

הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ

ISRAEL LAND DEVELOPMENT MALLS AND SHOPPING CENTERS LTD.



הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2005

תוכן עניינים

- תיאור עסקי התאגיד
- דוח הדירקטוריון
- דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2005
- פרטים נוספים על התאגיד

פרק 1- תיאור עסקי התאגיד

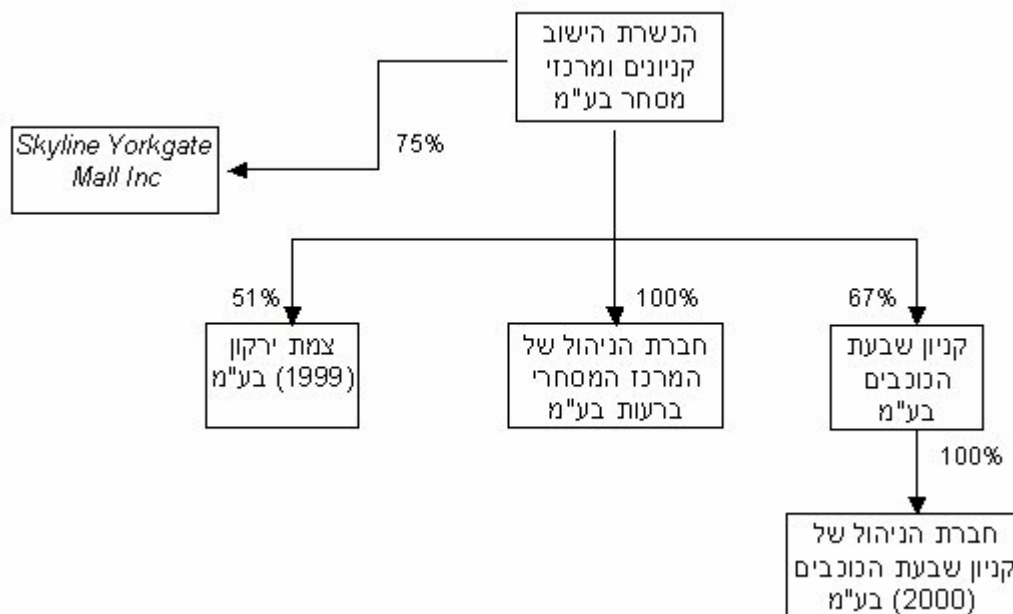
תוכן עניינים:

<u>סעיף</u>	<u>נושא</u>	<u>עמוד</u>
1.	תיאור התפתחות החברה	
1.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקית	3
1.2	תחומי פעילות	3
1.3	השקעות בהון ועסקאות במניות	4
1.4	חלוקת דיבידנדים	4
2.	מידע כספי	4
3.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים	4
4.	מידע כללי על תחום הפעילות	
4.1	מבנה תחום הפעילות ושינויים שחלו בו	5
4.2	מגבלות חקיקה ותקינה	5
4.3	התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות	6
4.4	גורמי הצלחה קריטיים	6
4.5	מחסומי כניסה ויציאה	6
4.6	מבנה התחרות בתחום	6
5.	מוצרים ושירותים	
5.1	קניון שבעת הכוכבים בהרצליה	6
5.2	מרכז מסחרי בטורונטו	8
5.3	מרכז מסחרי ברעות	9
5.4	פאואר סנטר בצומת ירקון	10
6.	פילוח הכנסות ורווחיות	12
7.	לקוחות	12
8.	שיווק והפצה	13
9.	צבר הזמנות	13
10.	תחרות	13
11.	עונתיות	13
12.	כושר ייצור	14
13.	רכוש קבוע ומתקנים	14
14.	הון אנושי	15
15.	חומרי גלם וספקים	16
16.	הון חוזר	16
17.	השקעות	16
18.	מימון	16
19.	מיסוי	17
20.	מגבלות ופיקוח על פעילות חברה	17
21.	הסכמים מהותיים	18
22.	הליכים משפטיים	18
23.	יעדים ואסטרטגיה עסקית	19
24.	מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים	19
25.	דיון בגורמי סיכון	19

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחותה העסקית

החברה התאגדה ביום 14 באוקטובר, 1991 כחברה פרטית תחת השם אדשה- פיתוח השקעות ויזמות בע"מ ושינתה את שמה לשם הנוכחי ביום 13 במאי, 1999. ביום 12 במאי, 1994 החברה הפכה לחברה ציבורית על פי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, וביום 31 במאי, 1994 פרסמה החברה לראשונה תשקיף על פיו הוצעו לציבור ניירות ערך שלה, אשר נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. עד סוף מרץ 1998 עיקר עיסוקה של החברה היה בהשקעות בתחומים שונים. במהלך שנת 1998 ועד לתחילת שנת 1999 רכשה חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (להלן: "הכשרת הישוב") את השליטה בחברה. נכון למועד הגשת הדוחות מחזיקה הכשרת הישוב בכ- 88.20% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה. מאז רכישת השליטה על ידי הכשרת הישוב תחום עיסוקה העיקרי של החברה הינו ייזום, הקמה, השקעה וניהול של קניונים ומרכזי מסחר. להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה:



1.2. תחומי פעילות

לחברה אין תחומי פעילות שונים אלא שהיא פועלת בתחום אחד - ייזום, הקמה וניהול של מרכזי מסחר. החברה הנה הבעלים והמפעיל של מספר מרכזי מסחר, כמפורט בסעיף 5 להלן.

1.3. השקעות בהון ועסקאות במניות

ביום 9 באוקטובר 2003 הקצתה החברה לכל אחד מה"ה שמשון מרפוגל, מנכ"ל החברה, ואמנון ורדי, סמנכ"ל החברה, 230,000 כתבי אופציה, לא סחירים. כתבי האופציה הנ"ל הופקדו בנאמנות, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. ההקצאה לה"ה שמשון מרפוגל ואמנון ורדי נעשתה באמצעות תכנית להקצאת אופציות פרטית, כפי שפורט בדיווחים מיידיים של החברה.

במהלך הרבעון הראשון של 2006 הודיעו ה"ה שמשון מרפוגל ואמנון ורדי על מימוש מלוא האופציות שבבעלותם. 460,000 מניות המימוש הוקצו על שמו של נאמן, אשר מחזיק אותם בנאמנות עבור ה"ה שמשון מרפוגל ואמנון ורדי (230,000 מניות לכל אחד).

1.4. חלוקת דיבידנדים

בשנתיים האחרונות לא חולקו דיבידנדים בחברה. בחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

2003	2004	2005	
(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח)	
77,795	79,172	82,537	הכנסות
47,549	47,392	83,930	עלויות
30,246	31,780	28,607	רווח תפעולי
418,739	414,108	469,806	נכסים
17,677	18,034	17,755	חלק המיעוט בהכנסות

להסברים בדבר התפתחויות שחלו בסעיפים דלעיל, ראו דוח הדירקטוריון לשנת 2005.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

המצב המקרו כלכלי יחד עם המצב הביטחוני-מדיני משפיעים באופן מהותי על ענף מרכזי המסחר בישראל.

מיתון, האטה כלכלית ואי יציבות ביטחונית-מדינית מתמשכת מביאים בדרך כלל לפגיעה במצב שוכרי השטחים אצל החברה ובהיקף מכירותיהם. מעברה של כלכלת ישראל לצמיחה, תביא בעקבותיה לשיפור בעסקי החברה ובתוצאותיה הכספיות. אי עמידה בתשלום שכר הדירה ו/או עזיבת שוכרים את הנכס, בהיקפים משמעותיים, עשויים לגרום לקיטון בתזרים המזומנים של החברה.

בנוסף, וכפי שיפורט בסעיף 5.4 להלן, לשינויים במצב התכנוני של מקרקעין עליהם מצוי הפאואר סנטר בצומת ירקון, עלולה להיות השפעה לרעה על החברה, בשל חוסר יכולתה של החברה להמשיך להשכיר את השטחים באותו מרכז מסחרי למטרות מסחר אם לא יוסדר נושא ההיתר לשימוש חורג במתחם.

4.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים שחלו בו

תחום הפעילות של החברה הינו ייזום, הקמה, השקעה וניהול של קניונים ומרכזי מסחר הן בישראל והן בחו"ל. בישראל קיימים כ- 140 קניונים, מרכזי מסחר, ופאואר סנטרים המחולקים ל- 4 קטגוריות, כדלקמן:

קניונים שכונתיים - קניונים המשרתים אוכלוסיה של עד 25,000 תושבים, בעלי שטח עיקרי של עד 8,000 מ"ר.

קניונים עירוניים - קניונים המשרתים עד 100,000 תושבים, בעלי שטח עיקרי של עד 25,000 מ"ר.

קניונים אזוריים - קניונים המשרתים אוכלוסיה של למעלה מ- 150,000 תושבים או מצויים בצומת מרכזית במדינה, בעלי שטחים עיקריים גדולים מ- 25,000 מ"ר.

פאואר סנטרים - מרכזי מסחר הבנויים בדרך כלל בקומה אחת, והנמצאים לרוב בצמתים ראשיים או בפאתי הערים הגדולות או בקיבוצים או מושבים.

בנוסף לכ- 140 הקניונים ומרכזי המסחר הקיימים בארץ, למיטב ידיעת החברה יש עוד כ- 20 קניונים, מרכזי מסחר ופאואר סנטרים המצויים בהליכי בניה נכון לתאריך הגשת הדוח.

על פי פרסומים שונים ונתונים שהוצגו למשתתפי כנס הקמעונאות שנערך ב- 28.2.2005, בשנת 2004 התבצע כ- 32% מהמסחר הקמעונאי בארץ בקניונים, במרכזי המסחר ובפאואר סנטרים. על פי נתוני I.C.S.C (איגוד הקניונים האמריקאי) בארה"ב מתבצעים באתרים אלה כ- 52% מהמסחר כאמור ובמערב אירופה כ- 45%. בהתבסס על נתונים אלה, נראה, לכאורה, כי לתחום של קניונים ומרכזי מסחר קיים עדיין פוטנציאל גידול בארץ. להערכת החברה, מימוש הפוטנציאל כרוך בהשקעה בפעילויות שיווק וקידום מכירות, וזאת מאחר שברוב הקניונים ומרכזי המסחר ניתן למצוא את אותן רשתות, והבידול יכול להיעשות באמצעות שילוב של חנויות ייחודיות ושיווק ופעולות קידום מכירות.

4.2 מגבלות חקיקה ותקינה

חוק התכנון והבניה עוסק בהוראות ותקנות הקשורות לייעודי הבניה, זכויות בניה, היתרים ורישוי הבניה. מכוח חוק זה עשוי בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית.

לעיתים נדרשת החברה לפעול לשינוי ייעוד הנכסים שבבעלותה. שינוי זה כרוך לעיתים, בתשלום היטל השבחה בשיעור של 50% מעליית ערך הנכס שמקורה בשינוי ייעוד או בזכויות הבנייה בנכס המקרקעין.

שימוש חורג- כאשר נכס מקבל אישור זמני לשימוש, אשר חורג מהשימוש המותר על פי התב"ע הקיימת, לתקופת זמן קצובה (5 שנים בדרך כלל), בעלי הנכס מחויבים בתשלום היטל שימוש חורג, אשר גובהו מחושב בהתאם לעיקרון חישוב היטל השבחה.

חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה, מס מכירה ומס שבח עשויה להיות רלבנטית לפעילות החברה במקרה של רכישת או מכירת נכס מקרקעין. כמו כן, החברה כפופה לחוקי עזר של עיריות ורשויות מקומיות בהן יש בבעלותה נכסים.

במסגרת הרפורמה בשוק ההון (ועדת קפוטא-מצא), אושרו מספר שינויי חקיקה שמטרתם עידוד ההשקעות בנדל"ן בישראל בעיקר בדרך של מתן הטבות והקלות מסוימות במס להשקעות בנדל"ן והן באמצעות פיתוח מכשירים פיננסיים חדשים כדוגמת קרנות REIT.

4.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

שוק הקניונים ומרכזי המסחר מושפע מהפעילות הכלכלית במשק. התפתחות שוק הקניונים ומרכזי המסחר קשורה קשר ישיר לשיפור המצב המדיני ושיפור המצב הכלכלי בישראל.

4.4. גורמי הצלחה קריטיים

הגורם להצלחת קניונים ומרכזי מסחר הינו בניית תמהיל נכון ומגוון של חנויות מחד גיסא, וקיום אירועים ופעילויות קידום מכירות על מנת לשמור על קהל הלקוחות של הקניונים, מאידך גיסא. כמו כן, קיימת חשיבות גבוהה למיקום הקניון/המרכז המסחרי- הן מבחינת הביקוש באזור בו הוא ממוקם, קיומם של עסקים מתחרים ואפיון קהל היעד, והן מבחינת הנגישות והזמינות.

4.5. מחסומי כניסה ויציאה

השקעה בקניונים ומרכזי מסחר דורשת משאבים פיננסיים ואיתנות פיננסית ומכאן שגורמים שלא עומדים לרשותם משאבים כאמור יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו לקבל מימון לרכישה או הקמה של קניונים או מרכזי מסחר כאמור.

4.6. מבנה התחרות בתחום

החברה מתחרה בשוק של השכרת שטחי מסחר. השוק העיקרי בו החברה פועלת הינו השוק המקומי, אם כי לחברה גם מרכז מסחרי בקנדה. להערכת החברה, התחרות בין הקניונים ומרכזי המסחר השונים הנה בעיקרה מקומית, שכן הקניונים ומרכזי הקניות משרתים בעיקר את האוכלוסיה המתגוררת בסביבתם הקרובה.

