and is also entitled to additional payments following certain events, including (but not limited to) the closing and the successful establishment of joint ventures introduced by Primus, successful raise of capital for projects by Primus and certain events related to EER's subsidiary in Texas. In addition, Primus is entitled to receive up to 15% of the shares awarding distribution rights (without voting rights) of any U.S. subsidiary formed by EER to accommodate projects introduced by Primus. The Primus Agreement expired in December 31, 2011.

(2) Lease agreements

- a. In September 2007, EER entered into a Lease Agreement with Naser Recycling Ltd. ("Naser"), with respect to the ground on which the Yblin Facility is located. The original term of the Lease Agreement was three years, and EER had an option to extend the term of the rent for an additional two years. EER exercised the option in 2010, and consequently, the term of the Lease Agreement was extended until July 2012. The rent for the entire extension period (NIS 600,000 in the aggregate, not including VAT (approximately US\$175 thousands)) was paid in advance.

This amount is based on a monthly fee of NIS 25,000, which is approximately US\$7 thousands. Pursuant to the terms of the Lease Agreement, the Yblin Facility is the property of EER, and EER is responsible for disassembling the Yblin Facility and removing it from the property at the end of rental period. As of the date of these financial statements the parties are negotiating the extension of the lease period.

It was further agreed that the iron construction and electricity room, which constitute part of the Yblin facility, would be pledged to secure EER's commitments pursuant to the lease contract, up to a sum of \$400,000.

- b. In November 2011, EER entered into a rent agreement for its offices in Rosh Ha'ayin (replacing its previous offices) for a period of 7 years, including option periods, until November 14, 2018. The annual rent and maintenance fees are in the amount of NIS 150,000 (approximately \$40 thousand) linked to the Consumer Price Index and an increase of 4% per year from the third year forward.

Until November 2011 EER rented offices in Ramat-Gan and paid annual rent and maintenance fees in the amount of NIS 250 thousands linked to the Consumer Price Index (approximately \$70 thousands).

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 15 – COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued):

a. Commitments (continued):

(3) Debt agreement with Bank Leumi

EER received loans from Bank Leumi Le-Israel B.M. ("The Bank") in an aggregate amount of approximately \$2.3 million. This amount was secured against guarantees of Greenstone, Accord and a subsidiary of Accord (the "Guarantors")

The guarantors were entitled to a guarantee fee at an annual rate of 2% of the amounts of the guarantees ("guarantee fees").

The guarantees gave each of the guarantors (separately) the right to invest in the share capital of EER the amounts provided by virtue of the guarantees, in whole or in part, with the addition of the guarantee fees that the guarantors are entitled thereto, in whole or in part, at a price of approximately \$5.4 per share.

The value of the right to invest in the share capital of the Company, was computed in accordance with the B&S model, and was accounted for as a pre-paid expense in respect of the guarantee fees, which were recognized in the income statement of EER over a period of one year – the contractual period. The guarantees were renewed by the guarantees for additional periods of one year each, until the completion of the EER transaction. On the date of completion of the EER transaction the guarantors were released from their guarantees.

On March 15, 2011, EER signed an agreement with the Bank, which regulates the repayment of certain debts and obligations of EER to the bank in the amount of \$2.3 million in connection with loans provided to it and to which the guarantors have guaranteed their repayment ("the debt agreement").

As part of the debt agreement, the guarantors paid the bank a total sum of approximately \$1.4 million.

EER also agreed to create specific liens in favor of the bank.

Regarding the signing by the Company of a letter of guarantee instead of the guarantors see note 7b (2) above.

In addition, RVB has undertaken not to demand, not to receive, not to collect and not to extract any amounts from EER out of or on account of capital notes and shareholder loans, dividends, management fees and additional payments, with the exception of specific agreed-on payments.

The loan is in dollars and was provided for a period of 24 months. The interest rate on the loan is LIBOR + 2.85% per annum. The loan principal is repayable in 7 consecutive quarterly payments from September 16, 2011 to March 16, 2013.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 15 – COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued):

a. Commitments (continued):

(4) Convertible Loans

- a. During the years 2006 – 2008 EER received loans from the guarantors in a total amount of approximately \$3.6 million (including accrued interest) ("the loans").

Each of the guarantors had the right to convert the loan principal and interest in respect thereof to shares of EER ("the conversion right").

The conversion of the loans were set at a price not less than approximately \$5.4 per one share of EER, according to the conditions of the loans agreements.

The value of the right to convert loans into shares of EER was calculated as a residual, after determining the value of a similar loan without a conversion option (using a discount rate of 15%) added to the effective interest on the loan, and recognized in the statement of income over a period of one year – the contractual period. If the values at which EER carries out capital transactions have declined compared to the price of conversion of these loans to shares, than the capital component is carried to premium on shares in the statement of changes in equity.

The loans were renewed by the guarantors for additional periods of one year each, until the loans were converted into EER shares. As mentioned in note 7c(1) above, at the closing date of the share purchase agreement all of EER's debts to its shareholders were converted into shares of EER, including these shareholder loans.

- b. In January 2009, several of the Company's shareholders ("the lenders") extended EER a loan of \$0.5 million, which beared an annual interest rate of LIBOR+2.5%.

Each of the lenders had the right to convert the principal of the loan and the interest in respect thereof to ordinary shares of the Company. The conversion of the loans was to be at a price not less than approximately \$8.75 per one share of EER, according to the conditions of the loan agreements.

As mentioned in note 7c(1) above, at the closing date of the share purchase agreement all of EER's debts to its shareholders were converted into shares of EER, including this shareholder loan.

(5) The Kurchatov Institute Agreement

On June 6, 2000, EER entered into an agreement with the Kurchatov Institute, which was amended on February 12, 2002 (the "Kurchatov Agreement"). Under the terms of the Kurchatov Agreement, Kurchatov Institute assigned and transferred to EER Ltd. all then present and future intellectual property rights and know-how related to the Yblin Facility (which was designed, manufactured and constructed for EER by Kurchatov Institute's subsidiary under a separate agreement) and to the Additional Projects (as defined below) (collectively, the "IP Rights"). According to the Kurchatov Agreement, EER Ltd. shall cover all the expenses related to the assigning, registration and recordation of the IP Rights.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 15 – COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued):

a. Commitments (continued):

(5) The Kurchatov Institute Agreement (continued)

According to the Kurchatov Agreement, the Kurchatov Institute shall fully cooperate with EER for the purposes of utilizing the PGM technology with regard to Municipal Solid Waste ("MSW"), Medical Waste ("MW"), Low and intermediate Radio Active Waste ("LRAW") and PGM Compatible Industrial Waste ("IW"), including, but not only, for the designing and construction of plants and installations by EER, its licensee(s) and/or other purposes (the "Additional Projects"). Upon EER's request, the Kurchatov Institute shall assign to EER any know-how or intellectual property rights relating to such technologies to be used outside the territories comprising the former Soviet Union, provided the financial and other legal and reasonable interests of the Kurchatov Institute have been satisfied. The Kurchatov Institute and its affiliates shall exclusively work with EER on any of the aforementioned applications of the PGM Technology, and shall not assist, directly or indirectly, any individual or entity to engage in any activity in the fields of MSW, MW, LRAW and IW. In addition, the Kurchatov Institute undertook to provide EER its know-how and experienced highly qualified specialists in order to obtain the required scientific and technical qualifications in the works related to the Projects, as was mutually agreed by the parties. In consideration for Kurchatov Institute's undertakings under the Kurchatov Agreement, EER shall pay Kurchatov Institute a royalty in the amount of 1% of the purchase price actually received by EER from the sale of the Additional Projects.

(6) The SNC Agreement

On September 15, 2010, EER entered into a memorandum of understanding (the "SNC MOU") with SNC-Lavalin Engineers & Constructors Inc. ("SLE&C") which, to the best of EER's knowledge, is a private company and a subsidiary of SNC-Lavalin Group Inc., a company whose shares are listed for trade on the Toronto Stock Exchange, Canada ("SNCL-G"), and who are among the leading engineering and construction corporations in the world. The SNC MOU establishes methods of cooperation between EER and SLE&C in respect to projects aimed at exploiting PGM Technology. According to the SNC MOU, the parties will cooperate in identifying projects where technology can be applied to the PGM, bidding implementation, establishment and operation. In the event that the parties are not able to reach an understanding regarding the cooperation on a particular project, the interested party will be allowed to do so on its own, while the other will be obligated to refrain from acting on it, unless such party: (i) can establish that it was aware of such project, prior to its identification by the other party, and had determined to pursue such project independently; or (ii) obtains the consent of the other party. Each party shall bear its own cost of pursuing such project and all related expenses until a definitive contract with a client is signed and comes into effect. The parties agreed that none of SLE&C, any client or third party will obtain any rights in the Technology, unless expressly agreed in writing by EER. The SNC MOU may be terminated upon a 30 day prior notice and terminates automatically on December 31, 2012.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 15 – COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued):

a. Commitments (continued):

(7) Management service agreements

- a. On February 13, 2002, EER entered into a management service agreement with Urdan Industries Ltd. (currently Greenstone) (the "Greenstone Agreement"), pursuant to which Greenstone undertook to provide EER with management services, office services, accounting services and office rental in accordance with EER needs. In consideration for such services, EER undertook to pay Greenstone the sum of NIS 20,000 per month (plus VAT) linked to the Consumer Price Index (in this section – "the management fees"), as of January 2002 (approximately NIS 25,000 as of the date of this report). The term of the management agreement was set at one year, at the end of which the agreement will be renewed automatically for additional one-year periods, and may be terminated by one month's notice by either party. From the end of 2004 to December 31, 2010, services were provided by Accord and management fees were paid to them, and as of January 1, 2011 the services are provided by Leader Holdings and Investments Ltd (the parent company of Greenstone; "Leader"), and the management fees have been paid to Leader.

Following the completion of the EER Transaction, this management agreement was assigned by Leader to Greenstone.

- b. Regarding the management service agreement between the Company and Greenstone see note 7b (7) above.

(8) Greenstone guarantees

During the year 2009 Greenstone provided EER guarantees to a banking corporation, in respect of credit extended to EER by the banking corporation (hereinafter in this section – "the bank") up to a total amount equivalent to \$2.25 million (hereinafter in this section – "the guarantees"). Greenstone was entitled to a guarantee fee at an annual rate of 2% of the amounts of the maximum guaranteed amount.

On February 2011 part of the guarantees to the bank in an amount equivalent to \$1 million, were renewed for a period of one year.

The value of the right to invest in the share capital of EER, which was calculated using the B&S model, amounted to \$0.8 million and was treated as a prepaid expense in respect of the guarantee fee, which is charged to the statement of income over a one-year period – the term of the guarantee agreement.

The parameters that were used to calculate the fair value are: a share price of \$2.5, reflecting the value per share in the EER transaction, an exercise price of \$1.413, in accordance with the terms of the agreement, and the expected volatility of companies operating in this field abroad – 25%. The life of the option is one year, representing the contractual period of the guarantee, as aforesaid, and a risk-free dollar interest of 0.2% per annum.

As mentioned in note 7c (1) above, at the closing date of the share purchase agreement all of EER's debts to its shareholders were converted into shares of EER, including these guarantees (Greenstone has repaid EER's debt of approximately US\$2.25 million to the Bank).

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 15 – COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued):

a. Commitments (continued):

(9) D&O insurance

- a. Further to previous insurance policies, in September 2010 EER purchased a directors and officers liability insurance policy (in this section – “the policy”), which covers the liability of officers of the Company. The purchased policy has a liability limit of \$15 million per claim and cumulatively for the insurance period (in accordance with the terms of the policy), as well as a coverage for legal expenses in Israel in the amount of up to \$3 million. The annual premium paid by EER in respect of the policy totaled \$11,000. The policy is effective until August 31, 2011.

The insurance deductible paid by EER in respect of claims against officers of EER amounts to \$7,500 for claims in Israel and \$35,000 for claims in the US and/or Canada. The policy covers the insurance liability in respect of claims filed in and outside Israel, worldwide, including the US and Canada, pursuant to international laws and jurisdictions (the policy is interpreted in accordance with Israeli laws).

- b. On March 24, 2011, the Company obtained directors' and officers' liability insurance for its officers and directors with coverage in an aggregate amount of US\$5 million until March 24, 2012 for a total premium of US\$30,000 and a directors' and officers' liability insurance for its officers and directors, regarding claims connected to acts committed prior to March 24, 2011, with coverage in an aggregate amount of US\$5 million until March 24, 2018 for a total premium of US\$79,550. These directors' and officers' liability insurance policies were reviewed and approved by the Company's Audit Committee and the Board of Directors and by the Company's shareholder's meeting.

(10) The LOI with Approved Storage & Waste Hauling Inc.

On January 25, 2011, EER entered into a letter of intent with Approved Storage & Waste Hauling Inc. ("ASWH" and the "ASWH LOI"), relating to the formation of a joint venture for an initial pilot project (the "Pilot Project"). According to the ASWH LOI, the Pilot Project will process Regulated Medical Waste in an initial capacity of 15-30 short tons per day, and will be owned by a newly formed U.S. company mutually owned by EER and ASWH. The terms of the Pilot Project would be determined in a definitive agreement, the closing of which shall be 45 days from the expiration date of the LOI. EER and ASWH agreed on certain terms to be included in the definitive agreement, which relate, among other things, to pricing, investment, legal structure and ownership of the Pilot Project. According to the ASWH LOI, the definitive agreement would also include provisions relating to exclusivity on certain geographic areas. According to its terms, the ASWH LOI should have terminated on December 31, 2011, but was extended until December 31, 2012. EER and ASWH are currently working with the local and state regulatory bodies to prepare the permitting package for the project.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 15 – COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued):

a. Commitments (continued):

(11) The Mid West LOI

On March 21, 2011 a letter of intent (the “Mid West LOI”) was signed between EER and a US-based company, which is primarily engaged in the construction of waste-to-energy facilities for the treatment of domestic trash (“the developer”), pursuant to which the parties plan to enter into binding agreements based on the principles outlined in the Mid West LOI, the highlights of which are set forth below:

- (a) The parties will cooperate in the development, construction and operation in the US of waste treatment facilities based on the Company’s PGM technology.
- (b) As part of the cooperation the parties will take steps to develop, build and operate the first facility which will treat 1,000 tons of waste per day (“the facility”). The costs involved in the construction of the facility are estimated at \$220 million.
- (c) The developer is responsible for obtaining all the necessary approvals and permits for the construction and operation of the facility.
- (d) The developer is responsible for obtaining the financing necessary to build the facility.
- (e) In exchange for EER’s obligation to provide a license to use the technology and perform the initial engineering planning of the facility at an estimated cost of US \$3 million, EER shall be entitled to following consideration:
 - Allotment of shares representing 14.25% of the developer’s fully diluted share capital on the allotment date.
 - Royalties at the rate of 5% of the facility’s revenues.

The Mid West LOI expired on January 31, 2012 and the parties are negotiating regarding new terms and conditions.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 15 – COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES (continued):

a. Commitments (continued):

(12) The Plazma MOU

In May, 2011, EER and SLE&C, entered into a memorandum of understanding (the "Plazma MOU") with Zakład Zagospodarowania Odpadów "PLAZMA" Sp.z. o.o ("Plazma"), a Polish company, pursuant to which EER, SLE&C and Plazma shall cooperate for the purpose of designing, engineering, constructing and operating a waste treatment facility, based on EER's Technology, in Poland. Plazma will work exclusively with EER and SLE&C on the development of the facility, with EER acting as the technology provider and SLE&C as consultant and provider of certain engineering services. Plazma shall be solely responsible for constructing the facility in Poland, including, but not limited to, obtaining finance, obtaining all necessary licenses and regulatory approvals, and preparing a business plan and a financial model for the facility. EER and SLE&C have agreed to assist and provide necessary information during the process. EER has also agreed to consider taking an equity position in the project. The scope of work to be performed by EER in connection with the project shall be agreed upon by the parties. According to the Plazma MOU, the parties shall negotiate and enter into a definitive agreement within twelve months of the date of the Plazma MOU, or else the Plazma MOU shall expire.

(13) During December 2011 EER entered into an agreement with a company from the Czech Republic regarding a feasibility study work to be performed by EER with regard to the design, engineering, construction and operation of a hazardous waste treatment facility at an estimated cost of approximately \$ 25 million.

In consideration for the performance of the study work, EER shall be entitled to a total sum of US \$125,000, payable in three payments. A down payment of US \$ 63,000 received in December 2011 and was recorded as revenue in the reported period.

An additional payment of US \$ 31,000 was received subsequent to the statement of financial position date and an additional payment of \$ 31,000 is expected with the completion of the work by EER. The companies are advancing towards the completion of the feasibility study. Once evaluated there will be discussions held on how to advance the project.

b. Contingent liabilities:

During 2004 the Israeli office of the Chief Scientist approved EER's application to obtain financial assistance for conducting research and development in connection with EER's products. The approval was contingent on the Company's compliance with the provisions of the Israeli Law of Encouragement of Research and Development in Industry, 1984, and on fulfillment of the terms of the approval that include, *inter alia*, the payment of royalties in respect of revenues from products developed with the assistance of the Chief Scientist.

As of the balance sheet date, EER has received grants in the amount of NIS 1.7 million, the liability in respect thereof was recorded in full in accordance with IAS 20 (before its amendment in 2008).

In August 2010 EER paid royalties of NIS 0.2 million to the office of the Chief Scientist.

In February 2012 EER paid royalties of NIS 0.02 million to the office of the Chief Scientist.

See also note 2n.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 16 - SHAREHOLDERS' EQUITY

- a. The Company's ordinary shares are traded in the United States on the Over the Counter Bulletin Board (OTCBB) under the symbol RVBHF.OB.
- b.

	Issued and Outstanding	
	December 31	
	2011	2010
	Number of shares	
Balance as of January 1	118,900,535	117,970,535
Issuance of shares (*)	58,121,382	-
Exercise of share options	-	930,000
Balance as of December 31	177,021,917	118,900,535

Ordinary shares of NIS 1.00 par value each

(*) See also note 1c.

The authorized ordinary shares of the Company as of December 31, 2011 and 2010 was 400,000,000 shares with a value of NIS 1.00 per share.

The holders of ordinary shares are entitled to receive dividends and are entitled to one vote per share at general meetings of the Company.

c. Treasury stock

In January 2011 the Company purchased 1,040,000 shares of the Company from its former employees.