5. מוצרים ושירותים

כאמור לעיל, תחום הפעילות של החברה הינו ייזום, הקמה, השקעה וניהול של קניונים ומרכזי מסחר הן בישראל והן בחו"ל. להערכת החברה, הגורם המשותף להצלחתם של הקניונים של החברה (כל אחד בנפרד) הינו בניית תמהיל נכון ומגוון של חנויות מחד גיסא, וקיום אירועים ופעילויות קידום מכירות על מנת לשמור על קהל הלקוחות של הקניונים, מאידך גיסא. החברה בודקת מעת לעת את תמהיל החנויות במרכזי הקניות והקניונים שלה, והתאמתם לצרכי המבקרים, בהתחשב בשינויים בנוף העסקי הסביבתי.

כמו כן, להערכת החברה קיימת חשיבות גבוהה למיקום הקניון/המרכז המסחרי- הן מבחינת הביקוש באזור בו הוא ממוקם, קיומם של עסקים מתחרים ואפיון קהל היעד, והן מבחינת הנגישות והזמינות. להלן פרטים אודות הקניונים ומרכזי הקניות השונים בהם החברה מחזיקה:

5.1. קניון שבעת הכוכבים בהרצליה

קניון שבעת הכוכבים, שנפתח לקהל בחודש ספטמבר 2000, מצוי בתוך מתחם קריית רבין (קריית הספורט של הרצליה) סמוך לכניסה המערבית הראשית להרצליה הן מנתיבי איילון והן מכביש החוף, ובקרבה לתחנת הרכבת של הרצליה. קניון שבעת הכוכבים נמצא על קרקע שנחכרה על ידי קניון שבעת הכוכבים בע"מ (להלן: "שבעת הכוכבים") מעיריית הרצליה על פי הסכם מהוון משנת 1998 לתקופה של 49 שנים עם אופציה ל- 49 שנים נוספות. קניון שבעת

הכוכבים הנו מרכז קניות בן 5 קומות, הכולל 3 קומות מסחר, חניונים ומעברים לציבור בשטח בנוי כולל של 88,000 מ"ר ובו שטחי מסחר (נטו) של 19,200 מ"ר חניון תת קרקעי בן 1,500 מקומות חניה. החברה מחזיקה ב- 67% מקניון שבעת הכוכבים וזאת באמצעות החזקה ב- 67% מהון מניות שבעת הכוכבים, כאשר יתרת ההחזקות בשבעת הכוכבים הנה בידי הכשרת הישוב. רכישת זכויות החברה בשבעת הכוכבים נעשתה בשנת 1999, בטרם הקמת קניון שבעת הכוכבים, כאשר באותו מועד הייתה שבעת הכוכבים בבעלות ושליטה מלאה (100%) של הכשרת הישוב. בניית קניון שבעת הכוכבים הושלמה בשנת 2000 בעלות כוללת של כ- 329,493 אלפי ש"ח. מאז הושלמה בניית קניון שבעת הכוכבים הושקעו בו עוד כ- 8,956 אלפי ש"ח בגין שינויים שנערכו בו להתאמתו לצרכי שוכרים שונים. ליום 31.12.2005 הסתכמה יתרת ההשקעה המופחתת של החברה בקניון שבעת הכוכבים בסך של 298,799 אלפי ש"ח. מימון בניית קניון שבעת הכוכבים נעשה בהלוואות לשבעת הכוכבים מהחברה מהכשרת הישוב ומבנק. שבעת הכוכבים שעבדה לטובת הבנק בשעבוד קבוע ושוטף את הקרקע, הזכויות והתקבולים של קניון שבעת הכוכבים, והכשרת הישוב העמידה לו ערבות ללא הגבלה בסכום בגין ההלוואה לשבעת הכוכבים.

קניון שבעת הכוכבים משרת את תושבי האזור הכולל את הישובים הרצליה, רמת השרון, כפר שמריהו וכן את תושבי דרום מערב רעננה, דרום נתניה וצפון תל אביב ולקוחות מזדמנים. למיטב ידיעת החברה קיימות תכניות לבניית שכונות מגורים נוספות בצמוד לקניון שבעת הכוכבים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה מדרום לקניון שבעת הכוכבים בשטח קיבוץ גליל ים, מתוכננות להבנות מאות יחידות דיור נוספות. לחברה אין מידע לגבי לוחות הזמנים של פרויקטים אלה. התפתחות הבניה למגורים באזור קניון שבעת הכוכבים, אם תתרחש, עשויה לגרום, להערכת החברה, לגידול בכמות המבקרים בקניון שבעת הכוכבים, וממילא לגידול בפדיונות החנויות שיגדילו את הכנסות השכירות של החברה בעתיד (בתוספת לשכ"ד הבסיסי) (ראו להלן לענין מבנה תשלום דמי השכירות על פי הסכמי השכירות). להשקעות והתחייבויות החברה בקשר עם קניון שבעת הכוכבים ראו סעיף 18 להלן.

בקיץ שנת 2003 נפתח במרינה של הרצליה מרכז קניות הידוע בשם "קניון ארנה", הממוקם במרחק של כ- 4 קילומטרים מקניון שבעת הכוכבים ומתחרה על אותו קהל יעד אליו פונה קניון שבעת הכוכבים. פתיחת קניון ארנה לא גרמה לירידה בפדיונות בחנויות של קניון שבעת הכוכבים, ובהמשך למגמת הגידול בפדיונות שהחלה בשנת 2004 לעומת שנת 2003, גם בשנת 2005 חל גידול בפדיונות החנויות בקניון שבעת הכוכבים לעומת שנת 2004. בדצמבר 2002 נפתח בצומת גלילות, לא רחוק מקניון שבעת הכוכבים, מתחם של למעלה מ- 20 בתי קולנוע הידוע בשם "סינימה סיטי". בעקבות פתיחת סינימה סיטי מורגשת ירידה במספר הצופים בבית הקולנוע שבקניון שבעת הכוכבים לעומת השנים שקדמו לפתיחת המתחם כאמור.

לתאריך הדוח מושכרים 100% מסך כל השטחים העומדים להשכרה בקניון שבעת הכוכבים¹. תמהיל החנויות בקניון שבעת הכוכבים מורכב מחנויות בתחום האופנה, הנעלה, מזון, מוצרים לבית, שירותים, מתנות וכלי בית, מקומות בילוי ועוד. בין השוכרים ניתן לציין את סלקום, מגה ספורט, סופר פארם, קו אופ, תיאטרות ישראל, קסטרו והום סנטר. תקופת השכירות במרבית

¹ למעט מחסנים בשטח של כ- 370 מ"ר.

הסכמי השכירות בקניון שבעת הכוכבים, כולל אופציות להארכה, עומדת על בין 6 – 10 שנים, למעט שלושה שוכרים של שטחים גדולים שלגביהם תקופת השכירות, כולל אופציות, מגיעה עד 20 שנים.

הסכמי השכירות בקניון שבעת הכוכבים הנם על בסיס דמי שכירות קבועים או אחוזים ממחזור המכירות – לפי הגבוה.

בחודש דצמבר, 2004 התקבל פסק דין בדבר פינוי שטח של כ- 2,600 מ"ר בקניון שבעת הכוכבים שהוחזק על ידי המשביר החדש לצרכן בע"מ. במהלך הרבעון הראשון של 2005 הושלם שיווק שטח זה ומרבית החנויות החדשות נפתחו במהלך הרבעון השני של 2005. אכלוס השטח שהתפנה הושלם במלואו רק במהלך הרבעון השלישי של 2005. חילוף השוכרים האמור צפוי להגדיל את הכנסות השנתיות של החברה ב- 1.8 מיליון ש"ח. לחברה נותרו להשכרה שטחי מחסנים בקומות התחתונות של הקניון בשטח ברוטו של כ- 600 מ"ר. ניהול קניון שבעת הכוכבים נעשה על ידי חברת ניהול בבעלות ושליטה מלאה של שבעת הכוכבים.

5.2. מרכז מסחרי בטורונטו

המרכז המסחרי יורקגייט מול (להלן: "יורקגייט מול") שנפתח לקהל בשנת 1990 ונרכש על ידי החברה בחודש מרץ 2002, ממוקם בשכונת יורקגייט הנמצאת בצפון העיר טורונטו בחבל אונטריו בקנדה, בלב שכונת מגורים ובקרבת אוניברסיטת יורק. יורקגייט מול הנו מרכז קניות בן 2 קומות מסחר ובו שטחי מסחר (נטו) של כ- 20,000 מ"ר וחניון (ללא תשלום). הבעלים של יורקגייט מול הנה חברה בשם SKYLINE-YORKGATE MALL INC. (להלן: "יורקגייט אינק."). החברה מחזיקה, בעקיפין, באמצעות תאגידים זרים בבעלותה ושליטתה המלאה (חברה הרשומה בא"י הבתולה הבריטים בשם ILD Malls and Investments Ltd. שהנה הנהנה בנאמנות בשם ILD TRUST הרשומה בגיברלטר) ב- 75% מהון מניות יורקגייט אינק., כאשר יתרת 25% מהון המניות ביורקגייט אינק. מוחזקים על ידי SKYLINE REAL ESTATE INCOME TRUST (להלן: "סקיי ליין קנדה") שהנה נאמנות הנשלטת בעקיפין (100%) על ידי סקיי ליין קנדה- ישראל בע"מ, חברה פרטית הרשומה בישראל שכ- 30% ממניותיה מוחזקות על ידי הכשרת הישוב. יורקגייט אינק. מחזיקה ביורקגייט מול בנאמנות עבור נאמנות ILD TRUST (75%) ועבור סקיי ליין קנדה (25%). רכישת יורקגייט מול על ידי החברה ועל ידי סקיי ליין נעשתה באמצעות יורקגייט אינק. עלות רכישת יורקגייט מול הסתכמה לסך של 17,700 אלפי דולר קנדי, מתוכם מומן סך של כ- 13,300 בהלוואת non-recourse מ- Merrill Lynch Capital Canada Commercial Group (להלן: "מריל לינץ'") לתקופה של 25 שנים החל מחודש מרץ 2002, כנגד שעבוד שוטף על התקבולים, הרכוש והזכויות ביורקגייט מול. בנוסף, החברה נטלה הלוואה מבנק בישראל להשלמת מימון רכישת יורקגייט מול על ידי יורקגייט אינק. כמו כן, החברה העמידה לסקיי ליין קנדה הלוואה בסך של כ- 780 אלפי דולר קנדי, צמודה לדולר הקנדי ונושאת ריבית שנתית של 6%. ההלוואה שהתקבלה מהבנק וההלוואה שניתנה לסקיי ליין נפרעות על בסיס שוטף, בדרך של קבלת 90% מעודף המזומנים הנובע מההכנסות מיורקגייט מול על ההוצאות ובניכוי החזר ההלוואה למריל לינץ'. ליום 31.12.2005 הסתכמה יתרת ההשקעה המופחתת של החברה ביורקגייט מול לסך של 49,970 אלפי ש"ח (לפירוט תנאי ויתרות ההלוואות בענין יורקגייט מול ראו ביאור 6 בדוחות הכספיים).

בין ILD TRUST לבין סקיי ליין קנדה קיים הסכם לשליטה משותפת ביורקגייט אינק. וביורקגייט מול. החברה מאחדת את תוצאות פעילות יורקגייט אינק. באיחוד יחסי על פי שיעור החזקה ביורקגייט אינק. דהיינו 75%. כמו כן, על פי הסכם השליטה המשותפת כאמור זכאית סקיי ליין קנדה (באמצעות חברה בשליטתה המלאה) לדמי ניהול בשיעור שנתי של 2% מהכנסות יורקגייט מול בניכוי הוצאותיה. הסכם דמי הניהול מתחדש אוטומטית אחת לשנה. על פי הסכם השליטה המשותפת, כל השקעה ביורקגייט מול תיעשה על פי שיעור החזקות הצדדים ביורקגייט מול. מעבר להחזקה ביורקגייט מול אין ליורקגייט אינק. פעילות כלשהי. יורקגייט מול משרת את תושבי שכונת יורקגייט שהנה שכונת פועלים המאוכלסת בצפיפות ובה 155,000 תושבים בשטח ברדיוס של 5 ק"מ.

בצמוד ליורקגייט מול פועלים מספר מרכזים מסחריים בשטח של כ- 126,000 מ"ר. יורקגייט מול מהווה כ- 16% מסך השטחים המסחריים באיזור. בנוסף ממוקם פאואר סנטר גדול בשטח של כ- 67,300 מ"ר במרחק של כ- 5 ק"מ מיורקגייט מול. בחודש ספטמבר 2004 נפתח מרכז קניות ענק בטורונטו בשטח של כ- 111,500 מ"ר במרחק של כ- 10 קילומטרים מיורקגייט מול. לתאריך הדוח לא ניכר שינוי בכמות המבקרים ובהיקף המכירות ביורקגייט מול גם לאחר פתיחת מרכז הקניות כאמור. תמהיל החנויות ביורקגייט מול מורכב מרשתות ארציות ומשוכרים מקומיים העונים לצרכי האוכלוסייה המקומית. ביורקגייט מול חנויות עוגן ארציות, חנויות מזון, חנויות שירותים, חנויות אופנה הנעלה, מוצרים לבית ומשרדים. החברה אינה צופה שינוי במגוון ותמהיל החנויות ביורקגייט מול בשנת 2006.

ניהול יורקגייט מול נעשה על ידי חברת ניהול חיצונית, העוסקת בניהול מרכזי מסחר, ואשר ניהלה את יורקגייט מול עוד לפני שנרכש על ידי החברה. חברת הניהול מתקשרת בהסכמי ניהול עם הדיירים.