The rights attached to these Company shares are suspended until their re-issuance (dormant shares).

d. Share-based compensation

1. In 2004, the Company granted Aviv Tzidon, the former Chairman of the Board of Directors, an option to purchase 9,000,000 ordinary shares of the Company at an exercise price per share of \$0.18, vesting in five equal periods subject, to Mr. Tzidon serving as an active Chairman of the Board of Directors. As mentioned above, in March, 2011, Aviv Tzidon sold to Greenstone, among other, 1,800,000 options which were outstanding and exercisable as of that date. These options expired during November 2011.
2. In 2009, the Company received \$3.5 million (the "Debenture Amount") based on a debenture agreement with Yuval Golan Investments Ltd. and Michael Golan Securities Holdings Ltd. (collectively the "Investor"), together with an option to purchase 3,000,000 Ordinary Shares of the Company, at an exercise price per share of \$0.18, exercisable for a period of five years. The repayment terms of the debenture were based on specific terms and conditions as detailed in the agreement, including a provision that required repayment in the event that the Company would be acquired while the debenture is still outstanding. In 2009, as a result of the Elbit transaction the Company repaid the debenture in the amount of \$4.55 million including accrued interest. As of December 31, 2011, the option granted as part of the debenture agreement is still outstanding.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 16 - SHAREHOLDERS' EQUITY (continued)

3. On June 29, 2011, the Company's board of directors approved a share options plan (the "2011 Plan"). Under the 2011 Plan, the Company may grant to any of its and its affiliates' (i.e. present or future company that either controls or is controlled by the Company) employees, officers and directors options to purchase ordinary shares of the Company. The options under the 2011 Plan shall become vested and exercisable, in accordance with the following vesting schedule: (i) 33% of the options shall vest on the first anniversary of the date of grant; and (ii) 8.375% of the options shall vest on the last business day of each subsequent fiscal quarter following the first anniversary of the date of grant, such that all options shall become vested and exercisable by the third anniversary of the date of grant (the "Vesting Schedule").

The options, granted under 2011 plan are allocated on behalf of the participant to a Trustee - under the provisions of the 102 Capital Gains Track and will be held by the Trustee for the period stated in Section 102 of the Israeli Income Tax Ordinance, 1961, as amended and the Israeli Income Tax Regulations (Tax Relieves in Allocation of Shares to Employees), 2003.

On January 2012, following the approval of the Company's audit committee and board of directors, the Company granted to seven of its and its affiliates employees options to purchase 25,793,156 ordinary shares of the Company with an exercise price of US\$ 0.2145 per share (adjusted for future dividend), (including 10,000,000 options to the Company's CEO), according to the 2011 plan.

4. On August 22, 2011, the Company's shareholders approved (following the approval of the Company's audit committee and board of directors), among others: (i) the grant to each of the Company's directors, Gedaliah Shelef, Alicia Rotbard and Jonathan Regev, options to purchase 900,000 ordinary shares of the Company, with an exercise price of US\$0.2145 per share (adjusted for future dividend). The options were granted under the 2011 Plan; and (ii) the grant to Yair Fudim, of options to purchase shares of the Company representing, on a fully diluted basis, approximately 0.3% of the Company's issued and outstanding share capital as of the date of the grant (actually 861,445 were granted), with an exercise price of US\$ 0.2145 per share (adjusted for future dividend). The options shall become vested and exercisable, in accordance with the Vesting Schedule. The options described in this paragraph were granted in January 2012.

The parameters used in the calculation of the fair value of the options described above, are a share price of \$0.09 (regarding Yair Fudim) and 0.04\$ (regarding the other directors), an exercise price of US\$0.2145 per share, the expected volatility of companies operating in this field - 32%, the life of the option – 5 years and a risk-free interest of 1%. The fair value of these options is immaterial.

5. Regarding options granted to Greenstone pursuant to the Management Agreement see note 7b (7) above.
6. Regarding options granted to Mazal pursuant to the Option Agreement see note 7b (4) above.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 17 – LOSS PER ORDINARY SHARE

The following table summarizes information related to the computation of basic and diluted loss per Ordinary Share for the years indicated:

	Year ended December 31,		
	2011	2010	2009
	\$ thousands		
Loss attributable to Ordinary Shares	(5,950)	(7,637)	(7,307)
Shares (thousands)			
Weighted average number of Ordinary Shares used in basic and diluted loss per Ordinary Share calculation (*)	204,861	187,507	179,561
\$			
Basic and diluted loss per Ordinary Share	(0.029)	(0.041)	(0.041)

(*) The number of shares as of the periods before the completion of the EER Transaction were adjusted according to the exchange ratio (11.65 shares of the Company for each share of EER) applied in the EER Transaction.

The following potential ordinary shares are anti-dilutive and are therefore excluded from the weighted average number of ordinary shares for the purposes of diluted earnings per share:

- Options granted to Greenstone pursuant to the Management Agreement see note 7b (7) above.
- Options granted to Mazal pursuant to the Option Agreement see note 7b (4) above.
- Additional options see note 16d above.

NOTE 18 – OPERATING EXPENSES AND FACILITY MAINTENANCE:

Composed as follows:

	For the year ended December 31		
	2011	2010	2009
	\$ in thousand		
Payroll and related expenses	671	648	757
Share-based payment	-	19	-
Car maintenance	68	86	88
Professional services	29	149	188
Maintenance of the facility's site	285	186	355
Depreciation and amortization (**)	1,464	1,495(*)	1,533(*)
Other	9	7	41
Total operating and facility maintenance results	2,526	2,590(*)	3,962(*)

(*) Reclassified

(**) See also notes 9 and 10 regarding the depreciation of the Yblin facility and know-how.

R.V.B. HOLDINGS LTD.**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****NOTE 19 – MARKETING EXPENSES AND BUSINESS DEVELOPMENT:**

Composed as follows:

	For the year ended December 31		
	2011	2010	2009
	\$ in thousand		
Payroll and related expenses	109	121	204
Share-based payment	211	245	462
Loan which became a grant (see note 8)	351	196	195
Management fees (see note 23)	101	132	145
Car maintenance	1	3	17
Professional services	340	471	180
Overseas travel	84	61	41
Advertising and commission to agents	3	27	7
Total marketing expenses	1,200	1,256	1,251

NOTE 20 – ADMINISTRATIVE AND GENERAL EXPENSES:

Composed as follows:

	For the year ended December 31		
	2011	2010	2009
	\$ in thousand		
Payroll and related expenses	85	110	172
Share-based payment	211	254	462
Loan which became a grant (see note 8)	351	196	195
Management fees (see note 23)	240	209	217
Car maintenance	12	25	47
Professional services	252	248	104
Office maintenance	150	233	213
Depreciation and amortization	410	411(*)	411(*)
Taxes (**)	47	2	5
Other	1	105	84
Total administrative and general expenses	1,759	1,793(*)	1,910(*)

(*) Reclassified.

(**) See also note 14.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 21 – FINANCING INCOME (EXPENSES), NET:

Composed as follows:

	For the year ended December 31		
	2011	2010	2009
	\$ in thousand		
Financing expenses			
Long-term loans	(83)	(98)	(110)
Short-term loans	(795)	(1,759)	(1,072)
Others	-	(60)	(31)
	<u>(878)</u>	<u>(1,917)</u>	<u>(1,213)</u>
Financing income			
Long-term loans	3	11	17
Short-term deposits	51	6	12
	<u>54</u>	<u>17</u>	<u>29</u>
	<u>(824)</u>	<u>(1,900)</u>	<u>(1,184)</u>

NOTE 22 – FINANCIAL INSTRUMENTS:

a. Capital management policy

The Company's capital structure consists of debt, which includes the loans described in note 12, credit from banks and other credit providers and the shareholders' equity, which includes issued share capital, capital reserve and retained earnings as described in the statement of changes in equity.

b. The main accounting policies

Details on the main accounting policies and the adopted accounting methods, including the terms for recognition, the measurement basis and the basis for recognizing revenue and expenses in connection with each group of financial assets, financial liabilities and capital instruments, are set forth in note 2.

c. Groups of financial instruments:

	As of December 31	
	2 0 1 1	2 0 1 0
	\$ in thousand	
Financial assets		
Loans and receivables (including cash and cash equivalents)	<u>6,886</u>	<u>590</u>
Financial liabilities		
Financial liabilities measured at amortized cost	<u>1,879</u>	<u>14,249</u>
Financial liabilities at fair value through profit and loss	<u>158</u>	<u>210</u>

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 22 – FINANCIAL INSTRUMENTS (continued):

d. Objectives and policies concerning risk management

The Company's activities expose it to risks associated with various financial instruments, such as: market risks (including currency risks and risk of cash flows in respect of interest rates. The Company's risk management plan focuses on activities to minimize any potential adverse effects on the Company's financial performance.

Risk management is carried out by the Company's finance division in accordance with a policy determined from time to time by the board of directors. The finance division identifies and assesses financial risks. The board of directors lays down principles for the overall risk management, as well as sets the specific policy for certain exposure to risks, such as exchange rate risks, interest rate risks and credit risks.

e. Currency risk:

The Company also operates in currencies that are not its functional currency (dollar), mainly NIS, and it is exposed to currency risks as a result of changes in exchange rates of different currencies, mainly that of the NIS. The currency risk primarily emanates from current expenses in foreign currency (NIS).

During 2011 there was no change in the Company's exposure to currency risk or in the way the Group manages or measures the risk.

The carrying values of financial assets and liabilities in foreign currency are set forth in notes 5, 6, 11, and 15b.

Sensitivity analysis of foreign currency:

A positive figure in the table denotes an increase in the profit or loss or an increase in equity when the NIS appreciates against the dollar; or a decrease in the profit or loss and a decrease in shareholders' equity when the NIS depreciates against the dollar.

The effect of a 5% increase (decrease) in the NIS against the dollar (*)

	The effect of the NIS	
	As of December 31	
	2 0 1 1	2 0 1 0
	\$ in thousand	
Profit or loss (**)	41	47

(*) Represents management's assessments regarding a reasonable change in the exchange rate. The sensitivity analysis was made with respect to the average exchange rate in 2011 and in 2010.

(**) As of the balance sheet date, balances not in the functional currency were immaterial. Sensitivity analyses were based on expenses in Israeli currency during the period of calculation.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 22 – FINANCIAL INSTRUMENTS (continued):

f. Interest rate risk:

The Group is exposed to an interest rate risk since Group companies extend and take loans at floating interest rates.

The Group's exposure to interest rates on financial assets and liabilities are described in the section on liquidity risk management which is set forth below.

During 2011 there was a material change in the Group's exposure to interest rate risk as a result of the conversion of EER's shareholders loans as mentioned above.

Sensitivity analysis of interest rates:

The sensitivity analysis is determined on the basis of exposure to interest rates of financial instruments at the balance sheet date. The sensitivity analysis on liabilities that bear a floating interest rate was prepared under the assumption that the amount of the liability as of the balance sheet date was the same throughout the reporting year.

Assuming that interest rates would have increased (decreased) by 2% and other parameters remained constant, the effect would be as follows (*):

- The Company's loss for the year ended on December 31, 2011 would have increased (decreased) by approximately \$10 thousands (2010: increased (decreased) by approximately \$ 240 thousands). The change primarily stems from the Group's exposure to interest rates relative to its loans at a floating interest rate; and,
 - The shareholders' equity would have increased (decreased) at said amounts.
- (*) A 2% change represents management's assessments concerning a reasonable change in the interest rate. The sensitivity analysis was calculated with respect to the Company's interest-bearing balances as of December 31 of the relevant year.

g. Liquidity risk management

The ultimate responsibility for liquidity risk management lays with the Board of Directors, which has outlined an appropriate work plan for the management of liquidity risks based on management's requirements for short-term, medium-term and long-term financing and liquidity. The Group manages liquidity risk by maintaining bank measures, loan measures and by continuously monitoring present and forecasted cash flows. See also note 1.

Risk and liquidity risk tables:

1. Financial liabilities that do not constitute derivative financial instruments

As for financial liabilities that do not constitute derivative financial instruments, see note 11 above.

2. Non-derivative financial assets

As for non-derivative financial assets, see notes 5, 6 and 7 above.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 22 – FINANCIAL INSTRUMENTS (continued):

h. Fair value of financial instruments:

The financial instruments of the Company mainly include cash and cash equivalents, deposits, accounts receivable, long-term loans provided, short-term credit from banks, accounts payable and accruals and long-term financial liabilities. Due to the nature of said financial instruments, their carrying value approximates their fair value, see below.

- (1) Financial instruments included under the current asset items – cash and cash equivalents, deposits and accounts receivable. The balance sheet value of these current assets as of December 31, 2011 is an approximation of their fair value.
- (2) Financial instruments included under current liabilities – short-term credit, accounts payable and accruals. The balance sheet value as of December 31, 2011 approximates the fair value.
- (3) Financial instruments included under long-term liabilities – the fair value of non-marketable liabilities at a floating interest rate – the balance sheet value as of December 31, 2011 approximates the fair value.

For the fair value measurement of its financial instruments, the Group classifies its financial instruments, which are measured in the statement of financial position at their fair value, in accordance with a scale that comprises the three levels below:

Level 1:	Quoted prices (unadjusted) in active markets for identical financial assets and liabilities.
Level 2:	Data that is not quoted prices that are included in Level 1, which are observed directly (i.e., prices) or indirectly (data derived from prices), for financial assets and liabilities.
Level 3:	Data for financial assets and liabilities that is not based on observed market data.

The classification of financial instruments that are measured at fair value, is based on the lowest level, which is used substantially to measure the fair value of the entire instrument.

The Company has a financial instrument that is measured at fair value, options at fair value through profit and loss, at level 3, which as of December 31, 2011, amounted to \$ 158 thousand.

In respect of this instrument, in 2011 the Company recorded financing income of \$ 52 thousand.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 23 – TRANSACTIONS WITH INTERESTED PARTIES AND RELATED PARTIES

a. Transactions with interested parties and related parties:

- (1) The agreement between EER and Stern stipulates that as of January 1, 2009 EER would pay him and a company he controls wages and management fees, whose total cost to EER would be NIS 105,000 a month linked to the CPI (in this section – “the monthly payment”). As of July 2009, the agreement was amended such that the monthly payment was reduced by 25%, i.e. to NIS 82,000. On August 31, 2011, following completion of the EER transaction, the parties signed an amendment to the management agreement. According to the amendment, the management agreement came to an end on that date and Stern ceased from giving services to EER.

See also notes 7b(8) and 7c(6)(d).

- (2) On January 2012, the board of directors of the Company approved the appointment of Mr. Ofer Sandelson as the Company's Chief Executive Officer (CEO) as of January 8, 2012. Mr. Sandelson is replacing Mr. Yair Fudim who shall continue to serve on the board of directors of the Company. Regarding options granted to Mr. Sandelson see note 16 above.
- (3) In February 2002 EER and Greenstone entered into an agreement (in this section – “the management agreement”) for the provision of management services to EER, office services, accounting services and office space, in accordance with the Company's needs as they shall be from time to time (in this section – “the services”). In return for the services, EER has undertaken to pay a total of NIS 20,000 a month (plus VAT) linked to the CPI (in this section – “the management fees”), as of January 2002. The term of the management agreement was set at one year, at the end of which the agreement would be renewed automatically for additional one-year periods, and may be terminated by one month's notice by either party. From the end of 2004 to December 31, 2010, services were provided by Accord and management fees were paid to it, and as of January 1, 2011 the services were provided by Leader Holdings and Investments Ltd (the parent company of Greenstone; “Leader”), and the management fees were paid to Leader.

Since September 1, 2011 Greenstone is entitled to the management fees from EER, see note 7c(6)(c).

- (4) Regarding the Management Agreement between the Company and Greenstone including options granted to Greenstone, see note 7b (7).
- (5) Regarding options granted to director's of the Company see note 16d(4).

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 23 – TRANSACTIONS WITH INTERESTED PARTIES AND RELATED PARTIES (continued):

b. The amounts recorded in respect of transactions with interested parties and related parties are presented below:

	For the year ended December 31		
	2011	2010	2009
	\$ in thousand		
Management fees to Stern (excluding share-based payment)	232	264	290
Loan to Stern which became a grant (see note 8)	702	392	390
Management fees to Accord/ Leader	54	77	72
Management fees to Greenstone	55	-	-
Share-based payment to Stern	422	444	847
Financing expenses	959	1,562	1,063
Financing income	3	11	17

c. Balances with interested parties and related parties:

	As of December 31	
	2 0 1 1	2 0 1 0
	\$ in thousand	
Outstanding loan to Stern (see note 8)	-	492
Long-term loans (see note 12)	-	4,240
Short-term convertible loans – see notes 12 and 15a(4)	-	4,339
Accounts payable and accruals (see note 11)	48	174

d. For additional information, see also notes 7 and 15.

R.V.B. HOLDINGS LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 23 – TRANSACTIONS WITH INTERESTED PARTIES AND RELATED PARTIES (continued):

e. Remuneration of key executives:

	For the year ended December 31		
	2 0 1 1	2 0 1 0	2 0 0 9
	\$ in thousand		
Short-term benefits	530	697	858
Share-based payment	422	485	904
	952	1,182	1,762

NOTE 24 – LIENS AND COLLATERAL

- a. EER registered several liens over its Yblin facility and intellectual property, unlimited in time to ensure compliance with the conditions related to the receipt of loans from shareholders as stated in note 15a. Since all of EER debts to its shareholders have been converted into shares of EER, these liens have been cancelled.
- b. As for a pledge given by EER to secure its commitments pursuant to the lease contract see note 15a(2).
- c. EER agreed to create specific liens in favor of bank Leumi as mentioned in note 15 a(3).
- d. As for guarantees provided by shareholders of EER, see note 15a (3) and (8).

גרינסטון תעשיות בע"מ

פרק ד'

פרטים נוספים על תאגיד

גרינסטון תעשיות בע"מ

25 במרץ 2012

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה	:	גרינסטון תעשיות בע"מ
מס' חברה ברשם החברות	:	52-003134-5
כתובת	:	רח' הארבעה 21 תל-אביב 64739
טלפון	:	03- 6845500
פקסימיליה	:	03- 6845550
תאריך המאזן	:	31.12.2011
תאריך הדוח	:	25.3.2012
תקופת הדוח	:	31.12.2011-1.1.2011
תקנה 8א	-	תיאור עסקי התאגיד תיאור התאגיד והתפתחות עסקיו כפי שחלו בשנת 2011 ("תיאור עסקי התאגיד"), מצורף כחלק א' לדוח זה.
תקנה 9	-	דוחות כספיים הדוחות הכספיים לשנה שנתיימה ביום 31.12.2011 ("הדוחות הכספיים"), בצירוף חוות דעת רואה החשבון המבקר, מצורפים כחלק ג' לדוח זה.
תקנה 9ב	-	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית מצורף כחלק ה' לדוח זה.
תקנה 9ג	-	מידע כספי נפרד של התאגיד המידע הכספי הנפרד של התאגיד לשנה שנתיימה ביום 31.12.2011 ("הדוח הכספי הנפרד"), בצירוף חוות דעת רואה החשבון המבקר, מצורפים ביחד עם דוח זה.
תקנה 9ד	-	דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון לדוח בדבר מצבת ההתחייבויות של התאגיד והחברות המאוחדות ראו ביאור 29 (1) לדוחות הכספיים.
תקנה 10	-	דוח דירקטוריון דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד בשנת 2011 ("דוח הדירקטוריון") מצורף כחלק ב' לדוח זה.
תקנה 10א	-	תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים מאוחדים (באלפי ש"ח)

1-12/2011	10-12/2011	7-9/2011	4-6/2011	1-3/2011	הכנסות
1,630	429	406	421	374	הכנסות משכר דירה, נטו
200	150	50	-	-	הכנסות מדמי ניהול
1,295	1,295	-	-	-	רווח מממוש השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד, נטו
(242)	113	109	(61)	(403)	רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים
5,933	319	3,685	1,062 (*)	867 (*)	בשווי הוגן דרך רווח והפסד הכנסות מימון
8,816	2,306	4,250	1,422	838	סה"כ הכנסות
5,742	936	1,970	1,477	1,359	הוצאות
7,209	1,299	1,500	2,198	2,212	הנהלה וכלליות
5,112	712	-	-	4,400	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
1,182	2	218	475 (*)	487 (*)	הפסד מממוש השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד, נטו
19,245	2,949	3,688	4,150	8,458	הוצאות מימון
(10,429)	(643)	562	(2,728)	(7,620)	סה"כ הוצאות
(143)	(85)	(28)	(18)	(12)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(10,572)	(728)	534	(2,746)	(7,632)	מסים על ההכנסה
					רווח (הפסד) לתקופה

(*) סווג מחדש.

גרינסטון תעשיות בע"מ

תקנה 10'ג' - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף אין.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות ליום 31.12.2011

א. השקעות בחברות בנות וקשורות נכון ליום 31.12.2011

החזקות בהון מניות							שם החברה המוחזקת
ערך המניות בספרי החברה באלפי ש"ח *	ערך המניות באלפי ש"ח	האחוז בבעלות בזכויות ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	ערך הנקוב של המניות בש"ח	מס' מניות	ערך נקוב בש"ח	סוג המניות	
חברות בנות:							
(37)	18,881	100%	398	198,999	0.002	רגילות	גרינסטון פיתוח וייצור הנדסי (1964) בע"מ
21	209,951	100%	33,696	336,960,574	0.0001	רגילות	בתי יציקה וולקן בע"מ (בפירוק מרצון) ***
			50	100,000	0.0005	רגילות	
			99.2	198,509	0.0005	בכורה	
6,105	10,053	100%	183,201	183,201	1	רגילות	צימקור אלובין (1973) בע"מ
חברות קשורות:							
34,600	80,631	**43.6%	76,680,848	76,680,848	1	רגילות	אר.וי.בי אחזקות בע"מ
חברות המוחזקות על ידי חברות קשורות:							
ל.ר	ל.ר	76% ****	1,126,373	11,263,730	0.1	רגילות	אי.א.אר החברה למשאבי ואנרגיה (ישראל) בע"מ

* על בסיסי שיטת השווי המאזני כפי שמוצג בדוח הכספי הנפרד (לרבות הלוואות שניתנו).

** נכון למועד דוח זה שיעור ההחזקה הינו כ- 33% (כ- 27% בדילול מלא). ראה גם ביאור 8 ב-ו ג לדוחות הכספיים.

*** בתחילת שנת 2011, התקבלה החלטה על פירוק מרצון של בתי יציקה וולקן בע"מ.

**** נכון למועד דוח זה שיעור ההחזקה הינו כ- 77% מהבעלות וכ- 99% מזכויות ההצבעה ראה גם ביאור 8 לדוחות הכספיים.

ב. הלוואות ושטרי הון שניתנו לחברות בת ולחברות קשורות ליום 31.12.2011 (באלפי ש"ח).

שם חברה	יתרת ההלוואות בדוחות הכספיים	מועדי הפירעון	תנאי ההצמדה של קרן או ריבית	בסיס ההצמדה	פרטי זכויות להחלפת ההלוואות במניות או בני"ע אחרים
גרינסטון פיתוח וייצור הנדסי (1964) בע"מ	3,537	לא פחות משנה	לא צמוד	-	-
צימקור אלובין (1973) בע"מ	2,610	ללא זמן פרעון קבוע	צמוד מדד +6%	מדד	-

תקנה 12 - שינויים עיקריים בתקופת הדוח בהשקעה במניות חברות בת ובחברות קשורות :

שם החברה	תאריך	מהות השינוי	סוג המניה	סה"כ ערך נקוב	עלות (תמורה) אלפי ש"ח
אר.וי.בי אחזקות בע"מ	מרץ 2011	השקעה*	רגילות	76,680,848	80,631
אי.א.אר החברה למשאבי סביבה ואנרגיה (ישראל) בע"מ	אוגוסט 2011	מכירה**	רגילות	6,274,760	(55,814)
בתי יציקה וולקן בע"מ (בפירוק מרצון)	ינואר 2011	המרת הלוואות	רגילות	בינואר 2011 הוחלט להקצות 311,728,460,000 מניות רגילות כנגד המרת יתרת ההלוואות	ל.ר

* לתיאור עיקרי העסקה ראו סעיף 1.2.1 לתיאור עסקי התאגיד.

** לתיאור עיקרי העסקה ראו סעיף 1.2.2 לתיאור עסקי התאגיד.

גרינסטון תעשיות בע"מ

תקנה 13 - ההכנסות של חברות בת וחברות קשורות (ביום 31.12.2011) והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס לשנת 2011	רווח נקי (הפסד) לשנת 2011	דיבידנד שהתקבל מחברות הבת / הקשורות בשנת 2011	דמי ניהול שהתקבלו מחברות הבת / הקשורות בשנת 2011	הפרשי שער וריבית הפרשי שער שהתקבלו מחברות הבת / הקשורות לשנת 2011
צימקור אלובין (1973) בע"מ	95	(45)	-	-	212
בתי יציקה וולקן בע"מ	5	2	- (*)	-	-
אר.וי.בי אחזקות בע"מ	(22,355)	(22,355)	23,227	200	-

(*) לעניין העברת מקרקעין לחברה אגב פירוקה של חברת הבת, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים.

תקנה 14 - רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך הדוח על המצב הכספי, אם מתן ההלוואות היה אחד מעיסוקיו של התאגיד- אין

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר ושהופסק המסחר בהם

במהלך 2011 לא נרשמו למסחר ניירות ערך של החברה.

הפסקות מסחר:

-ביום 23.11.2011 חלה הפסקת מסחר קצובה במסחר במניות הרגילות של החברה בבורסה, עקב משא ומתן עם חברת סקילקס קורפוריישן בע"מ.

-ביום 19.12.2011 חלה הפסקת מסחר קצובה במסחר במניות הרגילות של החברה בבורסה, עקב סיום משא ומתן עם חברת סקילקס קורפוריישן בע"מ.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה

תקנה 21 (א)(1) – להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות שבשליטת החברה

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)				סה"כ (באלפי ש"ח)
				שכר	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	רכב	
יאיר פודים (1)	מנכ"ל	75%	-	-	-	1,004	53	1,057
עופר נוה (2)	מנהל כספים	60%	-	281	23	-	36	340
דוד שוורץ (3)	דירקטור חיצוני	לא רלוונטי	-	117	-	-	-	117
רן גורן (3)	דירקטור	לא רלוונטי	-	117	-	-	-	117
דנה כספי (3)	דירקטורית חיצונית	לא רלוונטי	-	115	-	-	-	115

תקנה 21 (א)(2) – להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, לנושאי המשרה שהינם מבין שלושת מקבלי התמלוגים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ולא נכללו בטבלה שבהתאם לתקנה 21(א)(1) לעיל- אין.

גרינסטון תעשיות בע"מ

תקנה 21 (א)3 – להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת הדיווח, לבעלי ענין בחברה, שלא נכללו בטבלאות בהתאם לתקנות 21(א)1 או 21(א)2 לעיל:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)			פרטי מקבל התגמולים			
	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
241	241	-	-	51.49%	בהתאם לצורך	מתן שירותי ניהול	לידר החזקות והשקעות בע"מ (4)
85	-	-	85	-	לא רלוונטי	דירקטור	אליהו חורי (3)

הערות לנתונים שבטבלאות:

- יאיר פודים ("פודים") מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 28.2.2010. לפרטים אודות ההסכם בין פודים וחברה בשליטתו לבין החברה, לפיו החל מחודש אוקטובר משלמת החברה לחברה בשליטת פודים דמי ניהול, ראו סעיף 4.2.2 בתיאור עסקי התאגיד. עד אוקטובר 2010, שימש פודים גם כדירקטור בחברה, ללא גמול בגין תפקיד זה.
- עופר נוה ("נוה") מכהן כמנהל כספים של החברה, בהיקף של חצי משרה, החל מיום 1.4.2010 ובהיקף של 60% משרה החל מיום 1.7.2011. במקביל מכהן נוה כמנהל כספים בפולאר תקשורת בע"מ ("פולאר"), חברה אחות בשליטת לידר החזקות והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("לידר החזקות").
- כמו כן, ביום 27.12.2010 הקצתה לידר החזקות לנאמן עבור נוה 650,000 אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש לעד 650,000 מניות רגילות של לידר החזקות, תמורת מחיר מימוש של 60 אג' למניה (כפוף להתאמות דיבידנד והנפקת זכויות-נכון למועד הדוח מחיר המימוש הינו 57.5 אג' למניה), וזאת בהתאם לתכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בלידר החזקות ו/או בחברות קשורות שלה, על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון לידר החזקות באוקטובר 2010. האופציות הנ"ל יבשילו בשלוש מנות שוות בשנים 2011, 2012 ו-2013 ויהיו ניתנות למימוש ממועד הבשלתן. האופציות יהיו ניתנות למימוש במנגנון מימוש "cashless" (כך שבפועל לא ישולם מחיר המימוש). כל אופציה ניתנת למימוש למניות עד לתום 60 חודשים ממועד ההקצאה. מחצית (50%) מעלות הקצאת האופציות לנוה מיוחסת לחברה ונרשמה כהוצאה בדוחות רווח והפסד של החברה; בשנת 2011 רשמה החברה הוצאה בסך של כ-23 אלפי ש"ח בגין האופציות הנ"ל.
- הגמול ששילמה החברה לדירקטורים הנ"ל היה הגמול המירבי בהתאם לקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. יצחק אפלוני, יו"ר הדירקטוריון לא קיבל מהחברה גמול בגין תפקידו זה. סך התשלומים לדירקטורים של החברה בשנת 2011, כמפורט בטבלאות לעיל, הסתכם בסך של כ-434 אלפי ש"ח. לפרטים אודות כתבי שיפוי ופטור שהוענקו לדירקטורים, ראו סעיף 4.6.2 בתיאור עסקי התאגיד.
- ביום 10 באוקטובר 2011 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה (לאחר שאושר קודם לכן על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול חדש עם לידר החזקות ("הסכם הניהול החדש") לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.9.2011 על פיו מעניקה לידר החזקות שירותי ניהול וזאת בתמורה לסך חודשי של 60 אלפי ש"ח, צמוד למדד, בתוספת מע"מ. על פי הסכם הניהול החדש, לידר החזקות מעמידה לחברה שירותי ניהול ("שירותי הניהול" או "השירותים") הכוללים: א. העמדת שירותים של עובד ו/או נותן שירותים ו/או נושא משרה בלידר, אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה; ב. העמדת שירותים של עובד ו/או נותן שירותים ו/או נושא משרה בלידר, אשר מכהן בתפקיד ניהולי ו/או כנושא משרה ב-RVB ו/או באי.אי.אר; ג. סיוע וייעוץ ניהולי, כלכלי וחשבונאי בנושאים כגון הכנת תקציב שנתי, תוכנית אסטרטגית ומהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של החברה; הסכם הניהול החדש מחליף את הסכם הניהול הקודם בין החברה ללידר החזקות משנת 1995 כמפורט בסעיף 4.6.3 לתיאור עסקי התאגיד. במהלך תקופת הדוח שילמה החברה ללידר החזקות דמי ניהול בסך של כ-241 אלפי ש"ח.

גרינסטון תעשיות בע"מ

תקנה 21א- השליטה בתאגיד

לידר החזקות הינה בעלת השליטה בתאגיד. לידר החזקות הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה. החל מיום 4.10.2010 מוחזקות 56,477,907 מניות של החברה על ידי החברה לאמנות של בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הנאמן") בעבור לידר החזקות. המניות נשארו בבעלות לידר החזקות ושועבדו להבטחת זכויות בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק"), במסגרת הסדר חוב בין לידר החזקות לבנק. הנאמן מסר יפוי כח קבוע ללידר החזקות להיות שלוח, להשתתף ולהצביע בשמו ובמקומו, מכוח כל המניות, בכל האסיפות של החברה, למעט במקרים המקנים לבנק זכות העמדה לפירעון מיידי.

למיטב ידיעת החברה, ATE Technology Equipment B.V ("ATE") מחזיקה בכ- 70.4% מהון המניות וזכויות ההצבעה בלידר החזקות וחברה פרטית בשליטת מר אליהו חורי (שהינו דירקטור בחברה) ("חברת חורי") מחזיקה בכ- 3.71% מהון המניות וזכויות ההצבעה בלידר החזקות. למיטב ידיעת החברה, בין ATE לבין חברת חורי קיים הסכם הצבעה לפיו, בין היתר, חורי התחייב כי בכל ההצבעות באסיפה הכללית של בעלי המניות של לידר החזקות הוא יצביע, מכוח המניות שהוקצו לו, על פי הוראות ATE ולמעט בהחלטות אשר לגביהן תהיה ATE מנועה, על פי דין, מלהצביע. למיטב ידיעתה של החברה, ATE הינה חברה המאוגדת בהולנד ובעלי המניות בה הינם: (א) Dan David Foundation ("הקרן"), קרן שהוקמה על פי חוקי מדינת ליכטנשטיין המחזיקה בכ- 98% ממניות ATE. למיטב ידיעת החברה, הקרן מפוקחת על ידי ה-Stiftungsaufsicht ("Supervisory Authority for Foundations") אשר הינה מחלקה מיוחדת של הרשם הכללי של מדינת ליכטנשטיין. מטרותיה העיקריות של הקרן הינן קידום ועידוד השקעות ופרייקטים בתחומים הומניטאריים, חברה, רפואה, חינוך, תרבות, אמנות, דת ואיכות הסביבה וכן קידום ועידוד פרויקטים מדעיים וטכנולוגיים על ידי תמיכה במחקרים אשר מסייעים לשיפור איכות החיים, תוחלתם ומאבק במחלות קשות. הקרן הינה ישות משפטית עצמאית, ללא בעלי מניות ואינה עוסקת בפעילות מסחרית. הקרן רשאית, עם זאת, לבצע עסקאות במסגרת ניהול נכסיה. הגוף המנהל את הקרן הינו ה-Board of Directors ("דירקטוריון הקרן"), אשר נכון למועד דוח מורכב מארבעה חברים: גב' גבראלה דוד (אלמנתו של מר דן דוד ז"ל, אשר החלה לכהן כחברת דירקטוריון הקרן לאחר שביום 6.9.2011 נפטר מר דן דוד ז"ל, אשר כיהן כחבר דירקטוריון הקרן), בנה מר אריאל דוד, פרופסור איתמר רבינוביץ' (יו"ר דירקטוריון הקרן) ומר מרטין שטוהל, עו"ד שהינו תושב ליכטנשטיין (וזאת כמתחייב מהוראות התקנון של הקרן). כהונתם של החברים בדירקטוריון הקרן אינה מוגבלת בזמן. כל עוד דירקטוריון הקרן מורכב משלושה חברים או יותר, ההחלטות מתקבלות ברוב רגיל (אם מכהנים בדירקטוריון הקרן שני חברים, ההחלטות יתקבלו פה אחד וכך גם במקרה של החלטה על פירוק הקרן). (ב) מר יצחק אפלוני (שהינו דירקטור בחברה) המחזיק בכ- 1% ממניות ATE. AdviCorp PLC (ג) אשר הינה חברה בריטית, המחזיקה בכ- 1% ממניות ATE. בין בעלי המניות ב-ATE קיים הסכם בעלי מניות, לפיו, בין היתר, ה-Executive Management Committee של ATE ("EMC") הינה הגוף המנהל של ATE. ה-EMC מונה עד 5 חברים, כאשר הקרן רשאית למנות 3 מהם ו-AdviCorp PLC רשאית למנות את השניים הנותרים. בנוסף, למר יצחק אפלוני (יו"ר דירקטוריון לידר החזקות והחברה) נתונה הזכות למנות ל-EMC חבר אחד וזאת במקום אחד מהחברים אותם זכאית למנות AdviCorp PLC. נכון למועד זה, לא עשה מר יצחק אפלוני שימוש בזכותו למנות חבר ל-EMC.

תקנה 22 – עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה אשר החברה וחברות בנות של התקשרו בה השנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד מועד הגשת דוח זה, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח, למעט עסקאות זניחות כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

עסקאות המנויות בסעיף 4(270) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") -

(1) ביום 10 באוקטובר 2011 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה (לאחר שאושר קודם לכן על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול חדש עם לידר החזקות ("הסכם הניהול החדש") לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.9.2011 על פיו מעניקה לידר החזקות שירותי ניהול וזאת בתמורה לסך חודשי של 60 אלפי ש"ח, צמוד למדד, בתוספת מע"מ. ראה סעיף 4.6.3 לתיאור עסקי התאגיד.

(2) ביום 10 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את תיקון כתבי השיפוי והפטור שניתנו לנושאי משרה ודירקטורים בחברה וכן הענקת כתבי שיפוי ופטור (בנוסף המתוקן) לדירקטורים ולנושאי משרה אשר לבעל השליטה עניין אישי בהענקתם, כפי שיכהנו מעת לעת. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.6.2 לתיאור עסקי התאגיד.

(3) ביום 12.9.2010 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה התקשרות של החברה עם ילין לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ ("ילין לפידות ניהול תיקים"), על פיה ילין לפידות ניהול תיקים תשקיע עבור החברה סך של עד 40 מיליון ש"ח ותנהל את תיק ההשקעות הנ"ל עבור החברה. נכון למועד דוח זה טרם השקיעה החברה סכומים כאמור. לפרטים ראו דוח מיידי מתוקן מיום 22.8.2010 (אסמכתא 2010-01-594303).