5.3 מרכז מסחרי ברעות

המרכז המסחרי ברעות ממוקם במרכז רעות ביישוב מכבים-רעות (להלן: "מרכז רעות"). מרכז רעות בנוי בשתי קומות, בשטח כולל של כ- 5,650 מ"ר ובו שטח מסחרי (נטו) של כ- 4,000 מ"ר. בצמוד למרכז רעות ישנו חניון ציבורי לכ- 170 חניות, שהנו חניון ללא תשלום. מרכז רעות מהווה חלק ממתחם הכולל מספר מבני ציבור, לרבות בית ספר תיכון, מרכז ספורט ועוד. החברה רכשה את מרכז רעות מחברה קשורה ואת כל הזכויות על פיו בשנת 1999. ליום 31.12.2005 הסתכמה יתרת ההשקעה המופחתת של החברה במרכז רעות לסך של 19,726 אלפי ש"ח (ראו גם סעיף 18 להלן). רכישת מרכז רעות מומנה באמצעות קבלת הלוואה מבנק, אשר טרם נפרעה במלואה.

מרכז רעות הינו "מרכז שכונתי" המשרת בעיקר את תושבי היישוב מכבים-רעות ותושבים מיישובים סמוכים (לפיד, כפר אורנים, קריית ספר, חשמונאים) הנזקקים לשירותים שונים. למיטב ידיעת החברה בעיר מודיעין הסמוכה למכבים-רעות מתוכנן לקום באפריל, 2007 מרכז מסחרי בשטח של כ- 20,000 מ"ר. כמו כן, על כביש היציאה ממודיעין ללטרון אמור להיפתח בחודש יוני 2005 פאואר סנטר בשטח של כ- 15,000 מ"ר. החברה מעריכה כי פתיחת המרכזים כאמור לא תשפיע מהותית לרעה על היקף הרכישות מחנויות מרכז רעות, וזאת לאור העובדה שמרכז רעות הינו המרכז היחיד ביישוב ולאור אופיו ה"שכונתי" של המרכז המשרת

בעיקר את תושבי הישוב. עם זאת, יצוין כי מדובר בהערכה בלבד של החברה לגבי אירוע עתידי ואין כל וודאות שהערכה זו תתממש.

לתאריך הדוח מושכרים 100% מסך כל השטחים העומדים להשכרה במרכז רעות. אופיו של מרכז רעות הינו כאמור מרכז שכונתי ובו חנויות מגוונות שנועדו לשרת את קהל הלקוחות בשירותים שונים- חנויות מזון, אופנה, הנעלה, כלי בית וכיו"ב, סניף של קופת חולים וסניף בנק. חלק מהחנויות שייכות לרשתות ארציות. כמו כן, המרכז כולל קומת משרדים ובו סניף קופת חולים, שתי מערכות עיתון מקומי, סניף ביטוח לאומי, מרפאת שיניים וסוכנות ביטוח. תקופת השכירות הממוצעת במרכז רעות, לא כולל אופציות להארכה, עומדת על 4 שנים. מרבית הסכמי השכירות מבוססים על תשלום שכר דירה קבוע, בהתאם לשטח המושכר. בחלק קטן מהסכמי השכירות נקבע כי דמי השכירות יהיו דמי שכירות קבועים או אחוז ממחזור המכירות- לפי הגבוה מבין השניים. שירותי הניהול והתחזוקה במרכז רעות מסופקים על ידי חברת הניהול של המרכז המסחרי ברעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

5.4. פאואר סנטר בצומת ירקון

החברה הינה הבעלים של 51% מפאואר סנטר (להלן: "הפאואר סנטר"), יחד עם שלושה בעלים נוספים שהנם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה (להלן: "היזמים"). הפאואר סנטר ממוקם בסמוך ל"צומת ירקון", הנמצאת מצפון לכניסה הצפונית לפתח-תקווה. הפאואר סנטר ממוקם על חטיבת קרקע שהנה בחלקה בבעלות החברה והיזמים ובחלקה קרקע שהושכרה מצדדים שלישיים לתקופה של 15 שנה החל מחודש ספטמבר 1998.

הפאואר סנטר בנוי בקומה אחת ובו שטחי מסחר של כ- 10,500 מ"ר, שטח עיקרי. לפאואר סנטר צמוד חניון פתוח ל- 1,000 כלי רכב, חלקו בבעלות וחלקו בחכירת החברה והיזמים שהנו חניון ללא תשלום. בניית הפאואר סנטר הושלמה בספטמבר 1998 והוא נפתח לקהל הרחב בחודש אוגוסט 1999. בצמוד לפאואר סנטר הוקמה תחנת הרכבת של פתח-תקווה שמשתמשת במגרש החניה של הפאואר סנטר כמגרש חניה של נוסעי הרכבת. ניהול הפאואר סנטר נעשה על ידי חברת הניהול, צומת ירקון (1999) בע"מ (להלן: "צומת ירקון") ש- 51% ממניותיה מוחזקות על ידי החברה והיתרה בידי היזמים. הפאואר סנטר פונה בעיקר לתושבי פתח תקווה, הוד השרון, ראש העין ומושבים בסביבה. למיטב ידיעת החברה בהוד השרון מתוכנן לקום מרכז קניות בשטח של כ- 15,000 מ"ר, שלמיטב ידיעת החברה החלה בנייתו ואולם לחברה לא ידוע מתי יושלם ומתי ייפתח לקהל.

בחודש מאי 2005, הוגש בבית המשפט השלום בפתח תקווה כתב אישום נגד מספר רב של נאשמים, ביניהם החברה, חלק מהדירקטורים בה ודירקטורים שכיהנו בחברה בעבר, בטענה של ביצוע עבירות של הקמת מבנים ללא היתר בנייה וכן שימוש במבנים בניגוד לשימוש המותר בתוכנית ו/או בסטייה מתכנית ו/או ללא היתר, בקשר עם הפאואר סנטר כמפורט להלן:

הפאואר סנטר ממוקם על קרקע שיעודה לפי תכנית המתאר התקפה הינו חקלאי. החברה רכשה את חלקה בפאואר סנטר בחודש אפריל 1999, זאת לאחר שהוצג לה על-ידי היזמים, היתר בנייה לבניית המבנים בפאואר סנטר, והיתר לשימוש חורג למסחר, שהותנה בתנאים (שהיזמים הצהירו כי התקיימו) בתוקף ל-5 שנים, החל מחודש ספטמבר 1998 ועד לסוף חודש אוגוסט 2003.

בחודש פברואר 2003, הגישה החברה ביחד עם היזמים לוועדה המקומית בקשה להארכת ההיתר לשימוש חורג למסחר לפאואר סנטר. הועדה המקומית החליטה בישיבתה מיום 11 בינואר 2004 להמליץ לוועדה המחוזית על הארכת השימוש החורג לפי המצב הקיים במתחם, בכפוף לפרסומים כדין, דיון בהתנגדויות ועמידה בתנאים טכניים נוספים.

בחודש דצמבר 2004 נמסר לחברה כי הועדה המחוזית החליטה לסרב לאשר את הבקשה לאישור השימוש החורג למסחר. בהחלטת הועדה המחוזית נאמר, בין היתר, כי הנושא יוכל להישקל מחדש במידה ותופקד תוכנית מתאר מחוזית המאפשרת שימוש מסחרי בשטח הרלבנטי.

החברה הגישה בקשה לוועדה המחוזית לקיים דיון חוזר בבקשת החברה להארכת ההיתר לשימוש חורג וזאת בשל שינוי הנסיבות (הפקדת תוכנית מתאר מחוזית 10/3) ובשל פגמים שנפלו בהחלטה האמורה. הועדה המחוזית פנתה לקבלת חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה בסוגיה, וביום 22 בפברואר 2005, התקיים דיון אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בנושא זה, בהשתתפות נציגי החברה. ביום 19 בדצמבר, 2005 התקבלה אצל באי-כוח החברה תשובת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, לפיה לא מצא הוא פגם בהחלטת הועדה המחוזית מיום 15 בנובמבר, 2004. בסמוך ולאחר מכן התקבל אצל באי-כוח החברה מכתב של הגב' עפרה ליבנה, מתכננת המחוז, ובו תשובה שלילית בנוגע לקיום הדיון החוזר. החברה ביקשה וקיבלה את רשות בית המשפט לתקן את העתירה המינהלית המתוארת להלן, באופן שתכלול גם את טענות החברה כנגד שני מכתבים אלה.

בין לבין, המליצה הועדה המחוזית למועצה הארצית לתכנון ובנייה (להלן: "המועצה הארצית") להפעיל את סמכותה לפי סעיף 98 לחוק התכנון והבנייה, ולהקפיא את מתן ההיתרים לשימוש חורג באופן גורף באזור שבו נמצא הפאואר סנטר. ביום 15 במרץ 2005, התקבל אצל החברה פרוטוקול הדיון של המועצה הארצית מיום 1 בפברואר 2005, בו נקבע, בין היתר, כי לא יינתן היתר לשימוש חורג וכי הועדה המחוזית רשאית לתת היתר להארכת שימוש חורג, אשר נעשה בהתאם להיתר לשימוש חורג שניתן כדין לפני כניסת תנאים אלה לתוקפם, לרבות שהתקבלו עליו אישור הועדה המחוזית והולקח ש"פ (הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים). לאחר הגשת כתב האישום כאמור לעיל, הגישו הבעלים בפאואר סנטר, ביניהם החברה, ביום 5 ביוני 2005, עתירה מנהלית כנגד הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ומשיבים נוספים. עיקר העתירה מופנה כנגד סירוב הועדה המחוזית לאשר הארכת ההיתר לשימוש חורג למתחם. דיון מוקדם בעתירה התקיים ביום 27 באוקטובר 2005. בדיון המוקדם נקבעה העתירה לדיון גופא ולהגשת תשובת הועדה הארצית, הועדה המחוזית והועדה המקומית. הדיון שהיה מתוכנן ליום 26 בפברואר 2006, נדחה ליום 16 במאי 2006, בכדי לאפשר לעותרות להגיש תיקון לעתירה כמתואר לעיל, ואף למשיבות להגיש תגובה לתיקון זה.

ביום 28 בנובמבר 2005, הוגשה על-ידי הבעלים בפאואר סנטר, ביניהם החברה, עתירה בפני בית המשפט הגבוה לצדק, שעניינה הגבלות שנקבעו על-ידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה, מכוח סעיף 98 לחוק התכנון והבנייה. דיון בעתירה התקיים ביום 22 בינואר 2006 והעותרות קיבלו רשות להגיש לבית המשפט העליון טענות ומסמכים נוספים, בתגובה לתשובת המדינה אשר הוגשה אך יומיים קודם לדיון.

כתב האישום נקבע להקראה ליום 6 בספטמבר 2005, בבית משפט השלום בפתח- תקווה. במועד הקראת כתב האישום, הודיע ב"כ המאשימה כי בדעת התביעה להגיש כתב אישום כנגד העיר פתח- תקווה וגורמים נוספים מטעם העירייה מאחר שמהנדסת העיר משמשת כעדת תביעה בכתב האישום הנוכחי, הוחלט על דחיית ההקראה עד לאחר שתתבהר התמונה ביחס להגשת כתב האישום כנגד נציגי עיריית פתח- תקווה. ביום 19 בדצמבר, 2005 ניתנה החלטת בית המשפט על התליית ההליכים הפליליים בתיק. חידוש ההליכים בתיק כרוך בהגשת בקשה מתאימה מטעם התביעה לבית המשפט.

במקרה שלא יוסדר לבסוף נושא ההיתר לשימוש חורג בפאואר סנטר, עלולה החברה לעמוד בפני תביעות של שוכרים מכוח הסכמי השכירות עמם.

ניהול הפאואר סנטר נעשה על ידי צומת ירקון, בה החברה מחזיקה ב- 51% מההון ומזכויות ההצבעה. צומת ירקון גובה מהשוכרים דמי הניהול לכיסוי הוצאותיה.

ליום 31.12.2005 הסתכמה יתרת ההשקעה המופחתת של החברה בפאואר סנטר 22,781 אלפי ש"ח.

6. פילוח הכנסות ורווחיות

להלן פירוט הכנסות והרווח הגולמי של החברה בשלוש השנים האחרונות מתחום פעילותה, מפולח על פי הקניונים ומרכזי המסחר השונים:

2003		2004		2005		שם הנכס
שיעור מסך ההכנסות ב- %	הכנסה שנתית (אלפי ש"ח)	שיעור מסך ההכנסות ב- %	הכנסה שנתית (אלפי ש"ח)	שיעור מסך ההכנסות ב- %	הכנסה שנתית (אלפי ש"ח)	
68	53,031	68	54,102	67	55,304	קניון שבעת הכוכבים
16	12,604	17	13,353	18	14,763	יורקגייט מול
5	3,715	5	3,654	4.5	3,742	מרכז רעות
11	8,445	10	8,063	10.5	8,728	הפאואר סנטר ²

הרווח הגולמי של החברה מתחום פעילותה בשנים 2005, 2004 ו- 2003 היה בשיעורים של 35%, 40% ו- 39% בהתאמה.

7. לקוחות

לחברה אין לקוח אחד שהכנסותיה ממנו הגיעו בשנת 2004 ל- 10% או יותר מסך כל הכנסותיה. לקוחות החברה בישראל כוללים בעיקר רשתות שיווק קמעונאיות בעלות פריסה ארצית. ביורקגייט מול יש שוכר אחד, חנות כל בו, התופסת שטח של כ- 30% משטח הקניון. הסכם השכירות עם שוכר זה מסתיים ב- 2010 ולשוכר יש אופציה להאריך את הסכם השכירות ב- 11 תקופות נוספות בנות חמש שנים כל אחת.

² הכנסות הפאואר סנטר כוללות 100% מדמי הניהול.

8. שיווק והפצה

שיווק של הנכסים מרכזי המסחר והקניונים השונים של החברה בישראל מתבצע על ידי מנהלי ועובדי החברה.

בקנדה, מתבצע שיווק הנכס על ידי חברת הניהול של יורקגייט מול. צינורות השיווק של החברה כוללים פרסום בעיתונות, קיום אירועים בקניונים, קידום מכירות לקניונים באמצעות שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים, חלוקת עלונים ועוד. לחברה אין תלות בצינור שיווק מסוים.

9. צבר הזמנות

כאמור בסעיף 2.3 לעיל, בכל מרכזי המסחר והקניונים של החברה מושכרים השטחים במלואם. "צבר הזמנות" מבחינת החברה הנו ציפיותיה להכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול על פי הסכמים חתומים ותקפים.

להלן פירוט ההכנסות הצפויות מפעילות החברה בשנת 2006 ו- 2007 באלפי ש"ח:

2007	2006			
	רבעון i	רבעון ii	רבעון iii	רבעון iv
51,053	20,144	17,312	16,457	13,037

10. תחרות

החברה מתחרה בשוק של השכרת שטחי מסחר. השוק העיקרי בו החברה פועלת הינו השוק המקומי, אם כי לחברה גם מרכז מסחרי בקנדה. תיאור של המשתתפים ומאפייני תחום פעילות החברה בישראל נמצא בסעיף 4 לעיל.

התחרות בין הקניונים ומרכזי המסחר השונים הנה בעיקרה מקומית, שכן הקניונים ומרכזי הקניות משרתים בעיקר את האוכלוסיה המתגוררת בסביבתם הקרובה. לתחרות הספציפית של כל מרכז קניות או קניון שבבעלות החברה ראו בסעיפים 5.1 עד 5.4 לעיל.

11. עונתיות

הכנסות החברה אינן מושפעות באופן מהותי מעונתיות.

שטחי המסחר (נטו) שבבעלות החברה הינם כלהלן:

נכס	שטח מסחרי, נטו (במ"ר)	שטח פנוי להשכרה	חלק החברה בחברה בעלת הנכס
קניין שבעת הכוכבים	כ- 20,000	אין	67%
יורקגייט מול	כ- 20,000	אין	75%
מרכז רעות	כ- 4,500	אין	100%
פאואר סנטר	כ- 10,500	אין	51%

כל נכסי החברה הינם בתפוסה מלאה (למעט מחסנים בשטח של כ- 370 מ"ר).
להלן פירוט פוטנציאל גידול להרחבת שטחי המסחר שבבעלות החברה-
יורקגייט מול- החברה בוחנת אפשרות לבנות על מגרש החניה של הקניין שטח מסחרי נוסף בהיקף של כ- 600 מ"ר ולשווקו כיחידה נפרדת.
מרכז רעות- החברה פועלת לקבלת היתר בנייה לבנייה של 800 מ"ר, ברוטו, נוספים במרכז רעות.

13. **רכוש קבוע ומתקנים**

13.1. עיקר הרכוש הקבוע של החברה הנו המקרקעין עליהם מצויים מרכזי המסחר והקניונים שבבעלותה. לשטחי מרכזי המסחר והקניונים, ראו סעיפים 5.1 עד 5.4 לעיל.
13.2. להלן פרטי השעבודים המהותיים על רכוש החברה והחברות הבנות שלה:

סכום השעבוד	מהות השעבוד	בעל השעבוד	מועד יצירת השעבוד
הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ			
ללא הגבלה	משכון ראשון על הזכויות החוזיות לפי 3 חוזים מיום 16.6.1998 בקשר עם 51% מחלקה 37 בגוש 6350 ועל כל זכויות הממשכנים לרבות המחברים (מקרקעין עליהם בנוי הפאואר סנטר)	בנק לאומי לישראל בע"מ	26.6.2001
ללא הגבלה	משכון ראשון על הזכויות החוזיות לפי חוזה מיום 8.3.1998 בקשר עם חלקה 14 בגוש 6350 ומחצית חלקה 13 בגוש 6350 וכל זכויות הממשכנים לרבות המחברים (מקרקעין עליהם בנוי הפאואר סנטר)	בנק לאומי לישראל בע"מ	26.6.2001
ללא הגבלה	שעבוד קבוע על שטרות שהחברה מסרה או תמסור ושעבוד שוטף על כל השטרות שלחברה יש או תהיה זכות בהם בקשר עם הפאואר סנטר, למעט שטרות המופקדים בבנקים אחרים ביום חתימת אגרת החוב (מקרקעין עליהם בנוי הפאואר סנטר)	בנק לאומי לישראל בע"מ	25.6.2001
ללא הגבלה	משכון ראשון על זכויות הממשכנים בקשר עם חוזי השכירות על נכס הממוקם בצומת ירקונים בפתח תקווה (מקרקעין עליהם בנוי הפאואר סנטר)	בנק לאומי לישראל בע"מ	26.6.2001

מועד יצירת השעבוד	בעל השעבוד	מהות השעבוד	סכום השעבוד
24.3.2002	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	שעבוד ספציפי בדרגה ראשונה על זכויות החברה על פי כתב זכות חכירה מיום 3.2.2000 בקשר עם מקרקעין בחלקה 1 בגוש 5296 מגרש 936 (המרכז המסחרי ברעות)	ללא הגבלה
24.3.2002	הבנק הבינלאומי הראשון בישראל בע"מ	שעבוד ספציפי ראשון על כל זכויות החברה על פי כתב העברת זכות חכירה מיום 3.2.2000 ועל פי הסכם מכר בין החברה לבין ה"ה משקיעים במקרקעין בע"מ בקשר למקרקעין בחלקה 1 גוש 5296 וכל הבנוי ושייבנה עליהם (המרכז המסחרי ברעות)	ללא הגבלה
5.8.2002	הבנק הבינלאומי הראשון בישראל בע"מ	כל הזכויות על פי הסכמי שכירות עם שוכרי שטחים במרכז המסחרי ברעות	ללא הגבלה
קניין שבעת הכוכבים בע"מ			
19.12.1999	בנק הפועלים בע"מ	שעבוד קבוע על כל זכויות החברה במקרקעין הידועים כגוש 6525 חלקות בשלמות 110 – 114, 113-119 וחלקים מחלקות 120- 125 ו- 131 על פי הסכם עם עיריית הרצליה מיום 28.5.1998. (המקרקעין עליהם בנוי קניין שבעת הכוכבים).	ללא הגבלה
19.12.1999	בנק הפועלים בע"מ	שעבוד קבוע על תקבולים הרכוש וזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6525 חלקות בשלמות 110 – 114, 113-119 וחלקים מחלקות 120-125 ו- 131. (קניין שבעת הכוכבים)	ללא הגבלה
10.7.2001	בנק הפועלים בע"מ	שעבוד קבוע לחוזה שכירות בקניין שבעת הכוכבים	ללא הגבלה

14. הון אנושי

בחברה ובחברות הבת שלה מועסקים בסך הכל 13 עובדים המתפלגים כדלקמן:

- 14.1. בחברה – מנכ"ל וסמנכ"ל.
- 14.2. בקניין שבעת הכוכבים – מנכ"ל, מזכירה, סמנכ"ל שיווק ועוזר שיווק, סמנכ"ל תפעול, 4 עובדי אחזקה ומנהלת חשבונות.
- 14.3. יורקגייט מול – מנהל ע"י חברת ניהול חיצונית "פירסט גולף" – לחברה או לחברה באמצעותה רכשה את יורקגייט מול אין עובדים.
- 14.4. מרכז רעות – מנהל ומתופעל על ידי עובד אחד.
- 14.5. פאואר סנטר – מנהל ומתופעל על ידי עובד אחד.

כל העובדים בחברה מועסקים על פי חוזים אישיים. בשנתיים האחרונות לא חל שינוי בהרכב ובמספר עובדי החברה.

החברה מקבלת שירותים שונים בתחום משאבי אנוש, הנהלת החשבונות, מחשוב, מזכירות חברה ועוד מהכשרת הישוב בתמורה לתשלום קבוע בסך של 5,000 דולר לחודש.

תכנית אופציות לעובדים בחברה

ביום 9 באוקטובר 2003 הקצתה החברה לכל אחד מה"ה שמשון מרפוגל, מנכ"ל החברה, ואמנון ורדי, סמנכ"ל החברה, 230,000 כתבי אופציה, לא סחירים. כתבי האופציה הנ"ל הופקדו בידי נאמן, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. ההקצאה לה"ה שמשון מרפוגל ואמנון ורדי נעשתה באמצעות תכנית להקצאת אופציות פרטית, כפי שפורט בדיווחים מיידיים של החברה. הניצעים מימשו את כתבי האופציה, כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.

15. חומרי גלם וספקים

ספקי החברה כוללים חברות שונות המעניקות שירותי נקיון, אבטחה, תחזוקה וכיוצא באלה. לחברה אין תלות בספק כלשהו.

16. הון חוזר

דמי השכירות במרבית הסכמי השכירות של החברה משולמים מראש בתשלום חודשי או רבעוני. תשלומים לספקים ונותני שירותים משולמים בדרך כלל בתנאי תשלום שוטף + 30.

17. השקעות

לחברה אין חברות מוחזקות, שותפויות או מיזמים שאינם חברות בנות או שבהם אין לחברה לפחות 51% מהזכויות.

18. מימון

החברה מממנת את פעילותה בארץ בעיקר באמצעות קבלת הלוואות מבנקים ומחברת האם, הכשרת הישוב.

הלוואות מבנקים - לשבעת הכוכבים הלוואות מבנק, שיתרתן ליום 31.12.2005 מסתכמת לסך של 310,969 אלפי ש"ח. ההלוואות נפרעות על פי לוח סילוקין תיאורטי על פני 15 שנה החל מ-1.1.05. בדוחות הכספיים הלוואות אלה מוצגות על פי לוח הסילוקין שנקבע לכל הלוואה בנפרד, שהינו לתקופות קצרות מ-15 שנה.

בחודש אוקטובר, 2005 התקשרה חברת קניון שבעת הכוכבים בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן - קניון שבעת הכוכבים), בהסכם הלוואה עם בנק מסחרי, על פיו אושרה לה הלוואה לזמן ארוך בסך כולל של 93 מליון ש"ח. כביטחון להלוואה המתוארת ואשראי קודם שהתקבל מהבנק משועבד הקניון לטובת הבנק וניתנה לבנק ערבות חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ. ההלוואה צמודת קרן וריבית למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.55% לתקופת ארבע השנים הראשונות. קרן ההלוואה תעמוד לפירעון בתשלום אחד ביום 11 באוקטובר, 2009 והריבית על הלוואה תשולם באופן שוטף, מידי רבעון.

הלוואות מהכשרת הישוב - החברה או חברות מאוחדות שלה קיבלו הלוואות מהכשרת הישוב, המסתכמות נכון ליום 31.12.2005 לסך של 1,564 אלפי ש"ח. ההלוואות האמורות צמודות למדד המחירים לצרכן נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%. לאחר תאריך המאזן נפרעה יתרת ההלוואות האמורה במלואה.

הכשרת הישוב ערבה ללא הגבלה בסכום להתחייבויות החברה כלפי בנקים שונים.

בחו"ל מימנה החברה את רכישת יורקגייט מול באמצעות הלוואה ממוסד כספי בחו"ל ומבנק.

להלן טבלה בנושא יתרת הלוואות החברה (באלפי ש"ח):

31.12.05	שעורי ריבית		
339	פריים + 0.35%	הלוואות ז"ק בש"ח	בנקים
807	ליבור + 2%	הלוואות ז"ק בדולר קנדי	
223,201	צמוד מדד + 5% - 4.5%	הלוואות ז"א בש"ח	
113,514	צמוד מדד + 6% - 5.2%	הלוואות ז"א בש"ח	
35,734	צמוד מדד + 6.4%	הלוואות ז"א בש"ח	
37,405	8.1%	הלוואות ז"א בדולר קנדי	
11,449	ליבור + 2.4%	הלוואות ז"א בדולר קנדי	
1,564	צמוד + 5%	הלוואות לזמן ארוך ש"ח	צד קשור
424,013			סה"כ

19. מיסוי

ראו ביאור 21 בדוחות הכספיים.

20. מגבלות ופיקוח על פעילות חברה

20.1. כללי

חוק התכנון והבניה עוסק בהוראות ותקנות הקשורות לייעודי הבניה, זכויות בניה, היתרים ורישוי הבניה. מכוח חוק זה עשוי בעל מקרקעין לחוב באחריות פלילית. לעיתים נדרשת החברה לפעול לשינוי ייעוד הנכסים שבבעלותה. שינוי זה כרוך לעיתים, בתשלום היטל השבחה בשיעור של 50% מעליית ערך הנכס שמקורה בשינוי ייעוד או בזכויות הבניה בנכס המקרקעין.

שימוש חורג- כאשר נכס מקבל אישור זמני לשימוש, אשר חורג מהשימוש המותר על פי התב"ע הקיימת, לתקופת זמן קצובה (5 שנים בדרך כלל), בעלי הנכס מחויבים בתשלום היטל שימוש חורג, אשר גובהו מחושב בהתאם לעיקרון חישוב היטל השבחה.

על מנת לקבל היתרי בניה עבור קניונים ומרכזי מסחר שהחברה מקימה, עליה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, מחלקת התברואה של הרשות המקומית ובדרישות החקיקה וחוקי העזר ובהם: פקודת בריאות העם, לעניין השפעה על מערכות מי השתייה; פקודת העיריות וחוק רישוי עסקים, בכל הקשור לפינוי אשפה.