עסקאות אחרות:

- (1) לעניין ביטוח נושאי משרה, ראו תקנה 29א להלן.
- (2) לעניין התקשרות בהסכם המסדיר חלוקת הוצאות תפעוליות משותפות בין החברה, לידר החזקות ופולאר תקשורת בע"מ, ראו סעיף 4.1.2 לתיאור עסקי התאגיד.

גרינסטון תעשיות בע"מ

תקנה 24 - מניות וניירות ערך המיריס המוחזקים על ידי בעלי עניין בחברה, בחברה בת או בחברה קשורה נכון ליום 25.3.2012

אחוזים		ע.נ. כולל בשקלים חדשים סמוך ככל האפשר לתאריך הדוח	מספר הנייר בבורסה	החברה בה מוחזקים ני"ע לסוגיהם	שם בעל העניין
בדילול מלא	הון הצבעה ומינוי דירקטורים				
51.49	51.49	62,561,968	770016	<u>בחברה</u> מניות רגילות בנות 1 ש"ח	לידר החזקות והשקעות בע"מ
-	-	2,478,000	770016	<u>בחברה</u> מניות רגילות בנות 1 ש"ח (מניות רדומות)	גרינסטון תעשיות בע"מ (ה"חברה")

תקנה 24א- הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיריס

	200,000,000	מספר המניות הכלולות בהון הרשום של החברה, ליום 31 בדצמבר 2011
(לפרטים נוספים ראה באור 20 לדוחות הכספיים)	123,984,813	מספר המניות הכלולות בהון המונפק של החברה, ליום 31 בדצמבר 2011
	121,506,813	מספר המניות הכלולות בהון המונפק של החברה בניכוי המניות הרדומות, ליום 31 בדצמבר 2011

תקנה 24ב- מרשם בעלי המניות בחברה ליום 25.3.2012

שם המחזיק	כמות במניות רגילות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	123,972,413
ויספיש זיגה סלומון	781
צייצאן אברהם	10,932
שלמה זק	454
יהודה בר-לב	121
נוימן דוד	83
מגן וקשת בע"מ	12
מיכאל נוימן	5
אס.אר. אקורד בע"מ	4
משה קרמר	3
זגורי ציון	1
דבורה שחור	1
אמ"מ ג.השקעות ופיננסים בע"מ	1
קורצ'ון מזל ושמואל	1
סה"כ	123,984,813

גרינסטון תעשיות בע"מ

תקנה 26 - דירקטורים של התאגיד

(1) יצחק אפלוג - יו"ר הדירקטוריון של התאגיד ת.ז. 55729081

שנת לידה : 1959

מענו : רח' הבוסתן 24, מכבים

הנתינות שלו : ישראלית

חברותו בועדות הדירקטוריון : אינו חבר בועדה

דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני : לא

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעל כשירות מקצועית : בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן, נותן שירותי ניהול באמצעות חברה בשליטתו ללידר החזקות והשקעות בע"מ

התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור : 4.10.2010

האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא

השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות, ופירוט התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור :

השכלה אקדמאית : בוגר חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל-אביב.

יו"ר דירקטוריון החברה ; יו"ר דירקטוריון לידר החזקות והשקעות בע"מ ; יו"ר דירקטוריון פולאר תקשורת בע"מ ; יו"ר דירקטוריון אי.אי.אר החברה למשאבי אנרגיה וסביבה (ישראל) בע"מ ; יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל אניגד בע"מ מ- 2005 ; יו"ר דירקטוריון אר.וי.בי החזקות בע"מ ; יו"ר דירקטוריון א.ח.נ.א השקעות ופיתוח בע"מ ; יו"ר דירקטוריון פריוריסיטי בע"מ, יו"ר דירקטוריון עוצמות עד בע"מ, יו"ר דירקטוריון אדיר שירותים מנהליים בע"מ

חברות נוספות בהן משמש דירקטור : לידר שוקי הון בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ, א.ח. שירותי ניהול מוניציפאלי בע"מ, מ.ג.ע.ר מרכז גבייה ממוחשבת בע"מ, דיפ טק בע"מ, פומט בע"מ, טכנומטיקה בע"מ, מרכז עלית לספורט בע"מ, מועדון הספורט לתרבות ונופש של אוניברסיטת תל אביב , עדן שירותי גביה בע"מ (בפירוק מרצון), Leader Croatia BV וחברות מקבוצת לידר החזקות והשקעות בע"מ בקרואטיה.

גרינסטון תעשיות בע"מ

הדירקטורים של התאגיד (המשד)
(תקנה 26)

2) אליהו חורי - ת.ז. 12288718

שנת לידה : 1956
מענו : רח' האודם 31, שהם
הנתינות שלו : ישראלית
חברותו בועדות הדירקטוריון : אינו חבר ועדה.
דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני : לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעל כשירות מקצועית : לא
האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : לא
התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור : 4.10.2010
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא.
השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות, ופירוט התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור :

השכלה אקדמאית :
מוסמך מנהל עסקים (התמחות במימון) – אוניברסיטת בר-אילן
בוגר מדעי החקלאות (כלכלה חקלאית ומנהל) – האוניברסיטה העברית

יו"ר דירקטוריון מ.ג.ע.ר בע"מ
מנכ"ל מ.ג.ע.ר בע"מ – כ-19 שנים עד לשנת 2009
מנכ"ל ודירקטור – א.ח.נ.א השקעות ופיתוח בע"מ
מנכ"ל משותף – פריוריסיטי בע"מ

חבר דירקטוריון בחברות הבאות : דליה ואליהו חורי החזקות וניהול בע"מ ; אדיר שירותים מנהליים בע"מ ;
מ.ג.ע.ר גביה ממוחשבת בע"מ ; א.ח.נ.א השקעות ופיתוח בע"מ וחברות פרטיות מקבוצתה ; לידר החזקות
והשקעות בע"מ ; פולאר תקשורת בע"מ.

גרינסטון תעשיות בע"מ

הדירקטורים של התאגיד (המשד)
(תקנה 26)

3) דוד שורץ - ת.ז. 067546572

שנת לידה : 1950

מענו : רח' עוזיאל 44, פתח תקווה

הנתינות שלו : ישראלית

חברותו בועדות הדירקטוריון : חבר בועדת ביקורת; חבר בועדה לבחינת דוחות כספיים

דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעל כשירות מקצועית : כן- דירקטור חיצוני.

האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : לא

התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור : 23.5.2010

האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא

השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות, ופירוט התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור:

השכלה אקדמאית: בוגר כלכלה וראיית חשבון, אוניברסיטת בר-אילן

מ- 3/10 מכהן כדח"צ בחברת הכשרת היישוב בישראל בע"מ, יו"ר ועדת ביקורת, יו"ר ועדת טאבו וחבר ועדת השקעות.

מ- 08/09 מכהן כדח"צ וחבר ועדת ביקורת של החברה לניהול נכסים פיננסיים ב - UBANK.

מ- 02/09 מכהן כחבר בועדת הכספים של אוניברסיטת בר-אילן.

מ- 04/07 עד 4/10 כיהן כדח"צ בחברת אלביט מערכות ראייה (EVS) ויושב ראש ועדת הביקורת.

מ- 09/05 מכהן כדירקטור בעתיד לנוער בע"מ.

מ- 10/03 מכהן כמבקר פנים ראשי באמי"ת - רשת מוסדות חינוך בישראל בפריסה ארצית של כ- 100 מוסדות ו כ- 25,000 תלמידים.

מ- 02/02 יועץ כלכלי פיננסי ומיסוי לחברות גדולות ביניהם תדיראן מוצרי צריכה בע"מ, מכתשים בע"מ, אלקטרה מוצרי צריכה בע"מ, מולטילוק בע"מ ואחרים, שיתופי פעולה עם מחלקות המיסים של משרדי רו"ח גדולים.

09/10 - 1/10 - מנהל ובעל מניות בחברת 4BEST ייעוץ וניהול בע"מ העוסקת בייעוץ וניהול עסקי ופיננסי.

2001 - 2009 - יו"ר ועדת מיסים של פורום מנהלי כספים בתעשייה- בהתאחדות התעשיינים.

מ- 06/06 - 12/08 - דח"צ בבטיטמן אלמגור נאמנויות בע"מ.

מ- 02/04 - 12/08 - דירקטור בהלמן אלדובי קרנות פנסיה בע"מ וחבר ועדת ביקורת.

מ- 04/04 - 7/08 - דח"צ ויו"ר ועדת ביקורת בארקו החזקות בע"מ (לשעבר לידר טק בע"מ).

מ- 06/00 - 06/06 - דח"צ וחבר ועדת השקעות, ויו"ר ועדת ביקורת ב UBANK קרנות נאמנות בע"מ.

מ- 11/05 - דירקטור וחבר ועדות ביקורת ובחינת דוחות כספיים בתאגיד תעשיות בע"מ.

מ- 11/08 - דירקטור וחבר ועדות ביקורת ובחינת דוחות כספיים במבטח שמיר אחזקות בע"מ.

גרינסטון תעשיות בע"מ

הדירקטורים של התאגיד (המשך) (תקנה 26)

(4) דנה כספי - ת.ז. 029325149

שנת לידה	:	1972
מענה	:	רח' החרמון 48, מבשרת ציון
הנתינות שלה	:	ישראלית
חברותה בועדות הדירקטוריון	:	חברה בועדת ביקורת; חברה בועדה לבחינת דוחות כספיים
דירקטורית בלתי תלויה/ דירקטורית חיצונית	:	כן- דירקטורית חיצונית
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעלת כשירות מקצועית	:	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם היא עובדת של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	:	לא
התאריך שבו החלה כהונתה כדירקטור	:	26.10.2008
האם היא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	:	לא
השכלתה והתעסקותה בחמש השנים האחרונות, ופירוט התאגידים בהם היא משמשת כדירקטורית:		

השכלה אקדמאית:

בוגרת חשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת העברית ירושלים.

מוסמכת מנהל עסקים אוניברסיטת העברית ירושלים.

בעלת רישיון ראיית חשבון.

2001-2004 – חשבת בקבוצת אלון בע"מ.

2005 - ליווי ומתן שירותי חשבות וניהול כספים חברת הגיחון בע"מ.

2004-2007 - רואת חשבון משרד כספי בן דוד רו"ח.

2007 – מנכ"ל משותף, דירקטורית אקו קפיטל בע"מ.

2009 – סמנכ"ל כספים בחברת גי.פי. גלובל פאוור בע"מ.

חברת דירקטוריון בחברות הבאות: קמן אחזקות בע"מ; כר אקו אחזקות בע"מ; גי.פי. גלובל פאוור בע"מ; אקו קפיטל בע"מ; אנרגיה מתחדשת גלובלית בע"מ.

גרינסטון תעשיות בע"מ

הדירקטורים של התאגיד (המשד) (תקנה 26)

(5) רוגורן - ת.ז. 009353939

שנת לידה	:	1942
מענו	:	ת.ד 3461 רמת השרון 47134
הנתינות שלו	:	ישראלית
חברותו בועדות הדירקטוריון	:	חבר בועדת ביקורת; חבר בועדה לבחינת דוחות כספיים
דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעל כשירות מקצועית	:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	:	לא
התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור	:	11.8.2005
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	:	לא

השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות, ופירוט התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור:

השכלה אקדמאית.

תואר שני במנהל עסקים (מסלול ישיר)

בין השנים 1992-1996 מנכ"ל תעשיות אבן וסיד בע"מ

משנת 1996 ועד שנת 2004 בעלים ומנכ"ל של ר. גורן ייזום, השקעות וייעוץ בע"מ; משנת 2001 ועד היום בעל השליטה ויו"ר מועצת המנהלים של שירגל (2000) בע"מ; משנת 2005 ועד היום יו"ר מועצת המנהלים בשירגל-כנפיים מכללה לתעופה בע"מ; משנת 2006 ועד היום בעל השליטה ויו"ר מועצת המנהלים של גורן אוויראשן בע"מ.

כיהן בעבר כדירקטור בכנפיים אחזקות בע"מ, באינטרגאמא אחזקות בע"מ ובחברת א.דורי הנדסה בע"מ.

משנת 2004 ועד דצמבר 2006 כיהן כיו"ר צוות אגודת הגמלאים בצה"ל.

כיהן בעבר כיו"ר מועדון העסקים "כנפי זהב".

(6) ביום 25.3.2012 מונה מר יוסי זיתוני לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי המתפרסם בסמוך למועד דוח זה.

גרינסטון תעשיות בע"מ

תקנה 26 א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

(1) יאיר פודים - ת.ז. 004100749

שנת לידה : 1949
 מענו : רח' קהילת זייטומיר 6א, ת"א
 הנתינות שלו : ישראלית
 התפקיד שהוא ממלא בתאגיד : מנהל כללי.
 האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן
 התאריך שבו החל כהונתו כמנכ"ל : 28.2.2010
 האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא

השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות, ופירוט התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור:

תואר ראשון בכלכלה באוניברסיטה העברית ירושלים;
 תואר שני במנהל עסקים באוניברסיטה העברית בירושלים;
 חבר דירקטוריון החברה החל מיום 18.2.2009 ועד ליום 4.10.2010, ומנכ"ל החברה החל מיום 28.2.2010. מנכ"ל ודירקטור אס.אר. אקורד בע"מ (לשעבר שרם פודים גרופ בע"מ) (עד ליום 1.6.2010 כמנכ"ל, ועד ליום 4.10.2010 כדירקטור); חבר דירקטוריון בפולאר תקשורת בע"מ;
 מנכ"ל ודירקטור בלידר החזקות והשקעות בע"מ (החל מיום 4.10.2010 משמש כמנכ"ל בלבד); יו"ר דירקטוריון לידר שוקי הון בע"מ; מנכ"ל אר.וי.בי אחזקות בע"מ (עד ליום 8.1.2012).
חברות נוספות בהן משמש דירקטור: יו"ר דירקטוריון ילין לפידות החזקות בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ; לידר יזום פיננסי בע"מ; לידר ניתוח פיננסי (1999) בע"מ; לידר חברה לנאמנות בע"מ; לידר תעשיות - מ.ת.ח. (1993) בע"מ; לידר ושות' בית השקעות בע"מ; לידר ושות' פיננסים (2001) בע"מ; לידר ושות' מימון בע"מ; לידר ניהול נכסים פיננסים (2005) בע"מ; לידר ושות' ניהול תיקי השקעות בע"מ; לידר נכסים בע"מ; לידר משאבים בע"מ; לידר משאבים נאמנויות בע"מ; לידר נדל"ן (2006) בע"מ; אי.אי.אר החברה למשאבי סביבה ואנרגיה (ישראל) בע"מ, בתי יציקה וולקן בע"מ (בפירוק מרצון), יריב נכסים ואחזקות (1980) בע"מ, צימקור אלובין (1973) בע"מ, גרינסטון פיתוח וייצור הנדסי (1964) בע"מ; פוינטד בע"מ; פוינטד שרותי יעוץ בע"מ; פודימון בע"מ, קונרס טכנולוגיות בע"מ, רונרום שירותי יעוץ בע"מ;

(2) עופר נוה ת.ז. 027954072

שנת לידה : 1971
 התפקיד שהוא ממלא בתאגיד : מנהל כספים
 האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין : לא
 התאריך שבו החלה כהונתו : 1.4.2010
 האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : כן

השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש כדירקטור:

השכלה אקדמאית:
 תואר ראשון בחשבונאות ומנהל עסקים במכללה למנהל ראשון לציון;
 תואר שני במשפטים באוניברסיטת בר-אילן.
 בעל רישיון ראיית חשבון.
 החל מאפריל 2010 מכהן כמנהל כספים בחברה;
 מנהל כספים בפולאר תקשורת בע"מ; סמנכ"ל כספים באר.וי.בי אחזקות בע"מ;
 חשב בשרם פודים טכנולוגיות בע"מ עד יוני 2010;
 דירקטור בחברות הבאות: קונרס טכנולוגיות בע"מ; בתי יציקה וולקן בע"מ (בפירוק מרצון); צימקור אלובין (1973) בע"מ

גרינסטון תעשיות בע"מ

תקנה 26 א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד (המשך)

(3) עוזי עזר ת.ז. 058836677

שנת לידה : 1964

התפקיד שהוא ממלא בתאגיד : מבקר פנים

האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין : לא

התאריך שבו החלה כהונתו : 22.01.2009

האם הוא עובד של התאגיד, חברה בת, חברה כן, נותן שירותים חיצוני (אין יחסי קשורה או של בעל עניין) : עובד מעביד.

השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש כדירקטור:

בוגר ראיית חשבון אוניברסיטאות חיפה. מוסמך מנהל עסקים אוניברסיטת מנצ'סטר.

מבקר הפנים של החברה.

1996-2003 מבקר אגף ביקורת פולאר השקעות בע"מ.

החל משנת 2004 בעל משרד לביקורת פנים, עזר-זלאיט רואי חשבון.

תקנה 27 - רואי החשבון של התאגיד

ברייטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון מרכז עזריאלי 1 תל-אביב

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

במהלך נובמבר 2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את תיקון תקנון ההתאגדות של החברה, באופן שיתאם לתיקון 16 לחוק החברות ולחוק ייעול האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011. לפרטים נוספים אודות התיקון, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 9.10.2011 (אסמכתא: 2011-01-297531).

תקנה 29 (א) - המלצות והחלטות הדירקטורים

המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית, והחלטותיו שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר :

- תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה- אין.
 - שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד- אין.
 - שינוי תזכיר או תקנון של התאגיד- ראו תקנה 28 לעיל.
 - עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין התאגיד ובעל עניין בו : אין.
- לפרטים אודות החלטות דירקטוריון נוספות, ראו תקנה 22 לעיל.

תקנה 29 (ב) החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בתקנה 29 (א)- אין.

תקנה 29 (ג) החלטות אסיפה כללית מיוחדת

להחלטת אסיפה כללית מיוחדת מיום 14.11.2011 בדבר הארכת כהונת דירקטורית חיצונית, ראו דוח מיידי מיום 9.10.2011 (אסמכתא 2011-01-297531).

תקנה 29 (א1)- החלטות החברה לאישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות- אין.

תקנה 29 (א2)- פעולות לפי סעיף 254 (א) לחוק החברות שלא אושרו- אין.

גרינסטון תעשיות בע"מ

תקנה 29א(3)- עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות- אין.

תקנה 29א(4)- פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי לנושאי משרה שבתוקף בתאריך הדוח- ראו סעיפים 4.6.1- 4.6.2 לתיאור עסקי התאגיד.

בכבוד רב,

גרינסטון תעשיות בע"מ

תאריך: 25.3.2012

תפקידם
יו"ר הדירקטוריון
מנכ"ל

שמות החותמים
יצחק אפליג
יאיר פודים

גרינסטון תעשיות בע"מ

פרק ה' –

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב**

לשנת 2011

(א) דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של גרינסטון תעשיות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יאיר פודים, מנכ"ל;
2. עופר נוה, מנהל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי והגילוי.
2. בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות.
3. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות על תהליכי סגירת תקופת דיווח כספי, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים, בקורות ברמת הארגון (Entity Level Controls), בקורות כלליות על מערכות המידע (ITGC), ובקורות בתהליכים עסקיים: גיזברות והשקעה בחברות מוחזקות לרבות מימושן.
4. הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיע למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2011, היא אפקטיבית.

פירוט חולשות מהותיות אשר תוקנו במהלך שנת הדיווח עד מועד הדיווח, לרבות המועד שבו ניתן לראשונה דיווח על אודותיהן:

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2010, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד, ליום 31 בדצמבר 2010, היא אינה אפקטיבית בשל חולשה מהותית המפורטת להלן:

בעקבות דיונים עם סגל הרשות בקשר עם טיטת תשקיף שהגישו התאגיד ואי.אי.אר החברה למשאבי סביבה ואנרגיה (ישראל) בע"מ (חברה כלולה מהותית לאותו מועד) (להלן - "אי.אי.אר"), קיבל התאגיד את עמדת סגל הרשות, לפיה תקופת ההפחתה בספרי אי.אי.אר של מתקן ההדגמה של אי.אי.אר ושל נכס בלתי מוחשי (ידע) של אי.אי.אר, וכתוצאה מכך גם תקופת ההפחתה בספרי התאגיד של עודף העלות המיוחס לידע הנ"ל, צריכות להיות 12.5 שנים מיום 1.1.2008 (ולא 20 שנים כפי שבוצע בספרי אי.אי.אר והתאגיד). הדוחות הכספיים של אי.אי.אר ושל התאגיד לתקופות הרלוונטיות תוקנו בהתאם. לאור האמור, ליום 31.12.2010 היתה קיימת חולשה מהותית בבקרה הפנימית. לפרטים נוספים, לרבות השפעת החולשה המהותית על הדיווח הכספי לתקופות הרלבנטיות, ראו דוח מיידי של התאגיד מיום 21.2.2011 (אסמכתא 2011-01-055857) ודוחות כספיים מתוקנים של התאגיד ושל אי.אי.אר לימים 31.12.2009 ו- 30.9.2010 שפורסמו ביום 1.3.2011 (אסמכתאות 2011-01-066945 ו- 2011-01-066951).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2011 נקט התאגיד בכל הפעולות שנדרשו, להערכתו, לתיקון החולשה המהותית האמורה ואשר כללו בעיקר הוספת בקורות אשר אמורות למנוע הישנות המקרה והערכת האפקטיביות של בקורות אלה. כמו כן תוקנו הדוחות הכספיים לתקופות הרלוונטיות כמפורט לעיל.

(ב) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, מר יאיר פודים, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של גרינסטון תעשיות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2011 (להלן:

"הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ג) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) :

**הצהרת מנהלים
מנהל כספים**

אני, עופר נוה, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של גרינסטון תעשיות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2011 (להלן: "הדוחות") ;
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –
 - ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישור או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

שם : עופר נוה

תאריך : 25 במרץ 2012

תפקיד : מנהל כספים

גרינסטון תעשיות בע"מ

פרק ו

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2011

גרינסטון תעשיות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2011

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

גרינסטון תעשיות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2011

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד</u>
	<u>המידע הכספי הנפרד:</u>
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח הכולל
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-11	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

לכבוד
בעלי המניות של
גרינסטון תעשיות בע"מ

א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר 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 **גרינסטון תעשיות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 ואשר נכלל בדוח 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 25 במרץ, 2012

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

גרינסטון תעשיות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,625	75,349
15,604	-
44,454	-
1,013	3,332
1,012	466
68,708	79,147
-----	-----
9,500	-
3,886	4,132
18,540	18,104
53,054	40,691
13,212	923
-	2
98,192	63,852
-----	-----
166,900	142,999
=====	=====

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הלוואה שניתנה
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

אופציה בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נדל"ן להשקעה
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
פקדונות הלוואות שניתנו
רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

גרינסטון תעשיות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

15,046	-
69	15
1,190	543
109	113

16,414	671
--------	-----

1,503	1,402
-------	-------

551,129	551,129
167,710	167,739
(993)	996
(460)	(102)
(2,110)	(2,110)
(566,293)	(576,726)

148,983	140,926
---------	---------

166,900	142,999
---------	---------

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
ספקים
זכאים ויתרות זכות
דמי חכירה לשלם בגין נדל"ן להשקעה

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

דמי חכירה לשלם בגין נדל"ן להשקעה

הון

הון מניות
קרנות הון
קרן מהפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
יתרת גרעון

סה"כ הון עצמי

סה"כ התחייבויות והון עצמי

25 במרץ, 2012

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

יצחק אפליג
יו"ר הדירקטוריון

יאיר פודים
מנהל כללי

עופר נוח
מנהל כספים

גרינסטון תעשיות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

1,054	1,207	1,157
-	-	200
1,157	481	1,295
(2,891)	3,828	(242)
5,149	3,742	5,614
4,469	9,258	8,024

הכנסות

הכנסות משכר דירה, נטו
הכנסות מדמי ניהול
רווח ממימוש השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד, נטו
רווח (הפסד) ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הכנסות מימון
סה"כ הכנסות

הוצאות

הנהלה וכלליות
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס
הפסד ממימוש השקעות לזמן ארוך, נכסים ועוד, נטו
הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הוצאות מימון
סה"כ הוצאות

3,993	3,759	4,566
9,121	9,587	7,761
4,072	989	4,948
286	(6)	-
3,925	1,571	1,182
21,397	15,900	18,457

הפסד לפני מסים על ההכנסה

(16,928)	(6,642)	(10,433)
-	(95)	-

מסים על ההכנסה

הפסד לשנה

(16,928)	(6,737)	(10,433)
----------	---------	----------

רווח (הפסד) כולל אחר:

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ
קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה

28	(291)	1,989
-	246	358
28	(45)	2,347

סה"כ הפסד כולל לשנה

(16,900)	(6,782)	(8,086)
----------	---------	---------

גרינסטון תעשיות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(16,928)	(6,737)	(10,433)
8,833	357	4,210
(8,095)	(6,380)	(6,223)
15,672	-	-
7,577	(6,380)	(6,223)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

הפסד לשנה מפעילות נמשכת
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נמשכת (נספח)
מזומנים נטו לפעילות שוטפת - נמשכת (*)
מזומנים נטו מפעילות שוטפת - מופסקת

סה"כ מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

(1,549)	(4,794)	(38,486)
-	-	55,814
(275)	-	-
(34,900)	-	-
-	36,512	24,701
-	-	23,227
-	(82)	(3)
-	(44,800)	-
400	255	22,900
(9,020)	-	1,915
(45,344)	(12,909)	90,068

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה בחברות כלולות ומאוחדות (כולל באמצעות הלוואות)
תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת
השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
דיבידנד שהתקבל מחברה בת לשעבר
רכישת רכוש קבוע
מתן הלוואות
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכס שהוחזק למכירה
מימוש (השקעה) בפקדונות, נטו

סה"כ מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

(16,388)	(14,748)	(15,335)
(10,696)	-	-
(3,000)	-	-
-	(2,110)	-
(30,084)	(16,858)	(15,335)

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

פירעון אגרות חוב
רכישה עצמית של אגרות חוב
פירעון הלוואות לזמן ארוך
רכישה עצמית של מניות החברה

סה"כ מזומנים נטו לפעילות מימון

(67,851)	(36,147)	68,510
(85)	(841)	214
111,549	43,613	6,625
43,613	6,625	75,349

עליה (ירידה) נטו, במזומנים ושווי מזומנים

השפעת השינויים בשער החליפין על יתרות המזומנים המוחזקים במטבע חוץ
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

3,008	1,858	1,390
2,230	490	1,078
605	113	-

(*) כולל תשלומי ריבית

(*) כולל תקבולי ריבית

(*) כולל תשלומי מס

גרינסטון תעשיות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

נספח - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
385	45	1
2,915	508	548
(565)	(267)	(1,662)
9,121	9,587	7,761
-	-	29
3,177	(3,834)	242
85	841	(214)
(601)	(669)	294
122	(152)	(54)
(5,806)	(5,702)	(2,735)
8,833	357	4,210

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
הפסד מהשקעות בחברות מוחזקות, נכסים ועוד
התאמת ערכן של התחייבויות ארוכות מועד ופיקדונות, נטו
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
הטבה בגין אופציות לעובדים ונושאי משרה
הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
השפעת השינויים בשערי החליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים
ירידה בזכאים ויתרות זכות

גרינסטון תעשיות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות:

החברה - גרינסטון תעשיות בע"מ.
חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ("הדוחות המאוחדים") פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

ב. **מזומנים ושווי מזומנים:**

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9	36
6,526	73,479
90	1,834
6,625	75,349

מזומנים ויתרות בבנקים במטבע ישראלי
פיקדונות לזמן קצר במטבע ישראלי
מזומנים ויתרות בבנקים במטבע חוץ

גרינסטון תעשיות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

ליום 31 בדצמבר 2010			ליום 31 בדצמבר 2011		
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,604	-	-	-	-	-
9,500	-	-	-	-	-
3,886	-	-	4,132	-	-
2,963	1,012	64,760	1,380	466	2,875
31,953	1,012	64,760	5,512	466	2,875
-	15,046	-	-	-	-
633	2,169	-	434	1,515	109
69	-	-	15	-	-
702	17,215	-	449	1,515	109
31,251	(16,203)	64,760	5,063	(1,049)	2,766

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
מכשירים פיננסיים נגזרים בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
הלוואות וחייבים אחרים

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות
ספקים

(2) ניהול סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקחברה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות

(א) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ליום 31 בדצמבר 2011 אין לחברה התחייבויות פיננסיות כאמור.

סה"כ	2011	שיעור ריבית שנתית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	(%)
16,034	16,034	6.3 צמוד

ליום 31 בדצמבר 2010

אגרות חוב נושאות ריבית קבועה

גרינסטון תעשיות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) ניהול סיכון נזילות: (המשך)

(ב) נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפדיון הצפויים של החברה בגין נכסים פיננסיים שאינם נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על מועדי הפדיון החזויים הבלתי מהוונים של הנכסים הפיננסיים כולל ריבית שתצמח מנכסים אלו, פרט למקרים בהם החברה צופה כי תזרים המזומנים יתרחש בתקופה שונה.

עד שנה	1-5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2011

-	4,132	4,132
---	-------	-------

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן

-	2,610	2,610
2,875	923	3,798
2,875	3,533	6,408

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת

הלוואות לחברות מאוחדות

פיקדונות והלוואות שניתנו

2,875	7,665	10,540
-------	-------	--------

ליום 31 בדצמבר 2010

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו לשווי הוגן דרך

רווח או הפסד

15,604	-	15,604
--------	---	--------

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן

-	3,886	3,886
---	-------	-------

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת

הלוואות לחברה כלולה

הלוואות לחברות מאוחדות

פיקדונות והלוואות שניתנו

-	56,112	56,112
---	--------	--------

15,604	59,998	75,602
--------	--------	--------

גרינסטון תעשיות בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ד. מסים על הכנסה:

(1) סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
177,570	177,523	הפסדים עסקיים לצרכי מס
157,673	142,222	הפסדי הון לצרכי מס
17,801	17,201	הפרשים זמניים
353,044	336,946	סה"כ

בהתאם לחוקי המס הקיימים לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

(2) הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
45,825	47,975	השקעות בחברות מוחזקות

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מוחזקות אינם חייבים במס.

(3) מידע נוסף:

- (א) לחברה שומות מס סופיות (לרבות שומות עצמיות הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2006.
- (ב) ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - "התיקון"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.
- בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך, לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו-כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.
- (ג) בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה-2005, מס החברות בשיעור 34% אשר הושת על חברות הופחת באופן הדרגתי החל משנת 2006 (לגביה נקבע שיעור מס של 31%) ועד לשנת 2010 לגביה נקבע שיעור מס של 25% (שיעור המס בשנים 2008, 2009 ו-2010 הינו 29%, 27% ו-26%, בהתאמה).
- (ד) ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן - "חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26% ו-25% המושגים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס חברות בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%.
- (ה) ביום 26 לספטמבר 2011 התפרסמו המלצותיה של הועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג. בעקבותיהן, ביום 6 בדצמבר, 2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) המבוסס על המלצות פרק המיסוי של ועדת טרכטנברג, לאחר שאושר יום קודם לכן בקריאה שלישית בכנסת ישראל. להלן עיקרי השינויים בחוק החדש בתחום המיסוי לחברות:

(1) ביטול הפחתות שהיו מתוכננות בשנים הקרובות במס הכנסה ובמס חברות החל משנת 2012.

(2) העלאת מס החברות בשנת 2012 לשיעור של 25%.

(3) העלאת שיעורי מס רווחי הון ומס שבח לשיעור המפורט בסעיף (2) לעיל.

ה. למידע נוסף בדבר חברות מוחזקות ראה ביאורים 8 ו-11 לדוחות המאוחדים.

גרינסטון תעשיות בע"מ

נספח:

הערכת שווי נדל"ן להשקעה



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, ע"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

(7389 – ש10)

20 למרץ 2012

שומת מקרקעין מקיפה

גוש 12584 חלקה 22

רחוב יוסף לוי 35-37

א.ת. קרית - ביאליק

שם המומחה : **יוסף פישלר, שלומי מערבי.**

כתובת : **רחוב הירקון 282, תל-אביב.**

לבקשת חברת גרינסטון תעשיות בע"מ (לשעבר אורדן תעשיות בע"מ) (להלן: "גרינסטון") התבקשנו לאמוד את השווי ההוגן של זכויות חכירה לא מהוונת בנכס שבנדון, למפעל תעשייה המשמש כמפעל אלומיניום, לצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40 – נדל"ן להשקעה, בדוחות הכספיים של החברה.

פרטי השכלה וניסיון המקצועי:



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר:

השכלה

מהנדס בנין, בוגר בהצטיינות של הטכניון בחיפה בשנת 1961 בפקולטה להנדסה בנאית, מוסמך במינהל עסקים מטעם אוניברסיטת תל-אביב.

ניסיון

החל משנת 1961 עוסק בתחומי הבנייה. בין היתר, בתפקידים של ראש מדור מבנים במשרד הביטחון בשנים 1965 עד 1969, מנהל סניף ירושלים וחבר הנהלה בחברת "רמט" לבנייה בשנים 1973 - 1969, מנהל חברת "בנייה מתועשת", בשנים 1987 - 1973, מנהל מחוז המרכז חטיבת הבנייה של חברת "אזורים" בקבוצת "כלל", מנהל חברת נכסים "נכסי אזורים", וסגן מנהל כללי של החברה, עד שנת 1987. החל משנת 1988 בעל משרד עצמאי לשמאות מקרקעין, לייזום ולניהול פרויקטים בבנייה, וליעוץ בתחומי הנדל"ן.

תחומי עיסוק

יעוץ בתחומי הנדל"ן, עיסוק ברכישת קרקעות בנייה למגורים, משרדים מסחר ועוד, יעוץ וניהול פיתוח מקרקעין, שמאות מקרקעין לסוגיה השונים.

משמש כשמאי מקרקעין מורשה על ידי בנק לאומי, בנק הפועלים, בנק המזרחי והבנק הבינלאומי, ועוסק בליווי שמאי פיננסי של פרויקטים מטעם בנקים. משמש כשמאי יועץ לניהול ופיתוח פרויקטים לגופים ציבוריים ופרטיים שונים ובהם עיריית תל-אביב, חב' "פולאר השקעות", חב' "הצלחת יחזקאל", וגורמים פרטיים רבים נוספים.

תפקידים שונים (בעבר ובהווה):

ראש אגף נכסים של עיריית ת"א, חבר הוועדה המקומית לתכנון ובניה של ת.א, חבר הנהלת ארגון הקבלנים והבונים בתל-אביב, יו"ר הוועדה לתכנון ובנייה של התאחדות הקבלנים בע"מ, נציג התאחדות הקבלנים בוועדת התקנות שליד המועצה הארצית לתכנון ובנייה, חבר מועצת השמאים בישראל (מינוי שר המשפטים), חבר ועדת התקנות והתקינה שליד מועצת השמאים ועוד.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

שלומי מערבי:

הנני כלכלן, שמאי מקרקעין ועו"ד.

בשנים 1990-1993	לימודי כלכלה ומנהל עסקים באוני' בן-גוריון, בבאר-שבע.
בשנים 1993-1995	שימשתי כעוזר מנהל מחוז ת"א במינהל מקרקעי ישראל. לימודי שמאות מקרקעין בטכניון בתל-אביב.
בשנים 1995-2000	לימודי משפט ומקרקעין במרכז הבינתחומי בהרצליה.
בשנים 1999-2000	התמחות במשפטים בפרקליטות מחוז ת"א (אזרחי) במחלקה פיסקלית.
בשנת 1996	הוסמכתי כשמאי מקרקעין.
בשנת 2001	הוסמכתי כעורך דין.
כמו כן הנני עוסק בייזום בנייה וניהול מקרקעין.	



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אווילין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

1. מטרת חוות הדעת

1.1. הזמנת השומה :

1.1.1. השומה הוזמנה, על ידי חברת גרינסטון לאמוד את השווי ההוגן של זכויות החכירה בנכס שבנדון, לצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40 – נדל"ן להשקעה, בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2011.

1.1.2. הזמנת חוות הדעת נערכה בחודש ינואר 2012 על ידי מנהל הכספים בחברת גרינסטון, מר עופר נוה.

1.1.3. במהלך השנים ביצענו עבור חברת גרינסטון (אורדן) מספר שומות, ובכלל זה עבור הנכס הנדון.

1.1.4. שכר הטרחה עבור חוות הדעת נקבע ללא קשר לתוצאות השומה.

1.1.5. בקשר למתן חוות הדעת קיבלתי כתב שיפוי מחב' גרינסטון.

1.2. שווי הנכס אמור לבטא את התמורה הסבירה עבור הזכויות בנכס, בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כאשר הנכס פנוי וחופשי, מכל חוב מחזיק ושיעבוד.

1.3. שומה זו נערכה לפי תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

2. התאריך הקובע

2.1. התאריך הקובע לשומה : **31.12.2011**

2.2. תאריך הביקור בנכס : ביקור בנכס נערך לאחרונה בתאריך **23.1.2012** ע"י **מורן בר טל, שמאי מקרקעין**.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

3. פרטי הנכס

3.1. הנכס נשוא חוות הדעת ידוע כגוש 12584 חלקה 22 בשטח רשום של 21,368 מ"ר.