בפעילות השכרת שטחי המסחר, החברה כפופה להוראות חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971.

חקיקה בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה, מס מכירה ומס שבח עשויה להיות רלבנטית לפעילות החברה, במקרה של רכישת או מכירת נכס מקרקעין שלה.

בנוסף, על פי הנחיות שונות של משרת ישראל, ביחס לאבטחת קניונים, המתפרסמות מעת לעת, החברה נדרשת לקיים אמצעי פיקוח ובקרה שונים בקניונים ובמרכזי הקניות שלה למניעת פיגועים. להערכת החברה, החברה מקיימת אחר אמצעי הפיקוח והבקרה הנדרשים כאמור.

כמו כן, החברה נדרשת לקבלת אישורים שונים לעניין בטיחות וכיבוי אש.

20.2. קניין שבעת הכוכבים

- קניין שבעת הכוכבים, והחניון מחוייבים בהוצאת רישיון עסק אחת לשנה. לשבעת הכוכבים יש רישיון עסק לניהול הקניון עד ליום 31.12.2006 ולחניון עד ל- 31.12.2007.
- 20.3. יורקגייט מול - למיטב ידיעת החברה, על פי הדין החל במחוז אונטריו בקנדה לא נדרש רישוי עסק לקניון כנהוג בישראל.
- 20.4. הפאואר סנטר - למצב התכנוני של המקרקעין עליהם מצוי הפאואר סנטר ראו נא בסעיף 5.4 לעיל.

21. הסכמים מהותיים

להלן תיאור תמציתי שעל עיקרי ההסכמים המהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל, שהחברה צד להם או שלמיטב ידיעת החברה היא זכאית על פיהם, כולל הסכמים שהיו בתוקף בתקופת הדוח או שהשפיעו על החברה בתקופת הדוח:

21.1. הסכם שליטה משותפת ביורקגייט מול שנזכר בסעיף 5.2 לעיל.

21.2. בין החברה לבין היזמים בפאואר סנטר נחתם ביום 16.6.1998 הסכם שיתוף, המסדיר את יחסי הצדדים בקשר לבעלותם המשותפת במקרקעין עליהם הוקם הפאואר סנטר ובקשר לאופן ניהול הפאואר סנטר. בהסכם התחייבו היזמים והצהירו כלפי החברה הצהרות שונות, וביניהן הצהרות לגבי בניית הפאואר סנטר על פי דין ועל פי היתרים תקפים.

21.3. להסדר הלוואות של שבעת הכוכבים עם בנק ראו סעיף 18 לעיל.

22. הליכים משפטיים

להלן פירוט הליכים משפטיים מהותיים שהחברה צד להם:

22.1. אי הארכת תוקף ההיתר הזמני לשימוש חורג בפאואר סנטר – הפעילות המסחרית במתחם הפאואר סנטר נשענת על היתר לשימוש חורג בקרקע, שניתן על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה בפתח תקווה (להלן: "הוועדה המקומית") על סמך אישורה של הוועדה המחוזית מחוז מרכז (להלן: "הוועדה המחוזית") מיום 31.8.1998. לפרטים ראו סעיף 5.4 לעיל.

22.2. דרישה להיטל השבחה בגין קניין שבעת הכוכבים - בין החברה לבין עיריית הרצליה התנהל הליך של בוררות בפני שמאי מכריע בעקבות חיוב בסך של 3 מיליון ש"ח שדרשה עיריית הרצליה כהיטל השבחה על קניין שבעת הכוכבים. עמדת החברה היתה כי היא אינה חייבת בתשלום כלשהו בגין היטל השבחה. השמאי המכריע קיבל את עמדת החברה, ופניית עיריית הרצליה לבית המשפט השלום בהרצליה לביטול הכרעתו נדחתה. עיריית הרצליה הגישה ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב בגין פסיקת בית משפט השלום.

22.3. תביעה בענין מקרקעי קניון שבעת הכוכבים

בחודש אפריל 2004 הוגשה תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד עיריית הרצליה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, החברה והה קניונים בע"מ (שמה הקודם של קניון שבעת הכוכבים בע"מ) (להלן: "החברות") - למתן פס"ד הצהרתי ו/או תביעה כספית על סך של

כ- 3.2 מיליון ש"ח. עיריית הרצליה חתמה ביום 25.1.2005 על כתב שיפוי כלפי החברות, לפיו העירייה תיקח אחריות מלאה על תוצאות המשפט כלפי החברות. אי לכך, אם וכאשר יפסק סכום כלשהו כנגד הנתבעים – הן תהיינה זכאיות לשיפוי מעיריית הרצליה.

23. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה פועלת ותפעל על מנת למצוא הזדמנויות עסקיות בארץ ובחו"ל בכדי להגדיל את הנכסים שבבעלותה. הואיל ומדובר בפעילות הצופה פני עתיד, אין כל ודאות שפעילות החברה כאמור, ככל שתתקיים, תישא פרי כלשהו.

24. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

25. דיון בגורמי סיכון

גורמי הסיכון שמשפיעים על פעילות מרכזי הקניות של החברה בימים אלו הינם מתמקדים בנושאים הבאים:

25.1. מצב בטחוני

התדרדרות במצב הביטחוני ו/או פיגועי התאבדות בקניון או במרכז קניות כלשהו ברחבי המדינה, גורמים לירידה גדולה בכמות המבקרים בקניונים ובמרכזי קניות ברחבי הארץ, כתוצאה מכך לירידה בהיקף המכירות בחנויות ולקשיי נזילות לשוכרי השטחים העלולים לפגוע ביכולתם לשלם את שכר הדירה החל עליהם. למצב הבטחוני יש השפעה על הוצאות בגין אבטחה בקניונים השונים, ובעיקר בקניון שבעת הכוכבים. הוצאות האבטחה בקניון זה מסתכמות לסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח לשנה.

25.2. פתיחת קניונים חדשים

פתיחה של קניון או מרכז מסחרי בסמוך לקניון או מרכז מסחרי של החברה עלול לפגוע במספר המבקרים בקניון או המרכז המסחרי כאמור, להקטין את הפדיון בחנויות ולהשפיע על גובה שכר הדירה שישולם באותו קניון או מרכז מסחרי.

25.3. אי הארכת ההיתר לשימוש חורג בפאואר סנטר

במקרה שלא יוסדר נושא ההיתר לשימוש חורג בפאואר סנטר, עלולה החברה לעמוד בפני תביעות של שוכרים מכוח הסכמי השכירות עמם, ואין באפשרות החברה להעריך למועד דו"ח זה את הסיכוי להדוף תביעות כאמור.

25.4. שינויים פיסקליים

שינויים קיצוניים במדד המחירים לצרכן ו/או ברמת הריבית במשק עשויים להשפיע לרעה על הכנסות החברה והתחייבויותיה הפיננסיות.

להלן טבלה המפרטת את השפעת מידת השפעת גורמי הסיכון השונים על החברה.

השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			סיכוני מקרו
+			מצב ביטחוני
	+		מצב כלכלי
+			שינויים פיסקליים
			סיכונים ענפיים
		+	פתיחת מרכזי קניות נוספים
			סיכונים יחודיים לחברה
+			אי הארכת שימוש להיתר חורג

שמות החותמים ותפקידם:

שמשון מרפוגל- יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

אמנון ורדי – סמנכ"ל ודירקטור

הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ

פרק 2- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ ("החברה") מתכבדת להגיש בזה דוחות כספיים מאוחדים של החברה וחברות מאוחדות שלה לתקופה של שנה (להלן גם: "תקופת הדוח") שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2005 על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) התש"ל, 1970.

1. נתונים עיקריים מתוך פרק תיאור עסקי התאגיד

החברה עוסקת בייזום, הקמה וניהול של מרכזי מסחר. החברה הנה הבעלים והמפעיל של מספר מרכזי מסחר בארץ ובחו"ל- קניון שבעת הכוכבים בהרצליה, פאואר סנטר בצומת ירקונים, מרכז מסחרי ברעות ומרכז מסחרי בטורונטו בקנדה.

נקודות עיקריות בשנת 2005:

א. **קניון שבעת הכוכבים**- במהלך הרבעון הראשון של השנה הושלם שיווק שטח של כ- 2,600 מ"ר שהתפנה בקניון שבעת הכוכבים. מרבית החנויות החדשות נפתחו במהלך הרבעון השני של השנה ואכלוס השטח הושלם במלואו רק במהלך הרבעון השלישי. חילוף שוכרים זה צפוי להגדיל את ההכנסות השנתיות של החברה ב- 1.8 מיליון ש"ח. לחברה נותרו להשכרה שטחי מחסנים בקומות התחתונות של הקניון בשטח ברוטו של כ- 370 מ"ר.

ב. **הפאואר סנטר בצומת ירקון**- בהמשך למתואר בדוח התקופתי לשנת 2004 בנוגע למצב התכנוני של הפאואר סנטר בצומת ירקון (להלן: "הפאואר סנטר"), שהחברה הינה הבעלים של 51% מהזכויות בו, במהלך הרבעון השני הוגש כתב אישום כנגד החברה ואשמים נוספים בקשר עם הפאואר סנטר, כמפורט בדיווח המידי של החברה מיום 22 במאי, 2005. ביום 5.6.2005 הגישו הבעלים של הפאואר סנטר, וביניהם החברה, עתירה מינהלית כנגד הועדה המחוזית לתכנון ובניה ומשיבים נוספים. עיקר העתירה מופנה כנגד סירוב הועדה המחוזית לאשר הארכת ההיתר לשימוש חורג למתחם, בהחלטתה מיום 15.11.2004.

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים השונים בנוגע לפאואר סנטר ראו סעיף 5.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד וכן ביאור 18 דוחות הכספיים של החברה.

ג. בחודש אוקטובר, 2005 התקשרה חברת קניון שבעת הכוכבים בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן - קניון שבעת הכוכבים), בהסכם הלוואה עם בנק מסחרי, על פיו אושרה לה הלוואה לזמן ארוך בסך כולל של 93 מיליון ש"ח. קבלת ההלוואה נועדה לאפשר לחברה גמישות עסקית וביצוע עסקאות עתידיות. כביטחון להלוואה המתוארת ואשראי קודם שהתקבל מהבנק משועבד הקניון לטובת הבנק וניתנה לבנק ערבות חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ. ההלוואה צמודת קרן וריבית למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.55% לתקופת ארבע השנים הראשונות. קרן ההלוואה תעמוד לפירעון בתשלום אחד ביום 11 באוקטובר, 2009 והריבית על הלוואה תשולם באופן שוטף, מידי רבעון.

ד. במהלך הרבעון הרביעי פרעו קניין שבעת הכוכבים והחברה הלוואות שניתנו על ידי החברה האם, חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ בסך כולל של כ- 21 מיליון ש"ח. **לאחר תאריך המאזן** פרעה החברה את יתרת ההלוואות להכשרת הישוב בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח, כך שנכון למועד הגשת הדוחות נפרעו ההלוואות להכשרת הישוב במלואן.

ה. ביום 21 בדצמבר 2005 וביום 2 בינואר 2006, אישר דירקטוריון החברה לאחר שקדם לכך אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה וקניין שבעת הכוכבים בע"מ (להלן: "שבעת הכוכבים"), חברה בת של החברה, עם חברת האם, חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב"), בהסכם על-פיו תעמיד שבעת הכוכבים הלוואה להכשרת הישוב, בסך של 60,000 אלפי ש"ח (להלן: "ההלוואה"). ההתקשרות כפופה לקבלת אישורים שונים, בין היתר, אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות ולתקנות ניירות ערך (עיסקה בין חברה לבין ובעל שליטה בה), התשס"א-2001, ואישור דירקטוריון הכשרת הישוב. שיעור הריבית שתישא ההלוואה להכשרת הישוב יהיה זהה לשיעור הריבית בגין ההלוואה שנטלה שבעת הכוכבים כמפורט בסעיף ג' לעיל (להלן: "ההלוואה הראשית"). תקופת ההלוואה להכשרת הישוב היא לשנה אחת החל ממועד מתן ההלוואה (להלן: "תקופת ההלוואה").

הכשרת הישוב תיפרע לשבעת הכוכבים את קרן ההלוואה במועד המוקדם מבין: (1) תום תקופת ההלוואה או; (2) כפוף לדרישה מוקדמת ובהתאם לשיקול דעתה של שבעת הכוכבים, יום עסקים אחד לפני ששבעת הכוכבים תידרש להחזיר את סכום ההלוואה הראשית לבנק, אם תידרש ו/או; (3) 90 ימים מיום שתדרוש זאת בכתב שבעת הכוכבים.

כבטוחה לפרעון מלוא סכום ההלוואה להכשרת הישוב, התחייבה הכשרת הישוב לשעבד לטובת שבעת הכוכבים, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, את כל הון המניות שהיא מחזיקה בשבעת הכוכבים (33%). הבסיס לקביעת שווי הבטוחה הנו הערכת השווי שבוצעה לקניין שבעת הכוכבים, שהוזמנה על ידי דירקטוריון החברה, וצורפה לדוח מיידי של החברה מתאריך 11/1/2006.

ביום 16 בינואר 2006, החליט דירקטוריון החברה לדחות את מועד כינוס האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, כאמור לעיל, זאת עד לאחר שיתקיים דיון באפשרות לביצוע שינויים בתנאי ההתקשרות, וכן באפשרות לביצוע השקעות אחרות על-ידי החברה. נכון למועד הגשת הדוחות טרם נקבע מועד חדש לאסיפה הכללית.

ו. מצב כספי

נכון ל- 31 בדצמבר, 2005 הסתכם מאזן החברה לסך של 469,806 אלפי ש"ח, לעומת 414,108 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2004.