הערה - לשעבר חלק מחלקה 4 (ישנה) בגוש 10417 (ישן), מגרשים בשטח כולל של 21,878 מ"ר, המהווה מתחם מפעל מאוחד, כדלקמן:

מגרש	שטח במ"ר
283	5,289
284	3,179
285	3,540
286	3,304
287	3,290
288	3,287
סה"כ	21,878

3.2. מגרשים 283-286 הינם בחכירת גרינסטון ואילו מגרשים 287-288 בחכירת צימקור - אלובין. חוות הדעת מתייחסת לשטח מתחם המפעל הכולל. הזכויות בנכס הינן בחכירה, לא מהוונת, מאת מינהל מקרקעי ישראל למטרת מפעל אלומיניום.

3.3. הנכס מהווה חטיבת קרקע עליה בנוי מבנה מאורך המשמש כאולם יצור, אגף משרדים, מחסנים וסככות.

3.4. כתובת הנכס : רחוב יוסף לוי 35-37, אזור התעשייה קריית ביאליק.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

4.1.1 הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקו הצפון מערבי של אזור התעשייה בקריית ביאליק, האזור מהווה אזור תעשייה זעירה ומלאכה פעיל הנמצא בסמיכות לשכונת צור שלום המהווה אזור מגורים.

4.1.2 צפונית לנכס, מבני תעשייה אשר נבנו במרוצת שנות התשעים לצד מבני תעשייה ותיקים יותר. מערבית לנכס דרך חיפה עכו (כביש מס' 4).

4.1.3 רחוב יוסף לוי הינו ציר תנועה ראשי דו-סיטרי כוון צפון - דרום, הניצב לשדרות ח'יון, מקביל לרחוב החרושת ובסמוך לרחובות הסדנה, המסגר, היוזם, היוצר ובעלי מלאכה.

4.1.4 רמת הפיתוח הסביבתית מלאה וכוללת מערכת כבישים, ביוב, חשמל, מים ותאורת רחוב.



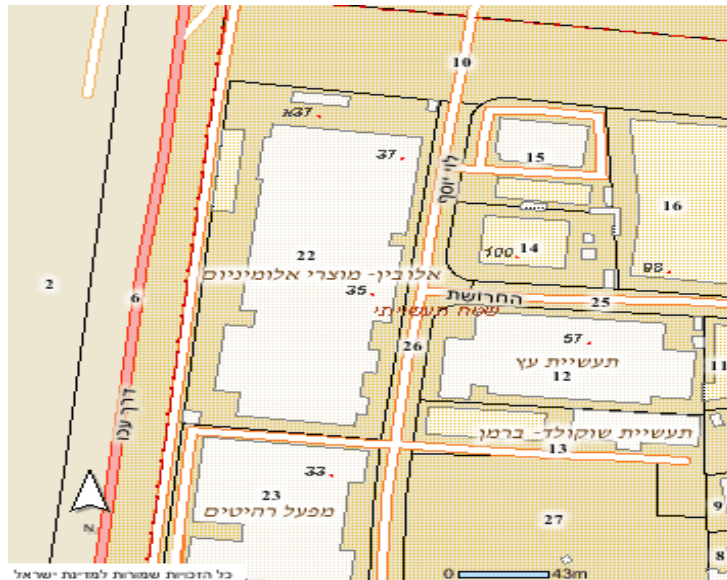
- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

4.1.5. ממערב לדרך חיפה - עכו ומעברו מתחם קרקע המוגדר כשטח ללא שיפוט (הקרקע אינה מפותחת).
 מצפון לנכס מתוכנן לעבור כביש עוקף קריות ולהתחבר עם כביש חיפה-עכו.

4.1.6. השטח שמדרום לאזור התעשייה, מעברו הדרומי של שדרות ח"ן כולל שימושים מעורבים בין היתר מגורים, שוק עירוני ותחנת משטרה.



4.2. תיאור החלקה / המגרשים

4.2.1. חטיבת הקרקע הנדונה מצויה ברחוב יוסף לוי, אזור תעשייה קריית ביאליק.

4.2.2. שטח המפעל הכולל הנו בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, בשטח רשום של 21,368 מ"ר, ועליהם כ- 14,366 מ"ר שטח בנוי.

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

4.2.3. מגרשים 283 - 286 מצויים בחלק הצפוני של המפעל ומגרשים 287 ו-288 מצויים בחלק הדרומי של המפעל. שער הכניסה וביתן השומר מצויים בפינה הצפון מזרחית, ובנוסף קיימים שערים לכוון רח' יוסף הלוי המשמשים לשינוע סחורה וכניסת מכליות לתדלוק אזור הדוודים לחימום. בפינה הצפון מזרחית של הבניין רמפה מבטון.

4.3. חזית הנכס מהכניסה הראשית



4.4. תיאור המבנים

מבנה תעשייתי מוארך המצוי על שטח המפעל הכולל (חלקה 22/מגרשים 288 - 283) ובו מספר אגפים, בשטח כולל של כ- 14,366 מ"ר, בפירוט כדלקמן:

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

4.4.1. אולם יצור עיקרי

שטח האולם כ-10,210 מ"ר

הגובה הפנימי נע בין 8.4 מטר - 5.9 מטר.

האולם בנוי ומותאם לשימוש למבני תעשייה ותיקה ורמת הגימור הינה בהתאם. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים חשופים, רצפת בטון מוחלק, תקרה גבוהה וגג עשויה לוחות אסבסט.



בחלק הדרומי של אולם היצור ישנו מבנה דו קומתי הכולל:
 קומת קרקע - מלתחה, חדר אוכל, מקלחות ובתי שימוש, בית מלאכה ומחסן.
 קומה א' - משרדים, מטבחון ושירותים, בית מלאכה.
 הקיר הצפוני החיצוני של האולם, מצופה קיר מסך. האולם ברמת תחזוקה טובה.
 ניתן לבצע חלוקה תפקודית של האולם לרבות גישות נפרדות מרחוב יוסף הלוי.

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה



4.4.2. אגף המשרדים

שטח מבנה המשרדים כ-2,248 מ"ר.

בחלקו המערבי של המבנה ממוקמים משרדי החברה הבנויים בשתי קומות. קומת הקרקע כוללת משרדים, שירותים, חדר אוכל ומטבח, מחסן וכניסה ראשית. קומה א' כוללת משרדים ושירותים.



רמת הגימור תואמת משרדים המהווים שימוש נילוה למבני תעשייה הכוללת שטחים מקיר לקיר ו/או ריצוף אריחי קרמיקה, קירות מטיחים ומסויידים, תקרה אקוסטית, גג אגף המשרדים עשוי בטון.

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

4.4.3. מבני עזר וסככות

שטח מבני העזר והסככות כ-1,844 מ"ר.

מבני העזר ממוקמים מסביב לאולם היצור וכוללים מבנה צמוד לשער הראשי, חדר תצוגה והדרכה, מחסנים, מבני מדחסים, מיכלי חומצות, מסגריה וכו'. הסככות משמשות לאחסון ועבודה ומצויות בהיקף המבנה הראשי.



הערה: חלק מהסככות בצד מערב, בחלק הפונה לכביש חיפה-עכו פורק, והשטח משמש לאחסנה פתוחה וחניה.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

5. המצב התכנוני

בהתאם למידע תכנוני שנמסר לנו בע"פ בוועדה המקומית קריות, על חלקה 22 בגוש 12584, מגרשים 288 - 283 חלות תוכניות בניין עיר הבאות:

5.1 תכנית מתאר ק / 170

5.1.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1634 מיום 17.06.1970.

5.1.2 בהתאם להוראות התוכנית מסווגת החלקה כאזור תעשייה ומלאכה.

5.1.3 אחוזי הבנייה בהיקף של 100% מהחלקה ב-2 קומות (50% לקומה).

5.2 תכנית מתאר ק / 349

5.2.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4054 מיום 05.11.1992.

5.2.2 בהתאם להוראות התוכנית מסווגת החלקה כאזור תעשייה ומלאכה.

5.2.3 התוכנית מהווה שינוי לתוכניות:

ק / 130 תוכנית מתאר קריות, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1299 מיום 25.08.1966 .
ק / 353 א' הקובעת מרווחים באזור תעשייה בקריית ביאליק. שפורסמה למתן תוקף
בי.פ. 2956 מיום 01.09.1983.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

5.2.4. אפשרויות הניצול על פי התוכנית הינן כדלהלן:

מס' קומות	גובה מבנה מכסימלי (במטר)	בנייה מותרת ב-%	כיסוי מגרש
3	15	100	60%
3	15	110	58%
4	18	120	56%
4	18	130	54%
4	18	140	52%
4	18	150	50%

5.2.5. לפי התוכנית, השטח שמצפון לנכס מיועד לחניה ציבורית. בנוסף לרח' יוסף הלוי הקיים ממזרח מתוכננת דרך פנימית באזור התעשייה ממערב לנכס.

5.3. תכנית מפורטת ק / מק / 394

5.3.1. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4619 מיום 19.08.1998.

5.3.2. התכנית מאשרת בנייה במרווח אחורי וצדדי אחד לקו בנין 0 שלא יהיה חופף לזה של השכן - ובמרווח קדמי לקו בנין 0 בתנאי שיפור העיצוב הארכיטקטוני של החזית הקדמית (שערים, גדרות וכד') ובתנאי אישור שירות הכבאות, חב' החשמל ובתנאי סידורי חנייה כמוגדר ב-ק / 349.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

5.4 תוכנית מפורטת ק/316 ח'

5.4.1 דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4921 מיום 19.9.2000.

5.4.2 בהתאם להוראות התוכנית תותר הקמת שטחי שירות כדלקמן:

5.4.2.1 מעל למפלס הכניסה הקובעת

- א. מדרגות ומבואות 5% מהשטח העיקרי.
- ב. שירותים טכניים – 15% מהשטח העיקרי.
- ג. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- ד. סטווין או גגון בעומק 3 מ'.
- ה. מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה.

5.4.2.2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת

- א. שירותים טכניים בשיעור 5% משטח קומת הקרקע.
- ב. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- ג. מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה.
- ד. חניה עד לגבולות המגרש בכל הקומה, ניתן לאשר מס' קומות תת קרקעיות בכמות כזאת שתכסה את סה"כ דרישות תקן החניה באזור הזה.

5.5 תשר"צ 2/43/16

בהתאם לתשריט לשיכונים ציבוריים מיום 12.12.2000, מסווג הנכס כאזור תעשיה, מגרש מספר 1.

5.6 סיכום מצב תכנוני



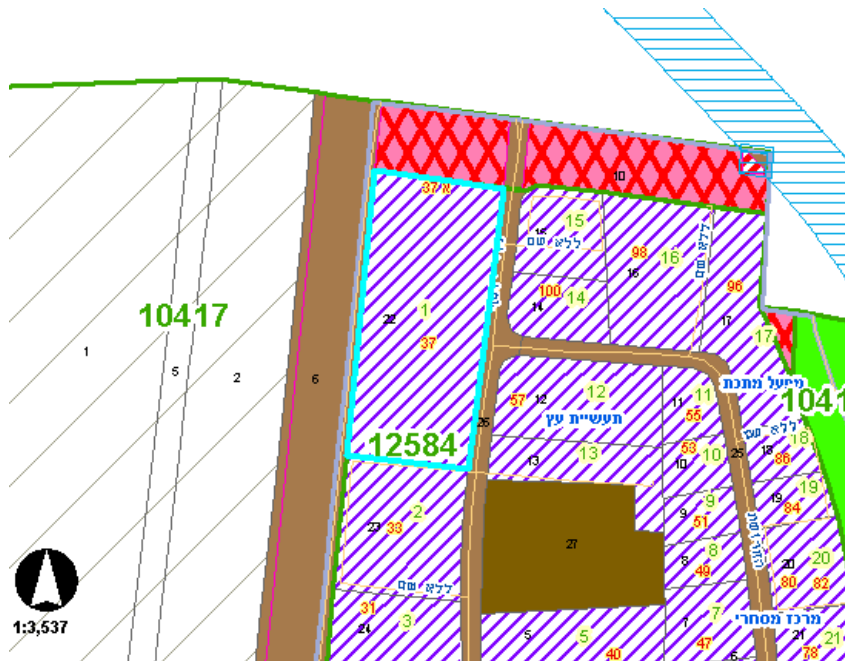
נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אווילין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

- 5.6.2. תוכנית ק / 349 מתירה זכויות בניה בשיעור משתנה ביחס לכיסוי המגרש.
- 5.6.3. לאור העובדה כי התכנית הקיימת הינה כ-60% הרי שזכויות הבנייה המותרות בכפוף למבנים הקיימים הינה 100% בשלוש קומות.
- 5.6.4. הערה: כל זכויות הבניה, במגרשים 283 – 288 (חלקה 22), בקומת הקרקע מנוצלים.



6. היתרי בניה

בתיקי העירייה נמצאו 3 היתרי בניה ובמסמכים שונים שהועברו לעינוונו עולה כי קיימים 6 היתרי בניה, למגרשים 283 - 288, כדלהלן:

פקס: 03-5467794

טל': 03-5467803 (רב קווי)

רח' הירקון 282, תל-אביב 63504

E-mail: nyetzira@netvision.net.il

אתר אינטרנט: www.fishler.co.il



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

6.1. הוצג בפנינו היתר בניה מתאריך 19.02.1973 המאפשר תוספת לבנין קיים, אולמי מלאכה בשטח של 3,803 מ"ר, וחדרי שרות בשטח של 275 מ"ר, ובסה"כ 4,078 מ"ר.

6.2. הוצג בפנינו היתר בניה מתאריך 12.07.1979 המאפשר תוספת לבנין קיים בחלקו המערבי, אגף א', בשטח של 277 מ"ר, אגף ב', בשטח של 150 מ"ר, ובסה"כ 427 מ"ר.

6.3. הוצג בפנינו היתר בניה מתאריך 18.04.2001 מהות הבקשה הינה ליגליזציה לסככות קימות ומבנים ניידים - תוכנית שנויים.

6.4. סיכום היתרי בניה

מהשוואת זכויות הבנייה המותרות לפי תב"ע והבנייה בפועל לפי היתרים עולה כי קיימות זכויות בנייה נוספות לא מנוצלות בנכס המהוות כ-34% בניה (כ-7,500 מ"ר מבונה) **בקומות עליונות.**

הערה: היתרי הבניה ניתנו במועדם ללא חלוקה לשטח עיקרי ושטחי שירות, אשר נקבעה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992. בהתאם לכך, ועל פי סעיף 13 לתקנות לגבי בנייה קיימת בהיתר קודם לתחילת התקנות, לא נערכה הבחנה בין שטח עיקרי לשטחי שירות כמשמעותם בתקנות הנ"ל.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, ע"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

6.5. מצב משפטי

6.6. מידע רישום מקרקעין מיום 6.2.2012

7.1.1. הנכס רשום כגוש 12584 חלקה 22, בשטח רשום של 21,429 מ"ר, בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות.

7.1.2. הערה – לא רשומה חכירה ו/או הערות במידע הרישום.

7.2. אישור על רישום זכות בנכס מאת מינהל מקרקעי ישראל

הערה: האישורים נכונים ליום 19.3.2012.

7.2.1. מגרש 283

איתור	-	גוש 12584 חלקה 22, בחלק
תכנית ק/170	-	מגרש 283
הזכויות רשומות על שם	-	גרינסטון תעשיות בע"מ
שטח המגרש	-	5,359 מ"ר
זכות החכירה	-	לא מהוונת, עד 20.7.2020

7.2.2. מגרש 284 (מגרשים 284-286)

איתור	-	גוש 12584 חלקה 22, בחלק
תכנית ק/170	-	מגרש 284
הזכויות רשומות על שם	-	גרינסטון תעשיות בע"מ
שטח המגרש	-	10,098 מ"ר
זכות החכירה	-	לא מהוונת, עד 13.4.2019
בנתונים הנוספים	-	מגרשים 285-286



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

7.2.3. מגרשים 287 - 288

איתור	-	גוש 12584 חלקה 22, בחלק
תכנית	-	לא מפורט באישור
הזכויות רשומות על שם	-	צימקור אלובין
שטח המגרש	-	6,591 מ"ר
זכות החכירה	-	לא מהוונת, עד 22.7.2021
הערות:		
חוב דח"ש בסך 9.60 ₪		

7.3. זכות הבעלות בנכס הנה של קרן קיימת לישראל, לחברת גרינסטון (לשעבר אורדן) ולחברת צימקור אלובין, זכות חכירה מכח רכישת והעברת זכויות מחברת אלובין כמפורט להלן:

7.4. מגרש 283

חוזה חכירה נערך בין מנהל מקרקעי ישראל לבין חב' אלובין בע"מ, לגבי חלק מחלקה 4 בגוש 10417 מגרש 283 ממנו עולה כי:

א. ביום 02.06.1970 נחתם הסכם פיתוח בין הצדדים.

ב. תקופת החכירה הנה ל-49 שנה החל מיום 20.07.1971 וכלה ביום 19.07.2020.

ג. מטרת החכירה הינה מפעל ליצור מוצרי אלומיניום לבנין.

ד. שטח המגרש כ-3,250 מ"ר.

בתוספת להסכם החכירה מיום 16.12.1983 הוחכר שטח נוסף של 2,109 מ"ר, ובסה"כ 5,359 מ"ר.

ה. דמי חכירה ראשוניים הנם בשיעור של 80%.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

7.5. מגרשים 284 - 286

חוזה חכירה נערך בין מנהל מקרקעי ישראל לבין חברת אלובין בע"מ, לגבי חלק מחלקה 4 בגוש 10417 מגרשים 284-286, ממנו עולה כי:

א. ביום 02.06.1970 נחתם הסכם פיתוח.

ב. תקופת החכירה הנה ל-49 שנה החל מיום 14.07.1970 וכלה ביום 13.07.2019.

ג. מטרת החכירה הינה מפעל ליצור מוצרי אלומיניום לבנין.

ד. שטח המגרש כ-10,000 מ"ר.

ה. דמי חכירה ראשוניים הנם בשיעור של 80%.

7.6. מגרשים 287 - 288

חוזה חכירה נערך בין מנהל מקרקעי ישראל לבין חברת צימקור אלובין (1973) בע"מ, לגבי חלק מחלקה 4 בגוש 10417, מגרשים 287-288 ממנו עולה כי:

א. ביום 25.07.1972 נמסר המגרש לחב' אלובין בע"מ אשר העבירה הזכויות בהסכמת המחכיר לחוכר אחרי הקמת המפעל.