הרכוש השוטף נכון ל- 31 בדצמבר, 2005 הסתכם לסך של 72,715 אלפי ש"ח- סכום הגבוה ב- 58,279 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2004. הגידול נובע בעיקר מעלייה בסך של 58,428 במזומנים ושווי מזומנים, וזאת בעיקר עקב קבלת הלוואה מבנק מסחרי במהלך הרבעון הרביעי של השנה כמפורט לעיל.

סעיף הלוואה לחברה קשורה, שהסתכם בתאריך המאזן לסך של 1,591 אלפי ש"ח משקף הלוואה שניתנה לצורך רכישת המרכז המסחרי בטורונטו.

במבנים להשכרה בתאריך המאזן לא חלו שינויים מהותיים לעומת 31 בדצמבר, 2004.

ההתחייבויות השוטפות של החברה נכון לתאריך המאזן קטנו בסך של 14,833 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2004 וזאת בעיקר עקב ירידה בסך של 17,740 אלפי ש"ח באשראי מתאגידים בנקאיים הנובעת מהמרת חלויות שוטפות שהופיעו בסעיף הלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך.

התחייבויות לזמן ארוך בתאריך המאזן גדלו ב- 69,742 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2004 והסתכמו לסך של 337,404 אלפי ש"ח, וזאת בעיקר עקב גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של 92,231 אלפי ש"ח המשקף הלוואה שהתקבלה ברבעון האחרון של השנה, כמפורט לעיל. מנגד - חלה ירידה בהתחייבויות כלפי חברת האם, בסך של 21,745 עקב פירעון הלוואות (סך של 1,564 אלפי ש"ח סווג לזמן קצר ונפרע לאחר תאריך המאזן).

ההון העצמי מהווה 6.8% מסך המאזן, והוא הסתכם בתאריך המאזן ב- 32,058 אלפי ש"ח, לעומת 31,744 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2004 אשר היוו 7.7% מסך המאזן.

ו. תוצאות הפעולות

הכנסות מדמי שכירות בשנת 2005 עלו בשיעור לא מהותי בהשוואה לשנה קודמת והסתכמו לסך של 82,537 אלפי ש"ח. ברבעון הרביעי של השנה הסתכמו ההכנסות מדמי שכירות בסך של 21,867 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של 19,621 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

עלות החזקת מבנים ב- 2005 הסתכמה לסך של 48,103 אלפי ש"ח - גידול בסך של 5,820 אלפי ש"ח לעומת שנת 2004. ברבעון הרביעי של השנה הסתכמה עלות החזקת מבנים בסך של 14,123 אלפי ש"ח לעומת 10,068 אלפי ש"ח ברבעון הרביעי אשתקד. הגידול בעלות החזקת מבנים נובע בעיקר משיפוץ הגג בקניון יורקגייט בקנדה בעלות של כ- 3,500 אלפי ש"ח.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2005 הסתכם בסך של 34,434 אלפי ש"ח ושיעורו מסך ההכנסות עמד על 41.7% וזאת בהשוואה לרווח של 36,889 אלפי ש"ח אשתקד (46.6% מסך הכנסות). הרווח הגולמי ברבעון הרביעי של השנה הסתכם ב- 7,744 אלפי ש"ח ושיעורו 35% מסך ההכנסות, וזאת בהשוואה לרווח גולמי בסך של 9,553 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (49% מסך ההכנסות). השינויים ברווח הגולמי בתקופות המדווחות נובעים מעלייה בעלות החזקת מבנים, כמפורט לעיל.

בהוצאות מכירה ושיווק בשנת 2005 וברבעון הרביעי של 2005 לא חלו שינויים מהותיים בהשוואה לתקופות המקבילות ב- 2004.

בהוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2005 חל גידול בסך של 684 אלפי ש"ח בהשוואה לשנת 2004 והן הסתכמו לסך של 2,143 אלפי ש"ח. מרבית הגידול נרשם ברבעון הרביעי של השנה. השינוי נובע בעיקר מגידול בהוצאות משפטיות וחובות מסופקים.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2005 הסתכם ב- 28,607 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 31,780 אלפי ש"ח בשנת 2004.

בהוצאות המימון של החברה בשנת 2005 חל גידול בשיעור של כ- 22% לעומת שנה קודמת והן הסתכמו לסך של 29,068 אלפי ש"ח. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר עקב השפעת העלייה במדד בשיעור של 2.4% לעומת עלייה מתונה יותר בשיעור של 1.2% בשנה קודמת.

בשנת 2005 רשמה החברה הטבת מס בסך של 1,097 אלפי ש"ח בהשוואה להוצאות מסים בסך של 2,855 אלפי ש"ח ב- 2004. הטבת המס שנרדמה נובעת מהפחתת שיעורי המס בחישוב המסים הנדחים (ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים).

בעקבות כל האמור לעיל, רשמה החברה בשנת 2005 רווח נקי בסך של 161 אלפי ש"ח, וזאת בהשוואה לרווח נקי בסך של 4,015 אלפי ש"ח בשנת 2004. ברבעון הרביעי רשמה החברה הפסד בסך של 1,825 אלפי ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 489 אלפי ש"ח ברבעון המקביל בשנה קודמת.

iv. נזילות ומקורות מימון

בשנת 2005 הסתכמו המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת של החברה בסך של 19,680 אלפי ש"ח בהשוואה ל- 20,772 אלפי ש"ח אשתקד.

מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2005 הסתכמו בסך של 3,428 אלפי ש"ח לעומת 409 אלפי ש"ח ב- 2004. פעילות ההשקעה העיקרית היתה במבנים להשכרה - סך של 3,952 אלפי ש"ח - ביצוע שינויים והתאמות בקניון שבעת הכוכבים עקב שינויים בשוכר עיקרי, כמפורט לעיל.

מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון ב- 2005 הסתכמו לסך של 42,102 אלפי ש"ח, לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של 13,677 אלפי ש"ח ב- 2004. בתקופת הדוח פרעה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך של 111,913 אלפי ש"ח ופרעה הלוואות לחברת האם בסך של 21,169 אלפי ש"ח. מנגד, קיבלה החברה הלוואות לזמן ארוך מבנקים בסך של 175,800 אלפי ש"ח.

v. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. בשנת 2005 לא תרמה החברה סכום כלשהוא ואין לה התחייבות לתרום תרומה כלשהי בעתיד.

עם זאת, חברה מאוחדת המפעילה את הקניון בהרצליה מגלה מעורבות חברתית ערה ומקיימת יחסי גומלין עם קבוצות שונות בקהילה, כגון: אנשים בעלי מוגבלות, נוער במצוקה וטעון טיפוח ועם מוסדות חינוך ומקיימת מעת לעת אירועים בקניון עבור קבוצות אלה. כמו כן, החברה המאוחדת מקיימת מערכת יחסים הדוקה עם קבוצת בני נוער בסיכון, ומעניקה ממשאביה לשם קידומם וטיפולם של בני נוער אלה, בין היתר באמצעות שיתופם בפרוייקט הייחודי "יזמים צעירים" ובאמצעות העסקת חניכים בקניון שבעת הכוכבים במימון החברה המאוחדת.

vi. חשיפה לסיכוני שוק

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק - מנכ"ל החברה, מר שמשון מרפוגל, אחראי לניהול סיכוני שוק. לפרטיו ראה הדוח התקופתי לשנת 2005.

ב. תיאור סיכוני השוק - השוק שבו פועלת החברה הוא שוק הנדל"ן המסחרי. הכנסותיה של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן, בעוד חלק מהתחייבויותיה צמודות למדד, חלקן נושאות ריבית שקלית משתנה וחלקן צמודות למט"ח (דולר קנדי).

סיכוני ריבית- לשינוי הריבית הבנקאית צפויה להיות השפעה ביחס ישר של הגדלה או הקטנה של הוצאות המימון של החברה בגין האשראי הבנקאי, ובהתאם לכך להשפיע על הגדלה או הקטנה של הרווח הנקי המאוחד של החברה. האשראי הבנקאי של החברה, לזמן קצר, מסתכם בתאריך המאזן לסך של 87,936 אלפי ש"ח, מתוכו סך של 86,790 אלפי ש"ח הינו חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

סיכוני מטבע- לחברה הלוואות בסך כולל של 49,661 אלפי ש"ח הצמודות לדולר קנדי- הנובעת מהלוואה ממריל לינץ' ומהלוואה משלימה שנלקחה בארץ בדולר קנדי לצורך רכישת הקניון בקנדה. מנגד, לחברה הכנסות חודשיות בדולר קנדי מהשכרת המרכז המסחרי בטורונטו, אשר גבוהות מהתשלומים השוטפים של הלוואות. חשיפת החברה לשינויים בשער הדולר הקנדי הינה במקרה וההכנסות בדולר קנדי תהיינה נמוכות יותר מהתשלומים השוטפים של הלוואה. ההון החוזר של החברה הינו שלילי. על מנת להקטין את החשיפה של החברה, החברה משתדלת להמיר אשראים לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך, כמפורט בפרק נזילות ומקורות מימון.

ג. מדיניות החברה בניהול סיכונים ופיקוח על מדיניות ניהול סיכונים

דירקטוריון החברה או פורום מצומצם הכולל את מנכ"ל החברה והחשב דנים בחשיפה של החברה מעת לעת, ומקבלים החלטות בנוגע לסוג המימון והיקפו בהתאם להתפתחויות במשק. לא נקבעו קריטריונים ברורים לגבי סוג ההחלטות שאמורות להיות מוכרעות בפורום של דירקטוריון החברה.

ד. דוח בסיסי הצמדה- ראה נספח א'.

ה. החזקה מירבית בנגזרים ופוזיציות בנגזרים

לחברה אין החזקה בנגזרים.

VII. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

א. **שם המבקר הפנימי:** רו"ח רונן זבליק

תאריך תחילת כהונה: 16/9/1999

הכישורים המכשירים אותו לביצוע התפקיד: רואה חשבון מוסמך מזה כ- 17 שנה. שותף במשרד רואי חשבון העוסק בין היתר בתחום הבקרה הפנימית והביקורת הפנימית. משמש מבקר פנימי במספר חברות ציבוריות ובעמותות.

ב. **האם הוא עובד התאגיד:** לא. המבקר נותן שירותי ביקורת פנים לתאגיד.

ג. **היקף העסקת המבקר הפנימי:** המבקר הפנימי הועסק בשנת 2005 בהיקף של 50 שעות.

ד. **השיקולים בקביעת תכנית הביקורת:** תוכנית הביקורת נקבעה בתיאום עם הנהלת החברה וועדת הביקורת, בראייה רב שנתית המאפשרת ביקורת של כל הנושאים הרלבנטיים בחברה אחת לארבע שנים לפחות. הנושאים שנקבעו אושרו על ידי ועדת הביקורת.

ה. **התייחסות תכנית הביקורת לתאגידים המהווים החזקות מהותיות של התאגיד:** תוכנית הביקורת הפנימית מקיפה את התאגידים המהווים החזקות מהותיות של הקבוצה.

1. **התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם ערך המבקר הפנימי את הביקורת:** עבודת הביקורת הפנימית ושלבי הכנת תוכנית הביקורת נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים אשר אושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל וכן על ידי לשכת רואי החשבון.
2. **זהות הממונה הארגוני על מבקר הפנים:** יו"ר הדירקטוריון המכהן גם כמנכ"ל
- ח. **המועדים בהם הוגש דין וחשבון ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל, וליו"ר ועדת הביקורת על ממצאי המבקר הפנימי, והמועדים בהם התקיים דיון בעדת ביקורת או בדירקטוריון:** בשנת 2005 התקיים דיון אחד בישיבת ועדת ביקורת בנוגע לדוח ביקורת פנים בתאריך 21/9/2005.
- ט. הנהלת החברה סבורה כי היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד. תוכנית הביקורת לשנת 2004 הינה חלק ממכלול רב שנתי של ביקורת החברה כאשר בגיבוש התוכנית נלקחו בחשבון נושאים אשר נבדקו בעבר תוך מתן משקל לסיכונים אפשריים. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.

VIII. דירקטורים בעלי מיומנות פיננסית

בהתאם להנחיה שפרסמה רשות ניירות ערך, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, הינו דירקטור אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.

לדעת החברה, המספר המזערי הראוי שנקבע כאמור, יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ומסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה, וזאת גם במקרה של היעדרות דירקטור אחד בעל מיומנות כאמור.

להלן שמות הדירקטורים שהינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון תמצית העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:

א. רון ויסברג- בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת NYU, יו"ר הדירקטוריון של הכשרת הישוב חברה לביטוח בע"מ ומנכ"ל הכשרת הישוב החזקות ביטוח בע"מ, יו"ר דירקטוריון פעיל של ב.ו.ס.ח.- החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ. עד ליום 1/3/2004, כיהן כחמש שנים כמנכ"ל בפועל של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ (החברה האם של החברה – להלן "הכשרת הישוב"), ובמשך 7 שנים קודם לכן, כיהן כמנכ"ל פיננסים בחברה זו. מכהן כדירקטור או יו"ר הדירקטוריון במרבית החברות בקבוצת "הכשרת הישוב".

ב. ראובן אדלר- בעל תואר ראשון בכלכלה ובחשבונאות, בעל רשיון רואה חשבון משנת 1984. משנת 1972 - 2004 עבד בבנק מזרחי בתפקידים שונים, ביניהם מנהל מחלקת חשבונאות ודיווח, חשב, משנה בכיר למנכ"ל, ממלא מקום מנכ"ל ומנהל חטיבת הכספים. כמו כן, שימש כמנהל סיכונים בבנק המזרחי וכיהן עד שנת 2000 כחבר בוועדת אשראי עליונה של בנק המזרחי.