ב. תקופת החכירה הינה ל-49 שנה החל מיום 23.07.1972 וכלה ביום 22.07.2021.

ג. מטרת החכירה הינה מפעל ליצור מוצרי אלומיניום לבנין.

ד. שטח המגרש כ-6,540 מ"ר.

ה. דמי חכירה ראשוניים הנם בשיעור של 80%.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

7.7. הסכם מכירה – אורדן (כיום גרינסטון)

- א. הסכם מכירה מיום 29.06.1998 נערך בין אלובין בע"מ לבין אורדן תעשיות בע"מ.
- ב. המוכר הינו החוכר של נכס מקרקעין המהווה חלק מחלקה 4 בגוש 10417, המסומן כמגרשים 283-286.
- ג. בהתאם להסכמי החכירה בין המנהל לבין המוכר תקופת החכירה לגבי מגרשים 284-286 מסתיימת ביום 13.04.2019, ותקופת החכירה לגבי מגרש 283 מסתיימת ביום 19.07.2020.
- ד. בהתאם להסכמי החכירה הנ"ל זכויות החכירה של המוכר בנכס הינן דמי חכירה ראשוניים בשיעור 80%.
- ה. תמורת הנכס וכל התחייבויות המוכר על פי ההסכם ישלם הקונה למוכר 5,250,000 דולר.

7.8. חוזה שכירות מיום 7.12.2011

- 7.8.1. החוזה נערך בין גרינסטון תעשיות וצימקור אלובין (המשכירה) לבין ס.ה.ל אלובין (השוכר).
- 7.8.2. המושכר הינו מגרשים 283-288 בחלקה 4 בגוש 10417 בשטח כולל של כ- 21.9 דונם.
- 7.8.3. תקופת השכירות הינה לחמש שנים החל מיום 1.1.2012 עד ליום 31.12.2016, עם זכות ברירה לתקופה נוספת של 5 שנים.
- 7.8.4. דמי השכירות לחודש הינם כדלהלן:

מיום 1.1.2012 ועד ליום 31.12.2013	- סך של 160,000 ₪ לחודש.
מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2015	- סך של 164,000 ₪ לחודש.
מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.12.2017	- סך של 168,100 ₪ לחודש.
מיום 1.1.2018 ועד ליום 31.12.2019	- סך של 172,300 ₪ לחודש.
מיום 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2021	- סך של 176,600 ₪ לחודש.

 כל הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן, ובתוספת מע"מ.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

7.8.5. בהתאם לסעיף 9.3 לחוזה ידאג השוכר, על אחריותו המלאה ועל חשבוננו, לקיום דיני הגנת הסביבה. היה ויתגלה זיהום אדי השוכר מתחייב לטפל בו באופן מיידי השולל כל אחריות מצידה של המשכירה בעניין זה. במקרה ויתגלה זיהום המחייב טיפול כאמור אדי התשלום בגין ביצוע הבדיקות והטיפול שיידרש יחול באופן מלא ומוחלט על השוכר.

7.8.6. גג המבנה והחזיתות אינם צמודים למושכר ואינם מהווים חלק ממנו והמשכירה רשאית לעשות שימוש בשטחים אלו בעצמה או בדרך של הענקת זכות שימוש לרבות שלטי פרסום ו/או הצבת מתקנים סולאריים ו/או כל מערכת אחרת לניצול אנרגיית השמש.

8. מגבלות השומה

8.1. כללי

8.1.1. שווי הנכס בשומה הינו שווי זכויות החכירה של הנכס במלואו, עפ"י הזכויות המפורטות בשומה. אם לא נקבע בשומה אחרת, לא הובאו בחשבון הפחתות שווי עבור שווי החזקה משותפת ו/או הגבלת זכויות על פי הסכמי קניין אשר לא מצאו ביטוי מפורש בשומה.

8.1.2. שווי הנכס מבוסס על נתוני תכנון הסטטוטוריים ועל הנחות תכנוניות כמפורט בשומה.

8.1.3. השומה אינה מפרטת את כל הוראות התכנון והבניה ואת כל מגבלות הקניין החלות על המקרקעין. חוות הדעת מניחה, כי קורא השומה וכל משתמש בה יהיה מצוייד ויעיין בעצמו בכל תוכניות בנין עיר והחוזים ו/או ההסכמים המגבילים את זכות הקניין בנכס.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

8.1.4. שינויי חקיקה ושינויים בהוראות ותוכניות המתאר הארציות הינם נושאים דינמיים. השומה מביאה בחשבון את החקיקה וההנחיות הקיימות במועד עריכתה.

8.1.5. השומה מתייחסת, בין היתר, להנחות בקשר למחירי מכירה צפויים, לעלויות בניה צפויות, ולהוצאות תפעול המתבססות על ההנחה שמצב המשק יציב. שינויים בתנאים הכלליים במשק ובמצב שוק ההון וההשקעות בכלל, ושינויים במצב שוק הנדל"ן בפרט, עלולים לשנות את הנחות השומה ונתוני השווי.

8.1.6. השומה נערכה על פי מצבו של שוק הנדל"ן במועד שומה. מודגש לכן, כי על קורא השומה לקבל החלטות מושכלות ולהתייחס לנתונים בזהירות, שכן תנאי שוק עלולים להשתנות.

8.2. נכסים בנויים

8.2.1. השומה נערכה באופן שהובאו בחשבון ההתאמות והשיפורים המפורטים בשומה ובהנחה שאין בנכס פגמים אשר לא ניתן היה לזהותם בביקור בנכס.

8.2.2. שווי הנכס בשומה מבוסס על כך שהבניה, כפי שבוצעה, תואמת את תוכניות הבנייה המאושרות, ואת הוראות התקנות והתקנים בקשר לביצוע הבנייה. אם הובאו לידיעתנו כי קיימות בנכס חריגות בבנייה או ביצוע הנוגד את התקנות והתקנים, או שמצאנו אזכור לכך בתיקי הבניין של העירייה בהם עיינו לצורך חוות הדעת ניתן לדבר ביטוי בחוות הדעת. עם זאת, מודגש כי כדי לאמת את האמור יש צורך במדידה מדוייקת של שטחי הנכס והתאמתה להיתרים ובדיקה מפורטת על ידי מהנדס קונסטרוקטור אשר לא נעשו לצורך חוות דעתנו השמאית.

8.2.3. תשומת לב קורא השומה והמשתמש בה, כי שינויים והתאמות הנדרשים לצורך התאמת נכס קיים לתקנים ולתקנות (כמו תמ"א 38: רעידות אדמה; חוקי זיהום סביבתי, חוק החופים ועוד) לא הובאו בחשבון בתחשיב השומה, אלא אם כן צויין הדבר במפורש.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, ע"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

9. עקרונות השומה

9.1. שווי השוק של נכס מקרקעין, כדוגמת הנכס נשוא השומה, אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה להתקבל בתאריך הקובע לשומה, ממכירתו של הנכס ע"י מוכר ברצון לקונה ברצון, שאין ביניהם יחסים מיוחדים, בתנאי השוק החופשי, כאשר נותר פרק זמן מספיק לשוק, הצדדים פועלים ללא לחץ זמן, יש בידיהם זמן מספיק ומידע מלא הנדרשים לקבלת ההחלטה.

שווי השוק מוערך תוך התייחסות למלוא פוטנציאל הנכס ובהנחה שהנכס יוסיף להינות מכל הרשיונות ושישאר בו כל המתקנים והציוד המחוברים בחיבור של קבע המצויים בנכס במועד השומה.

שווי השוק אינו מתייחס למימוש כפוי ולא נעשתה הפחתה בגין מימוש מאולץ, אלא אם כן צויין הדבר במפורש בשומה, או בנספח לבטחונות המצורפים אליה, הפחתה כזו, תלויה באופי הנכס, בדרך המימוש ובזמן, עשויה לנוע בגבולות 10%-20% מהשווי המפורט בשומה.

9.2. לצורך הערכת שווי השוק של נכס, קיימות שלוש גישות עיקריות:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| (א) גישת ההשוואה | (או גישת השוק). |
| (ב) גישת הוון ההכנסות | (או גישת ההכנסה). |
| (ג) גישת השווי הפיסי | (או גישת העלות). |

מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת הנתונים בגישות שונות, תוך מתן משקל מתאים לנתונים המתקבלים על בסיס מטרת השומה, אופי הנכס המוערך ונסיבות השומה.

9.3. **גישת ההשוואה** (או גישת השוק) מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום, תוך הסתמכות על עסקאות שנעשו בנכסים דומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה, ובהתאמה בין מועד עסקת השוואה ומועד השומה.



יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עסקיות
- ניהול בניה

9.4. גישת היוון ההכנסות (או גישת ההכנסה) מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על-פי אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה והוצאות הניהול והאחזקה הנדרשים כדי להמשיך לקבל את ההכנסות מהנכס ובהתייחס גם לגורמים נוספים העשויים להשפיע על הכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

9.5. גישת העלות (או **גישת השווי הפיסי**) מבססת את אומדן השווי של נכס נישום על אומדן העלות הצפויה בהקמת נכס חדש הדומה לנכס הנישום. בגישה זו שווי הנכס הינו הסיכום של שווי הקרקע הנקבע בהתאם לשווייה בשוק על פי גישת ההשוואה בתוספת עלויות ההקמה של נכס חדש הדומה לנכס הנישום, (לרבות כל ההשכחות שנעשו) וכולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי, ובניכוי פחת על כל סוגיו (פיסי, כלכלי ופונקציונלי). בגישה זו ניתן גם לאמוד שווי נכס המהווה קרקע פנויה על בסיס חילוץ ערכה של הקרקע (שוויה השיורי) מתוך שווי הנכס הגמור אשר ניתן לבנות על הקרקע בהתאם לאפשרויות ניצולה החוקיות; שווי הקרקע מתקבל על ידי הפחתת עלויות ההקמה והבניה של הנכס (כולל תכנון, רישוי, מימון ורווח יזמי) מתוך שווי הנכס הגמור הנקבע בהתאם לשווי בשוק החופשי בשיטת ההשוואה, או בשיטת היוון ההכנסות. יצוין, כי גישת העלות והשווי השיורי הינה השיטה הננקטת, בדרך כלל, על ידי יזמים וקבלנים לצורך בדיקות עסקיות, והיא מהווה לעיתים גישת הבדיקה האפשרית היחידה בבדיקה של נכסים ייחודיים שאין להם בסיס השוואתי.

10. גורמים ושיקולים בשומה

באומדן השומה הובאו בחשבון, בין היתר, גם הגורמים והשיקולים המפורטים להלן:

10.1. מיקומו של הנכס במרקם הכללי של קריית ביאליק, ומיקומו הספציפי ברחוב יוסף לוי באזור התעשייה.

10.2. הנכס נמצא בסמוך לכביש חיפה - עכו, ללא גישה ישירה מכביש זה כיום.

ממזרח לנכס מתוכנן כביש עוקף קריות, אשר מתחבר לכביש חיפה – עכו מצפון לנכס.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
 - ייזום והשקעות
 - פיתוח מקרקעין
 - תכניות עיסקיות
 - ניהול בניה
- יוסף פישלר (M.B.A.)** מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
- אוולין דודזון** כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
- גדי קרו** שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
- גלעד פאר** שמאי מקרקעין

10.3. רמת מחירי המכירה וההשכרה המקובלים לנכסים בסביבת הנכס.

10.4. שטח חלקה 22 בגוש 12584 שהינו 21,368 מ"ר.

שטחי הבניה הקיימים הנם כ-14,366 מ"ר.

הערה: זכויות גרינסטון מתייחסות למגרשים 286 - 283 בשטח כולל של 15,457 מ"ר וזכויות צימקור - אלובין הינן בשטח כולל של 6,591 מ"ר, בהתאם לאישור זכויות מהמינהל.

10.5. הובא בחשבון גודל הנכס.

בסביבת הנכס מורגשת כניסה של שימושים מסחריים, בעיקר בחלק הדרומי של אזור התעשייה הסמוך לשכונות המגורים.

10.6. הנכס הנדון מהווה מגרש בייעוד לתעשייה ולשימוש תעשייה בהתאם להיתרי הבניה.

תקופת השכירות של השוכר הנוכחי, המחזיק במלוא שטח הנכס, נקבעה בחוזה חדש החל מיום 1.1.2012 לתקופה של כ- 10 שנים, כולל תקופת ברירה, בדמי שכירות הכוללים עליות ריאליות במהלך תקופת השכירות הנוספת.

10.7. השימוש המיטבי בנכס, במועד הקובע, הינו המבנה במצבו, כאשר הנכס מושכר כאמור, בהתאם לייעודו, לשוכר יחיד, כך שהנכס מגלם בעיקרו הכנסה בדמי שכירות.

מאחר והנכס המושכר אינו כולל את גג המבנה והחזיתות שאינם צמודים למושכר ואינם מהווים חלק ממנו, והמשכירה רשאית לעשות שימוש בשטחים אלו בעצמה או בדרך של הענקת זכות שימוש לרבות שלטי פרסום ו/או הצבת מתקנים סולאריים ו/או כל מערכת אחרת לניצול אנרגיית השמש, **הרי שנותרו זכויות מעבר לזכויות המושכרות, המקנה אפשרות להגדלת התקבולים מהנכס, קרי - מעבר לדמי השכירות בחוזה השכירות.**



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

10.8. מצבו התכנוני של הנכס וייעודו לתעשייה. הובא בחשבון כי בנכס יתרת זכויות בניה בקומות עליונות עפ"י תוכניות בניין עיר מאושרות החלות על החלקה.

בשל מצב המבנה, גודלו והתכסית הקיימת, **ניצול זכויות בנייה נוספות אפשרי בעיקר בתוך חלל המבנה** (כגלריה), ולא לשם הרחבת הבניה בקומת הקרקע.

נוכח היקף הבניה הקיימת בנכס, תכסית המבנה הקיים, השימוש הקיים בנכס כמפעל, השוכר בנכס שהינו שוכר יחיד, **לא הובא בחשבון תוספת שטחי בנייה לניצול בנכס הקיים**, ולא ניתנה עבורם תוספת שווי, במועד הקובע.

10.9. הוצג בפנינו אישור משרד לאיכות הסביבה לרישיון עסק למפעל אלובין שבנכס.

10.10. זכויות החכירה בנכס, כמפורט באישור הזכויות מאת מינהל מקרקעי ישראל, הינן בהתאם לתכנית ק/170 המעניקה זכויות בניה בשיעור של 100%.

הבנייה הקיימת נופלת מזכויות הבניה המותרות הן על פי חוזה החכירה והן על פי התכניות החלות על הנכס, כך שלא הובאה בחשבון חבות בדמי היתר למינהל מקרקעי ישראל להגדלת הבנייה מעבר לזכויות בנייה בשיעור של 100% בחוזה החכירה.

כמו כן, בתכנית בנייה בשיעור של 60% זכויות הבניה המותרות בהתאם לתכנית בנין עיר 349 משנת 1992 הינן בשיעור של 100%.

10.11. התקנת מערכת סולרית בגג המבנה

בנכס קיים פוטנציאל להתקנת מערכות סולריות על גג המבנה באופן שיגדיל את ההכנסות מהנכס. בחודש אוגוסט 2010, הוגשה בקשה לרשות החשמל להקמת מערכת פוטו וולטאית של 0.63 מגה וואט על גג הנכס, לתקופה של 20 שנה. במועד הקובע טרם ניתן היתר להקמת המערכת.

נוכח העובדה כי טרם ניתן היתר להתקנת המערכת, לא מגולמים בשווי ההוגן של הנכס הרווחים הצפויים מהתקנת המערכת לאחר הפעלתה.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

10.12. התקנת שילוט על גבי גג המבנה והחזיתות

כאמור בהסכם השכירות גג המבנה והחזיתות אינו נכלל במושכר. מיקום הנכס בצמוד לכביש חיפה תל אביב מקנה לנכס אפשרות להצבת שילוט פרסומת, באופן שיגדיל את דמי השכירות המופקים מהנכס.

נוכח העובדה כי לא הוצגו בפנינו חוזי שכירות להצבת שילוט בחזיתות המבנה, לא מגולמים בשווי ההוגן של הנכס הרווחים הצפויים משילוט.

10.13. זיהום קרקע

הנכס הנדון מהווה מפעל תעשייה ליצור אלומיניום, כאשר בתהליך הייצור עשוי להיגרם זיהום הקרקע.

מסקר קרקע שערכה חברת אדמה ביום 25.2.2004 עולה כי לא התקבלו ריכוזי TPH הגבוה מ- 500 מ"ג/ק"ג (ערך הסף לאזורי תעשייה), לא נמצאו מתכות כבדות, ומרכיבים אחרים נמצאו בריכוז נמוך משמעותית מערך הסף. מסקר קרקע משלים שערכה חברת אדמה ביום 16.5.2004, לאור דרישת המשרד לאיכות הסביבה, נבדק זיהום מי תהום, נקבע כי לא נמצא זיהום במי התהום, ממצא העולה עם ריכוזי TPH נמוכים בקרקע שהתקבלו בסקר הראשון, והומלץ שלא לבצע פעולות נוספות באתר העבודה. הוצג בפנינו מכתב המשרד לאיכות הסביבה, מחוז חיפה, ענף שפכי תעשייה וקרקעות מזוהמות, מיום 22.6.2004 בדבר מפעל אלובין – סקר איפיון מזהמים, לפיו התקבלה המלצת חברת אדמה, לאור ממצאי סקר לאפיון זיהום קרקע וסקר לאפיון זיהום מי התהום.

במכתב נקבע כי נדרש למנוע ממשטח אספלט בחצר האחורית אפשרות כניסת תשטיפים למערכת הניקוז, וכן כי סקרים נוספים ידרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לממצאי הפיקוח על השפכים ותהליך היצור.

הערה: לאחר הסקר בשנת 2004 בוצעה יציקת משטח בטון למניעת כניסת התשטיפים למערכת הניקוז.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

כפי שנמסר לנו, לא בוצעו סקרי קרקע נוספים, המאוחרים לשנת 2004. יחד עם זאת, התקבל אישור מנכ"ל חברת אלובין, מחודש מרץ 2011, שוכרת הנכס, לפיו החברה מטפלת בנושא איכות הסביבה כנדרש ממנה על ידי הגופים המפקחים ועומדת בקריטריונים שנקבעו, כי המשרד לאיכות הסביבה מאשר באופן תקופתי את עמידת חברת אלובין בכל התנאים הנדרשים, כי לחברה רישיון עסק הכולל אישור הגופים הרלוונטיים, כולל המשרד לאיכות הסביבה, וכי מידי פעם מבוצעים סיורים בשטח החברה על ידי אנשי המשרד לאיכות הסביבה ולא נמצאה או נרשמה תלונה בנושא. למיטב ידיעתו, מאז שנת 2004 בה נמצא כי הקרקע אינה מזוהמת, ולא נגרם כל זיהום קרקע בשטח החברה.

בחווה השכירות נקבע כאמור בסעיף 9.3 כי השוכר ידאג, על אחריותו המלאה ועל חשבונו, לקיום דיני הגנת הסביבה. היה ויתגלה זיהום אזי השוכר מתחייב לטפל בו באופן מיידי השולל כל אחריות מצידה של המשכירה בעניין זה. במקרה ויתגלה זיהום המחייב טיפול כאמור אזי התשלום בגין ביצוע הבדיקות והטיפול שידרש יחול באופן מלא ומוחלט על השוכר.

לאור האמור לעיל, ובהסתמך על האמור לעיל, בחוות הדעת לא בוצעה הפחתה לעלות טיהור הקרקע ממזהמים.

10.14. המצב המשפטי לפיו הקרקע בחכירה, לא מהוונת (80% דח"ר) מאת מנהל מקרקעי ישראל ל-49 שנים עם אופציה ל-49 שנים נוספות, בחוזים שונים המסתיימים כדלהלן:

מגרשים 284-286	-	בשנת 2019
מגרש 283	-	בשנת 2020
מגרשים 287-288	-	בשנת 2021

מודגש כי החכירה בנכס טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין על שם החוכרת.

10.15. מצבו הפיזי והתחזוקתי של הנכס סביר. דרושות עבודות תחזוקה שוטפות.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

10.16. שווי החכירה בנכס

- 10.16.1.** שווי החכירה בנכס נכון ליום 31.12.2011, הינו למרכיב הקרקע בלבד.
- 10.16.2.** שווי החכירה מהווה את שווי מרכיב הקרקע בשוק החופשי, נכון למועד הקובע לחוות הדעת, בהתחשב, בין השאר, ביתרת תקופת החכירה בנכס ובכלל זה לתקופת הברירה (אופציה).

10.17. התחייבויות בגין החכירה בנכס

- 10.17.1.** הנכס הנדון הינו בחכירה לא מהוונת, בשיעור דמי חכירה ראשוניים מוכרים בשיעור של 80%.
- 10.17.2.** בהתאם לכך, בנכס הנדון קיימים תשלומי דמי החכירה השנתיים, ביחס ליתרה הלא משולמת, בשיעור של 1% מערך הקרקע לשנה. (ערך הקרקע לצורך התשלום השנתי נקבע על ידי מינהל מקרקעי ישראל, ואינו תואם בהכרח את ערך הקרקע המעודכן של הנכס).
- 10.17.3.** בהתאם להחלטה 851 של מועצת מקרקעי ישראל, ביובל חכירה בתעשייה (הארכת תקופת החכירה בתקופת חכירה נוספת), יהיה התשלום עבור תקופת החכירה הנוספת בשיעור של 13.65% למי ששילם דח"ר גבוהה (מעל 41% דמי חכירה ראשוניים) ובשיעור של 22.75% למי ששילם דח"ר נמוך.
- תשלום דמי החכירה ביובל החכירה ייחשבו כמהוונים (בשיעור 91%) לכל תקופת החכירה הנוספת.
- 10.17.4.** התחייבות לתשלום דמי החכירה השנתיים עד למועד היוון ביובל חכירה ותשלום דמי החכירה המהוונים בהתאם להחלטה 851, נערכו לכל חוזה חכירה בנכס, בנפרד.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

10.17.5. לעניין תקופת החכירה הובא בחשבון את זכות הברירה לתקופת החכירה הנוספת וכאמור התשלום שיידרש בגינה כאמור בהחלטה 851 של מועצת מקרקעי ישראל.

10.18. הערכות שווי קודמות

10.18.1. בתאריך 14.6.2004, נערכה על ידינו שומה לצורך דוחות כספיים של גרינסטון, תקן חשבונאות מס' 15, לשווי שימוש בנכס נשוא חוות הדעת.

10.18.2. חוות הדעת לפי תקן 15 הביאה בחשבון מיצוי מלוא הפוטנציאל הכלכלי הגלום בנכס. הנכס הוערך בסך של כ- 8,000,000 דולר, לחודש יוני 2004. במועד חוות הדעת משנת 2004 שרר במשק מיתון ובפרט בנכסים לתעשייה.

10.18.3. בתאריך 21.5.2007 נערכה על ידינו שומה לצורך דוחות כספיים של גרינסטון, תקן חשבונאות מס' 16, לשווי הוגן בנכס נשוא חוות הדעת. הנכס הוערך בסך של כ- 33,375,000 ש"ח, ליום 31.12.2006.

10.18.4. בתאריך 2.3.2008 נערכה על ידינו שומה מעודכנת לצורך דוחות כספיים של גרינסטון, תקן חשבונאות מס' 16, לשווי הוגן בנכס נשוא חוות הדעת. הנכס הוערך בסך של כ- 32,500,000 ש"ח, ליום 31.12.2007.

10.18.5. בתאריך 26.2.2009 נערכה על ידינו שומה מעודכנת לצורך דוחות כספיים של גרינסטון, תקן חשבונאות מס' 16, לשווי הוגן בנכס נשוא חוות הדעת. הנכס הוערך בסך של כ- 25,515,000 ש"ח, ליום 31.12.2008.

10.18.6. בתאריך 15.2.2010 נערכה על ידינו שומה מעודכנת לצורך דוחות כספיים של גרינסטון, תקן חשבונאות מס' 16, לשווי הוגן בנכס נשוא חוות הדעת. הנכס הוערך בסך של כ- 25,350,000 ש"ח, ליום 31.12.2009.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

10.18.7. בתאריך 8.3.2011 נערכה על ידינו שומה מעודכנת לצורך דוחות כספיים של

גרינסטון, תקן חשבונאות מס' 16, לשווי הוגן בנכס נשוא חוות הדעת.

הנכס הוערך בסך של כ- 25,450,000 ש"ח, ליום 31.12.2010.

10.19. במועד חוות הדעת חלה האטה בשוק הנדל"ן, המתאפיינת במיעוט עסקאות, תוך ציפייה לירידות מחירים.

10.20. אומדן השווי נקוב בש"ח נכון למועד הקובע לחוות הדעת.

11. החכירה בנכס

11.1. שווי החכירה (קרקע) ליום 31.12.2011

שווי החכירה (מרכיב הקרקע בלבד, ללא פיתוח) בכל חוזה/מגרש, בהתחשב ביתרת תקופת החכירה המקורית, וזכות ברירה (אופציה) לתקופת חכירה נוספת, הינו כדלהלן:

מגרש 283	כ-	2,750,000 ₪.
מגרשים 284-286	כ-	5,130,000 ₪.
מגרשים 287-288	כ-	<u>3,350,000 ₪.</u>
סה"כ	כ-	11,230,000 ₪.

הערה: שווי דונם קרקע הינו כ- 550,000 ₪. חברת גרינסטון מכרה את שטח מפעל וולקן יציקות במפרץ חיפה, עליו היה קיים מפעל ליציקות מתכת, בסמוך למסילת הברזל וקניון חוצות המפרץ, במחיר של כ- 23,000,000 ₪ לשטח של כ- 42 דונם (כ- 34.7 דונם בבעלות והיתרה בחכירה).



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

11.2. התחייבויות בגין החכירה ליום 31.12.2011

11.2.1. דמי חכירה שנתיים

דמי החכירה השנתיים, כשהם מהווים (שיעור היוון 5%), עד ליתרת תקופת החכירה המקורית, בערך נוכחי למועד הקובע, בכל חוזה/מגרש, הינם כדלהלן:

מגרש 283	כ-	120,000	ש.
מגרשים 284-286	כ-	535,000	ש.
מגרשים 287-288	כ-	<u>300,000</u>	ש.
סה"כ	כ-	955,000	ש.

11.2.2. דמי היוון לתקופת חכירה נוספת

דמי החכירה המהווים, לתקופת חכירה נוספת, במועד תום תקופת החכירה המקורית, כשהם מהווים (שיעור תשלום 13.65% מערך הקרקע), בערך נוכחי למועד הקובע (שיעור היוון 5%), בכל חוזה/מגרש, הינם כדלהלן:

מגרש 283	כ-	270,000	ש.
מגרשים 284-286	כ-	535,000	ש.
מגרשים 287-288	כ-	<u>320,000</u>	ש.
סה"כ	כ-	1,125,000	ש.

11.2.3. סה"כ התחייבויות בגין החכירה (דמי חכירה שנתיים ודמי היוון לתקופת חכירה נוספת), בערך נוכחי, הינם כ- 2,080,000 ש.

12. נתונים לאומדן שווי

12.1. בהתאם לנתוני מס שבח, בתאריך 23.6.2011 נמכרה בגוש 12584 חלקה 20, ברחוב בעלי המלאכה, בשטח בנוי של 100 מ"ר לתעשייה ומלאכה, במחיר 150,000 ש (כ- 1,500 ש למ"ר).

12.2. בהתאם לנתוני מס שבח, בתאריך 1.3.2010 נמכרה בגוש 12584 חלקה 20 חלקת משנה 9, ברחוב בעלי המלאכה, בשטח בנוי של 422 מ"ר לתעשייה ומלאכה, במחיר 800,000 ש (כ- 1,895 ש למ"ר). לא נמצאו עסקאות מדווחות נוספות בגוש 12584 מתחילת שנת 2009.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

12.3. ברחוב בעלי המלאכה בקרית ביאליק מוצע למכירה חלק ממבנה תעשיה, בשטח בנוי של כ- 400 מ"ר, במחיר של כ- 760,000 ₪ (כ- 1,900 ₪ למ"ר בנוי).

12.4. באזור התעשיה קרית ביאליק מוצעים למכירה שני מבנים בשטח של 170 מ"ר כל אחד (סה"כ 340 מ"ר) במחיר של 845,000 ₪ (כ- כ- 2,485 ₪ למ"ר בנוי). הנכסים מושכרים בתשואה של 8% לשנה.

12.5. ברחוב החרושת בקרית ביאליק מוצע להשכרה מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 250 מ"ר בקומת קרקע (בתוספת גלריה בשטח 80 מ"ר), במחיר של 5,000 ₪ לחודש (כ- 18 ₪ למ"ר בנוי אקווי).

12.6. ברחוב יוסף לוי בקרית ביאליק הוצע למכירה מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 800 מ"ר (כולל כ- 240 מ"ר משרדים) על מגרש בשטח של כ- 1,000 מ"ר, במחיר של 2,000,000 ₪ (כ- 2,500 ₪ למ"ר בנוי).

12.7. ברחוב החרושת בקרית ביאליק הוצע למכירה מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 250 מ"ר בקומת קרקע (כולל גלריה), במחיר של 720,000 ₪ (כ- 2,880 ₪ למ"ר בנוי).

12.8. ברחוב יוסף לוי בקרית ביאליק הוצע להשכרה מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 600 מ"ר בקומת קרקע, בדמי שכירות של 9,000 ₪ לחודש (כ- 15 ₪ למ"ר בנוי).



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

13. תחשיבים לאומדן שווי הוגן של הנכס ליום 31.12.2011

13.1. תחשיב שווי בגישת ההשוואה

פירוט	שטח במ"ר	שווי למ"ר בש"ח	סה"כ בש"ח
אולם מרכזי	10,210	1,700	17,360,000
משרדים	2,248	2,750	6,180,000
מבני עזר וסככות	1,844	950	1,750,000
מערכת חשמל			400,000
סה"כ (במעוגל)			25,690,000

13.2. תחשיב שווי בגישת השווי הפיסי

קרקע -	
21.368 דונם X 550,000 ש"ח/דונם	11,750,000 ש"ח
שטח בנוי -	
אולם מרכזי -	
10,210 מ"ר X 1,200 ש"ח/מ"ר	12,250,000 ש"ח
משרדים -	
2,248 מ"ר X 1,900 ש"ח/מ"ר	4,270,000 ש"ח
סככות ומבנים קלים -	
1,844 מ"ר X 500 ש"ח/מ"ר	920,000 ש"ח
סה"כ שטח בנוי	17,440,000 ש"ח
פחת פיסי מבנים כ- 22%	
	3,840,000 ש"ח
	13,600,000 ש"ח
=====	
סה"כ קרקע ומבנים	25,350,000 ש"ח



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, ע"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

13.3. אומדן שווי בגישת היוון הכנסות

13.3.1. שווי הנכס בהתאם לדמי השכירות בחוזה מיום 7.12.2011 לנכס הנדון

שווי מהוון למועד הקובע לחוות הדעת	שווי מהוון לתחילת תקופה	דמי שכירות לשנה	דמי שכירות לחודש	תקופה
3,400,539	3,400,539	1,920,000	160,000	מיום 1.1.2012 ועד ליום 31.12.2013
2,960,821	3,485,553	1,968,000	164,000	מיום 1.1.2014 ועד ליום 31.12.2015
2,577,962	3,572,692	2,017,200	168,100	מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.12.2017
2,244,578	3,661,956	2,067,600	172,300	מיום 1.1.2018 ועד ליום 31.12.2019
1,954,252	3,753,345	2,119,200	176,600	מיום 1.1.2020 ועד ליום 31.12.2021
13,138,153				סה"כ בתקופת השכירות ותקופת הברירה
11,026,956	24,931,765	2,119,200	176,600	לאחר תום השכירות ותקופת הברירה
24,165,109				סה"כ שווי

הערות:

דמי השכירות הונו בשיעור תשואה/היוון של 8.5% לשנה.

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2011, של השמאי הממשלתי, מיום 15.1.2012, שיעור התשואה הממוצע בנכס תעשייה ומלאכה הינו 8.8%. יחד עם זאת, נוכח חתימת הסכם השכירות לתקופה ארוכה נקבע שיעור היוון של 8.5% לחוזה השכירות.

דמי השכירות אינם כוללים את חזיתות המבנה וגג המבנה, שניתנים להשכרה בנפרד לשילוט ולמערכות ייצור אנרגיה.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

13.3.2. בהתאם לנתוני ההשוואה, סביר לאמוד דמי שכירות לנכס, בהתאם למצבו הפיזי, כדלהלן:

תאור	שטח במ"ר	דמי שכירות בש"ח/למ"ר לחודש	דמי שכירות בש"ח לשנה	שווי מהוון 8.8% בש"ח
אולם מרכזי	10,210	12.0	1,470,240	16,700,000
משרדים	2,248	19.0	512,544	5,825,000
סככות	1,844	6.5	143,832	1,635,000
סה"כ			2,126,000	24,160,000

הערה: במועד הקובע לחוות הדעת, לדמי שכירות בשוק החופשי, הובא בחשבון, שיעור תשואה של 8.8%, בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לנכס תעשייה.

13.3.2. ניתוח רגישות בגישת היוון הכנסות לשיעור ההיוון

הערה: ניתוח הרגישות לדמי השכירות בשוק.

שיעור היוון	דמי שכירות לשנה בש"ח	שווי מהוון בש"ח
8.5%	2,125,000	25,000,000
8.8%	2,125,000	24,150,000
9.0%	2,125,000	23,600,000

מהשינוי בשווי הנכס המהוון בגישת היוון הכנסות, כפונקציה של שינוי בשיעור ההיוון, עולה כי ירידה בשיעור ההיוון מעלה את שווי הנכס בשיעור שינוי גבוהה יותר, מאשר עלייה בשיעור ההיוון.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד פאר שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

13.4. סיכום שווי

גישות השומה	שווי בש"ח	
גישת ההשוואה	25,690,000 ₪	-
גישת היוון הכנסות	24,150,000 ₪	-
גישת העלות	25,350,000 ₪	-
שווי הוגן של הזכויות	24,850,000 ₪	

הערה:

שווי הנכס נקבע על ידנו תוך מתן משקל גבוה יותר לגישת היוון ההכנסות, נוכח חתימת הסכם שכירות לתקופה של 5 שנים עם זכות ברירה לחמש שנים נוספות, בהתייחס לתנאי השוק במועד הקובע.

יצוין כי בגישת היוון ההכנסות לא הובאו בחשבון הכנסות נוספות מהנכס בגין שילוט ו/או מתקנים ליצור אנרגיה, בגג המבנה ובחזיתות שאינן נכללות בנכס המושכר, ולפיכך, קיים פער בשווי בהיוון הכנסות ביחס לאומדני השווי בגישות האחרות.

14. השומה

14.1. בהתייחס לכל האמור בדו"ח ובהתייחס למטרת השומה ולעקרונותיה כמפורט בדו"ח זה לעיל, יהיה זה סביר לקבוע את השווי ההוגן של זכויות החכירה בנכס, כשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד, אך בכפוף לשוכר בנכס, למועד הקובע – 31.12.2011, בסכום של **24,850,000 ₪** (עשרים וארבע מליון ושמונה מאות וחמישים אלף ₪).

14.2. שווי זכויות החכירה (קרקע) ליום 31.12.2011 הינו בגבולות של **11,230,000 ₪**.

14.3. אומדן ההתחייבויות בגין החכירה בנכס (דמי חכירה שנתיים ודמי היוון לתקופה נוספת), בערך נוכחי ליום 31.12.2011, שיש להפחית מהשווי ההוגן, הינם בגבולות של **2,080,000 ₪**.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
 - ייזום והשקעות
 - פיתוח מקרקעין
 - תכניות עיסקיות
 - ניהול בניה
- יוסף פישלר (M.B.A.)** מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
- אולין דודזון** כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
- גדי קרו** שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
- גלעד פאר** שמאי מקרקעין

14.4. אומדני השווי המפורטים לעיל אינם כוללים מע"מ.

14.5. מובהר ומודגש בזאת כי לאורך זמן תנודות שוק המקרקעין אינן חופפות את תנודות המחירים לצרכן ו/או שער החליפין של הדולר.

14.6. מובהר ומודגש כי השימוש בשומה זו מוגבל אך ורק למטרת השומה - שווי לדוחות כספיים של חברת גרינסטון תעשיות בלבד (אורדן לשעבר), ולא לצרכים ו/או מטרות אחרות, והינה למזמין השומה בלבד.

14.7. הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

14.8. הנני מצהיר כי אין לנו כל עניין אישי בנכס הנדון ו/או בבעל הזכויות בנכס הנדון.

14.9. הנני מצהיר כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים עם מזמין השומה.

14.10. חוות הדעת מוגבלת לשימוש, על פי מטרתה, לצורך הצגת השווי ההוגן של הנכס בדוחות הכספיים של החברה במועד הקובע לחוות הדעת.

14.11. אנו מסכימים כי חוות הדעת תפורסם במסגרת פרסום הדוחות הכספיים של החברה.

יוסף פישלר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

שלומי מערבי
כלכלן, שמאי מקרקעין ועו"ד