ג. דיתי לוי- בעלת תואר ראשון במשפטים, לימודי ראיית חשבון, בעלת תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת אינסייד עם התמחות פיננסית, בעבר כיהנה כסמנכ"ל פיתוח עסקי בקסטרו, עבודה הכרוכה בניתוח דוחות כספיים של חברות אחרות, ביצוע ניתוחים כלכליים וסטטיסטיים של כדאיות עבור גופים פרטיים.

IX. גילוי בדבר שכר רואה חשבון מבקר

להלן פירוט סכומי שכר טרחת רואי החשבון המבקרים של החברה והחברות הבנות שלה:

שנת 2004	שנת 2005	
75,988 ש"ח	71,632 ש"ח	בגין שירותי ביקורת ומס
	24,740 ש"ח	שכר אחר- ייעוץ מס

דירקטוריון החברה מודה למנהלי החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ועל תרומתם לפעילות החברה.

אמנון ורדי, סמנכ"ל ודירקטור

שמעון מרפוגל, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

26 במרץ, 2006

נספח א'- דוח בסיסי הצמדה

ל- 31 בדצמבר, 2005 (באלפי ש"ח)

רכוש/ התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	צמוד לדולר קנדי	צמוד למדד המחירים לצרכן	סה"כ	
-	64,949	356	-	65,305	מזומנים ושווי מזומנים
-	3,026	746	-	3,772	לקוחות
1,406	308	1,161	763	3,638	חייבים ויתרות חובה
-	-	1,591	-	1,591	הלוואה למיעוט בחברה
391,275	-	-	-	391,275	מאוחדת
417	-	-	-	417	מבנים להשכרה נטו
1,672	-	-	-	1,672	רכוש קבוע נטו
2,136	-	-	-	2,136	מסים נדחים
					הוצאות נדחות נטו
396,906	68,283	3,854	763	469,806	סה"כ
-	-	807	339	1,146	התחייבויות
-	-	-	1,564	1,564	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	2,094	2,597	-	4,691	הלוואות לזמן קצר מהחברה
110	3,152	250	-	3,512	האם
-	-	48,854	372,449	421,303	ספקים ונותני שרות
345	-	-	-	345	זכאים ויתרות זכות
2,546	-	-	-	2,546	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
2,641	-	-	-	2,641	בנקאיים
5,641	5,247	52,508	374,352	437,748	התחייבויות עובד-מעביד
					הכנסות מראש
					זכויות המיעוט
					סה"כ
				32,058	יתרה מאזנית נטו

ל- 31 בדצמבר, 2004 (באלפי ש"ח)

רכוש/ התחייבויות שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	צמוד לדולר קנדי	צמוד למדד המחירים לצרכן	סה"כ	
-	6,185	692	-	6,877	מזומנים ושווי מזומנים
-	3,461	272	-	3,733	לקוחות
1,640	29	1,690	467	3,826	חייבים ויתרות חובה
-	-	1,971	-	1,971	הלוואה לבעל מניות
394,854	-	-	-	394,854	מבנים להשכרה נטו
316	-	-	-	316	רכוש קבוע נטו
2,531	-	-	-	2,531	הוצאות נדחות נטו
399,341	9,675	4,625	467	414,108	סה"כ
-	1,265	331	-	1,596	התחייבויות
-	1,644	437	-	2,081	אשראי מתאגידים בנקאיים
468	3,391	920	-	4,779	ספקים ונותני שרות
-	-	-	21,745	21,745	זכאים ויתרות זכות
-	562	47,359	298,441	346,362	הלוואות לזמן ארוך מהחברה
243	-	-	-	243	האם
2,712	-	-	-	2,712	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
680	-	-	-	680	בנקאיים
2,166	-	-	-	2,166	התחייבויות עובד-מעביד
6,269	6,862	49,047	320,186	382,364	הכנסות מראש
					מסים נדחים
					זכויות המיעוט
					סה"כ
				31,744	יתרה מאזנית

הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2005

הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2005

תוכן העניינים

<u>יב</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	מאזנים - מאוחדים והחברה
5-6	דוחות רווח והפסד - מאוחדים והחברה
7	דוחות על השינויים בהון העצמי
8-11	דוחות על תזרימי המזומנים - מאוחדים והחברה
12-47	באורים לדוחות הכספיים
48	רשימה - חברות מאוחדות

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ (להלן - החברה) ואת המאזנים המאוחדים לימים 31 בדצמבר, 2005 ו- 2004 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים - של החברה ומאוחדים - לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2005. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, 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 מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על-ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ובמיוחד לימים 31 בדצמבר, 2005 ו- 2004 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים - של החברה ומאוחדים - לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2005. כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם לתקנות ניירות-ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

כמוסבר בבאור 2, הדוחות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שאחרי 31 בדצמבר, 2003 מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. הדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2003 מוצגים בערכים שהותאמו עד לאותו תאריך על-פי השינויים בכוח הקניה הכללי של המטבע הישראלי, בהתאם לגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 18א' (1) בדוחות הכספיים בנוגע לאי קבלת אישור להארכת היתר לשימוש חורג במרכז המסחרי בצומת ירקון ובדבר הגשת כתב אישום כנגד החברה ואחרים, בנוגע לעבירות לכאורה על-פי חוק התכנון והבניה במרכז המסחרי.

החברה		מאוחד		באור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2004	2005	2004	2005		
אלפי ש"ח מדווחים (1)					
רכוש שוטף					
11	40,463	6,877	65,305	3	מזומנים ושווי מזומנים
111	127	3,733	3,772	4	לקוחות
111	399	3,826	3,638	5	חייבים ויתרות חובה
233	40,989	14,436	72,715		
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך					
83,970	20,956	-	-	6	השקעות בחברות מאוחדות
1,971	1,591	1,971	1,591	7	הלוואה לחברה קשורה
85,941	22,547	1,971	1,591		
מבנים להשכרה					
63,428	63,428	449,346	458,772	8	עלות
18,724	20,923	54,492	67,497		בניכוי - פחת שנצבר
44,704	42,505	394,854	391,275		
רכוש קבוע					
113	113	463	610	9	עלות
71	84	147	193		בניכוי - פחת שנצבר
42	29	316	417		
רכוש אחר והוצאות נדחות, נטו					
2,595	2,042	-	1,672	21	מסים נדחים
-	-	2,531	2,136	10	הוצאות נדחות, נטו
2,595	2,042	2,531	3,808		
133,515	108,112	414,108	469,806		

(1) ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה		מאוחד		באור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2004	2005	2004	2005		
אלפי ש"ח מדווחים (1)					
					התחייבויות שוטפות
15,272	24,860	105,676	87,936	11	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	1,154	-	1,564	14	הלוואות לזמן קצר מהחברה האם
2	26	2,081	4,691	12	ספקים ונותני שירותים
1,149	957	4,779	3,512	13	זכאים ויתרות זכות
16,423	26,997	112,536	97,703		
					התחייבויות לזמן ארוך
15,005	-	21,745	-	14	הלוואות לזמן ארוך מהחברה האם
70,198	48,877	242,282	334,513	15	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
145	180	243	345	16	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
-	-	2,712	2,546	17	הכנסות מראש
-	-	680	-	19	מסים נדחים
85,348	49,057	267,662	337,404		
-	-	2,166	2,641		זכויות המיעוט
					תביעות תלויות, שעבודים וערבויות
				18	
31,744	32,058	31,744	32,058	19	הון עצמי
133,515	108,112	414,108	469,806		

(1) ראה באור 2.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

26 במרס, 2006			
דליה שפניר חשבת	רון ויסברג חבר הדירקטוריון	שמשון מרפוגל יו"ר הדירקטוריון ומנהל כללי	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2003	2004	2005		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
מאותאמים (2)	מדווחים (1)			
77,795	79,172	82,537		הכנסות מדמי שכירות
41,543	42,283	48,103	'א20	עלות אחזקת מבנים
36,252	36,889	34,434		רווח גולמי
4,011	3,650	3,684	'ב20	הוצאות מכירה ושיווק
1,995	1,459	2,143	'ג20	הוצאות הנהלה וכלליות
30,246	31,780	28,607		רווח מפעולות רגילות
28,656	23,943	29,068	'ד20	הוצאות מימון, נטו
1,590	7,837	(461)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
358	2,855	(1,097)	21	מסים על ההכנסה
1,232	4,982	636		רווח לאחר מסים על ההכנסה
(165)	(967)	(475)		חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
1,067	4,015	161		רווח נקי לשנה
			23	רווח נקי למניה:
0.09	0.34	0.01		רווח נקי ל- 1 ש"ח ע.ג. מניות רגילות (בש"ח)

- (1) ראה באור 2.
(2) מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2003.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2003	2004	2005		
אלפי ש"ח				
מאותאמים (2)	מדווחים (1)	באור		
8,565	8,319	8,614	הכנסות מדמי שכירות	
3,002	2,949	2,957	20'א	עלות אחזקת מבנים
5,563	5,370	5,657	רווח גולמי	
28	24	9	20'ב	הוצאות מכירה ושיווק
1,065	1,021	1,199	20'ג	הוצאות הנהלה וכלליות
4,470	4,325	4,449	רווח מפעולות רגילות	
4,472	812	2,823	20'ד	הוצאות מימון, נטו
(2)	3,513	1,626	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	
51	1,341	1,590	21	מסים על ההכנסה
(53)	2,172	36	רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה	
1,120	1,843	125	חלק החברה ברווחי חברות מאוחדות, נטו	
1,067	4,015	161	רווח נקי לשנה	

- (1) ראה באור 2.
(2) מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2003.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית	יתרת הפסד	סה"כ
אלפי ש"ח מותאמים (2)				
16,888	15,852	-	(6,335)	26,405
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2003</u>				
-	-	163	-	163
-	-	-	1,067	1,067
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית ריוח נקי לשנה				
16,888	15,852	163	(5,268)	27,635
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2003</u>				
הון מניות	פרמיה על מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית	יתרת הפסד	סה"כ
אלפי ש"ח מדווחים (1)				
16,888	15,852	163	(5,268)	27,635
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2004</u>				
-	-	94	-	94
-	-	-	4,015	4,015
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית ריוח נקי לשנה				
16,888	15,852	257	(1,253)	31,744
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2004</u>				
-	-	153	-	153
-	-	-	161	161
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית ריוח נקי לשנה				
16,888	15,852	410	(1,092)	32,058
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2005</u>				

(1) ראה באור 2.

(2) מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2003.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2003	2004	2005
אלפי ש"ח		
מאותאמים (2)	מדווחים (1)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

1,067	4,015	161	רווח נקי לשנה
5,109	16,757	19,519	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
6,176	20,772	19,680	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

95	59	671	פרעון הלוואה לחברה בעלת מניות בחברה מאוחדת
(5,047)	(256)	(3,952)	השקעה במבנים להשכרה
(30)	(212)	(147)	רכישת רכוש קבוע
(4,982)	(409)	(3,428)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

74,214	144,888	175,800	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(73,873)	(36,975)	(111,913)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
4,299	(30,511)	(21,169)	שינוי בהלוואות מהחברה האם
(8,514)	(90,967)	(450)	ירידה באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(33)	(112)	(166)	שינוי בהכנסות מראש לזמן ארוך
(3,907)	(13,677)	42,102	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
110	6	74	הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ביחידה מוחזקת אוטונומית
(2,603)	6,692	58,428	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,788	185	6,877	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
185	6,877	65,305	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

- (1) ראה באור 2.
(2) מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2003.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2003	2004	2005
אלפי ש"ח		
מותרים (2)	מותרים (1)	

(א) התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:

165	967	475	זכויות המיעוט ברווחי חברות מאוחדות, נטו
(3,033)	1,240	6,876	שחיקת הלוואות לזמן ארוך, נטו
11,738	11,875	12,865	פחת והפחתות
226	1,672	(2,170)	מסים נדחים, נטו
31	92	102	עלייה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(3,134)	1,266	251	ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
(884)	(355)	1,120	עלייה (ירידה) בספקים ובזכאים ויתרות זכות
5,109	16,757	19,519	

(1) ראה באור 2.

(2) מותרים לשקל של חודש דצמבר 2003.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2003	2004	2005
אלפי ש"ח		
מזומנים (2)	מזומנים (1)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

1,067	4,015	161	רווח נקי לשנה
(1,797)	2,656	(367)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
(730)	6,671	(206)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

95	59	671	פרעון הלוואה לחברה בעלת מניות בחברה מאוחדת (מתן) פרעון הלוואות שניתנו לחברות מאוחדות רכישת רכוש קבוע
(2,389)	(13,916)	67,310	
(5)	-	-	
(2,299)	(13,857)	67,981	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	75,587	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך
(2,598)	(5,250)	(12,914)	פרעון הלוואה לזמן ארוך
3,627	(25,140)	(14,793)	שינוי בהלוואות מהחברה האם
(113)	(38,019)	384	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
916	7,178	(27,323)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

(2,113)	(8)	40,452	
2,132	19	11	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
19	11	40,463	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

- (1) ראה באור 2.
(2) מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2003.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2003	2004	2005
אלפי ש"ח		
מאותאמים (2)		מדווחים (1)

(א) התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים:

2,236	2,208	2,212
(1,120)	(1,843)	(125)
41	45	35
(17)	132	(2,570)
(19)	160	559

פחת והפחתות
חלק החברה ברווחי חברות מאוחדות, נטו
עלייה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
שחיקת הלוואות לזמן ארוך, נטו
מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(949)	1,385	(310)
(1,969)	569	(168)
(1,797)	2,656	(367)

ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ובזכאים ויתרות זכות

- (1) ראה באור 2.
(2) מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2003.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

א.

פעילות החברה

החברה עוסקת בפעילות נדל"ן אשר מתמקדת בפיתוחם, בהקמתם ובניהולם של מרכזי מסחר בארץ ובח"ל.

ליום המאזן פועלת החברה בארבעה מרכזי מסחר: קניון שבעת הכוכבים בהרצליה, פאוור סנטר בצומת ירקון בפתח-תקוה מרכז מסחרי ברעות ומרכז מסחרי בטורונטו, קנדה. מניותיה של החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה הינה חברה בת של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך תל-אביב.

ב. הגדרות

החברה - הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ.

החברה האם - חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרת גילוי דעת של לשכת רואי החשבון בישראל) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

חברות מאוחדות - חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית באיחוד יחסי לשליטה משותפת, ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה בדרך של איחוד יחסי.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברה מאוחדת באיחוד יחסי.

הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה המצויינות ברשימה המצורפת.

בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

צדדים קשורים - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

1. כללי

עד ליום 31 בדצמבר, 2003, החברה ערכה את דוחותיה הכספיים על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי על בסיס השינויים במדד המחירים לצרכן. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים, הופסקה התאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר, 2004. הסכומים המותאמים שנכללו במאזן ליום 31 בדצמבר, 2003 (מועד המעבר) שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר, 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.

2. הגדרות

סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-36 של לשכת רואי חשבון בישראל.

סכום מדווח - סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.

עלות - משמעותה בדוחות הכספיים עלות בסכום מדווח.

3. מאזן

(א) פריטים לא-כספיים מוצגים בסכומים מדווחים.

(ב) פריטים כספיים מוצגים במאזן בערכים נומינליים לתאריך המאזן.

(ג) השווי המאזני של השקעות בחברות מוחזקות נקבע על בסיס הדוחות בערכים מדווחים של חברות אלה.

(ד) סכומי הנכסים הלא-כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.

4. דוח רווח והפסד

(א) הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא-כספיים נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.

(ב) יתר מרכיבי דוח רווח והפסד מוצגים בערכים נומינליים.

(ג) חלק החברה בתוצאות הפעולות של חברות מוחזקות נקבע על בסיס הדוחות בערכים מדווחים של חברות אלה.

5. נתוני ההשוואה לשנת 2003 מוצגים כשהם מותאמים למדד של מועד המעבר (מדד חודש דצמבר 2003).

6. תמצית הנתונים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס ניתנת בבאור 26.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. איחוד הדוחות הכספיים

1. הדוחות הכספיים של החברה אוחדו עם אלו של החברות המאוחדות והחברה המאוחדת באיחוד יחסי. יתרות הדדיות ועסקאות שבין החברה לחברות שאוחדו איחוד מלא או איחוד יחסי בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים.

2. תרגום דוחות כספיים של יחידה מוחזקת אוטונומית בחו"ל (להלן - היחידה)

על פי תקן 13, נכסים והתחייבויות, כספיים ולא-כספיים של היחידה, מתורגמים על פי שער סגירה (Closing Rate). סעיפי דוח רווח והפסד וסעיפי הדוח על תזרימי המזומנים של היחידה מתורגמים לפי שיערי החליפין במועדי ביצוע העסקאות או לפי שיערי חליפין ממוצעים בתקופה כאשר שיערי חליפין אלו קרובים לשיערי החליפין בפועל. כל הפרשי השער שנוצרו מהתרגום כאמור נזקפים כסעיף נפרד בהון העצמי של החברה ("התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות אוטונומיות") עד למימוש ההשקעה.

הלוואות הנושאות אופי של השקעה מטופלות כחלק מעלות ההשקעה ביחידה, כאשר הפרשי השער הנובעים מהלוואות אלו נזקפים לאותו סעיף בהון העצמי.

כתוצאה מיישום תקן 13, סעיפי דוח רווח והפסד וסעיפי הדוח על תזרימי המזומנים אינם מתורגמים עוד לפי שער סגירה, אלא כמתואר לעיל, וכן הדוחות הכספיים של היחידה אינם מותאמים עוד לשינויים במדד המחירים לצרכן בחו"ל לפני תרגומם לשקלים.

ד. השקעות בחברות מוחזקות

השקעת החברה בחברות מוחזקות מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

ה. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבות על ידי החברה השקעות שניזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה, ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ו. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת בעיקרה באופן ספציפי בגין חובות, שלדעת הנהלת החברות גבייתם מוטלת בספק.

ז. מבנים להשכרה ורכוש קבוע

1. המבנים להשכרה והרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר בגינו.

עלויות מימון המתייחסות למימון הקמת מבנה להשכרה, אשר חושבו לפי העלות הריאלית בגין מקורות המימון הספציפיים ששימשו את ההשקעה בגין התקופה עד להפעלה נכללות בעלות הרכוש. החברה בוחנת בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 (ראה 'להלן).

2. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים על-פני תקופת השימוש המשווערת בהם כדלקמן:

%		
מבנים להשכרה	2-6.5	(בעיקר 2%)
ציוד וריהוט משרדי	7-33	(בעיקר 15%)

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הוצאות נדחות

1. הוצאות מכירה בגין השכרת מבנים מופחתות על פני תקופת השכירות, החל ממועד הפעלת המבנים.
2. הוצאות בגין גיוס הלוואות מופחתות על פני תקופת החיים של ההלוואות.

ט. מסים נדחים

1. החל מיום 1 בינואר, 2005, החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 19 בדבר מסים על ההכנסה (להלן - התקן). התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מסים על ההכנסה ומסים נדחים בדוחות הכספיים.

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים שנקבעו בתקן.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף בתאריך המאזן. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתירות הנ"ל בשנת הדוח.

2. בחישוב המסים הנדחים לא הובאו בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר שבכוונת החברה להחזיק בהשקעות אלו ולא לממשן. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות, בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

י. ירידת ערך נכסים קבועים

החל מיום 1 בינואר 2003 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 "ירידת ערך נכסים". התקן קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. התקן חל על כל הנכסים המופיעים במאזן למעט מלאי, נכסים הנובעים מחוזי הקמה, נכסים הנובעים מהטבות לעובדים, נכסי מסים נדחים ונכסים כספיים. בהתאם לתקן, במידה שמתקיים סימן כלשהו המצביע על ירידת ערך של נכס, על החברה לבחון האם חלה ירידת ערך של הנכס על ידי השוואת ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. במידה שערכו של הנכס בספרים עולה על סכום בר-ההשבה שלו, יש להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

יא. הכרה בהכנסה

הכנסות מדמי שכירות נזקפות לדוח רווח והפסד לאורך תקופת השכירות. הכנסות מדמי שכירות בהן קיימת עליה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכ"ד בעתיד.

יב. רווח למניה

רווח למניה חושב בהתאם להוראות גילוי דעת 55 של לשכת רואי חשבון בישראל. לענין תקן חשבונאות מספר 21, ראה סעיף יז(5) להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. שערי החליפין וההצמדה

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
2. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים.

להלן נתונים על שערי החליפין של הדולר של ארה"ב וקנדה ומדד המחירים לצרכן:

ליום	שער החליפין של הדולר הקנדי בש"ח	שער החליפין היציג של הדולר בש"ח	המדד בגין חודש דצמבר בנקודות (*)
31.12.2005	3.964	4.603	185.1
31.12.2004	3.579	4.308	180.7
31.12.2003	3.408	4.379	178.5
31.12.2002	3.001	4.737	182.0

שיעור השינוי בשנה המסתיימת בתאריך	%	%	%
31.12.2005	11.1	6.8	2.4
31.12.2004	5.0	(1.6)	1.2
31.12.2003	13.6	(7.6)	(1.9)

(*) המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

יד. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

טו. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

טז. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הסכום הפנקסני של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר ולזמן ארוך, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז.

גילוי להשפעות תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם1. תקן חשבונאות מספר 22 - מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה

בחודש יולי 2005 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 22 - "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה" (להלן - התקן). תקן זה יחול על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2006 (מועד התחילה) או לאחר מכן. תקן זה קובע כללים לגבי הצגה של מכשירים פיננסיים ומפרט את הגילוי הנאות הנדרש בגינם בדוחות הכספיים. כללי ההצגה מתייחסים לסיווג מכשיר פיננסי או החלקים המרכיבים אותו בעת ההכרה הראשונית כהתחייבות פיננסית, נכס פיננסי או מכשיר הוני, לסיווג של ריבית, דיבידנדים, הפסדים ורווחים הקשורים להם ולתנאים שבהתקיימם יש לקזז נכס פיננסי והתחייבות פיננסית.

יישום התקן יבוצע בדרך של "מכאן להבא". מספרי השוואה המוצגים בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות במועד תחילת התקן לא יוצגו או יסווגו מחדש. מכשירים פיננסיים שהונפקו לפני מועד תחילת התקן יסווגו ויוצגו בהתאם להוראות התקן ממועד תחילתו.

להערכת החברה, לתקן החדש אין השפעה על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים שלה. ההלוואות מתאגידים בנקאיים יוצגו במאזן בניכוי הוצאות גיוסן.

2.

תקן חשבונאות מספר 24 - תשלום מבוסס מניות

בחודש ספטמבר 2005 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 24 - "תשלום מבוסס מניות" (להלן - התקן). התקן יחול על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2006 (מועד התחילה) או לאחר מכן.

תקן זה מחייב את החברה להכיר בדוחות הכספיים בעסקאות תשלום מבוסס מניות בגין רכישת סחורות או שירותים. עסקאות כאלה כוללות עסקאות עם עובדים או צדדים אחרים שיש לסלקן במכשירים הוניים של החברה, או במזומן. במקביל להכרה בסחורות או בשירותים שהתקבלו, יש להכיר בדוחות הכספיים בגידול בהון העצמי כאשר עסקת התשלום מבוסס מניות תסולק במכשירים הוניים, ובהתחייבות - כאשר עסקה כזו תסולק במזומן. זאת לעומת המצב עד למועד התחילה לפיו לא ניתן ביטוי בדוחות הכספיים לסוגים מסוימים של עסקאות כאמור.

על-פי התקן יש למדוד עסקאות עם עובדים ואחרים המספקים שירותים דומים בתמורה למכשירים הוניים, על-פי השווי ההוגן ביום ההענקה של המכשירים ההוניים המוענקים. כמו כן, נקבעו דרישות למקרה שחלים שינויים בתנאי הענקת המכשיר ההוני. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות עם צדדים שאינם עובדים יש למדוד את השווי ההוגן של הסחורות או השירותים שהתקבלו במועד קבלתם. כמו כן, אם המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים (Vested) עד אשר הצד שכנגד ישלים תקופת שירות מוגדרת, יש להכיר בשירות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה.

לגבי עסקאות המסולקות במכשירים הוניים, התקן חל על הענקות שבוצעו לאחר ה-15 במרס, 2005, אך טרם הבשילו עד למועד התחילה. התקן יחול גם על שינויים שחלו בתנאי עסקאות המסולקות במכשירים הוניים שבוצעו לאחר ה-15 במרס, 2005, גם אם ההענקות שבגינן בוצעו השינויים היו לפני תאריך זה. בדוחות הכספיים לשנת 2006 יוצגו מחדש הדוחות הכספיים לשנת 2005 על מנת לשקף בהם את זקיפת ההוצאה המתייחסת להענקות כאמור.

לגבי התחייבויות הנובעות מעסקאות תשלום מבוסס מניות הקיימות במועד התחילה, נקבע שיש ליישם את הוראות התקן למפרע (Retrospectively).

להערכת החברה, לתקן החדש אין השפעה על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים שלה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. גילוי להשפעות תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

3. תקן חשבונאות מספר 25 - הכנסות

בחודש פברואר 2006 פירסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 25 - הכנסות (להלן - התקן).

תקן זה מטפל בהכרה בהכנסה משלושה סוגי עסקאות מסויימים: מכירת סחורות, הספקת שירותים, והכנסות מריבית, תמלוגים ודיבידנדים וקובע את התנאים הנדרשים להכרה עבור כל סוג כאשר הכלל הבסיסי הוא שההכנסות תימדדנה על-פי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה הזכאית להתקבל. אם התמורה אינה מתקבלת במועד העסקה, ההכנסה תימדד על ידי היוון התמורה לפי שיעור הריבית המקובלת בשוק. כמו כן, נקבע בתקן כי במקרים בהם ניתן לזהות בנפרד רכיבים בעסקה אחת, מדידת ההכנסות תיעשה לגבי כל רכיב בנפרד במידה וזה ישקף את מהותה של העסקה. התקן קובע כי הכנסות שיוכרו בדוחות הכספיים יכללו רק את הסכומים שהחברה קיבלה ו/או זכאית לקבל בעבור עצמה. לפיכך, סכומים שנגבו בעבור צד שלישי אינם בגדר הכנסות החברה.

התקן וההבהרה יחולו על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות מיום 1 בינואר, 2006 או לאחר מכן.

לגבי סכומים שדווחו כהכנסות אך הם מהווים סכומים שניגבו בעבור צד שלישי על-פי התקן וכן לגבי הכנסות של דווחו על בסיס ברוטו או בסיס נטו כנדרש על-פי ההבהרה, נקבע שיש ליישם את ההוראות בנדון למפרע, לרבות הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. כמו כן, נכסים והתחייבויות הכלולים במאזן ליום 31 בדצמבר, 2005 יותאמו ליום 1 בינואר, 2006 לסכומים שהיו מוכרים בהתאם להוראות התקן, כאשר השפעת ההתאמה תיזקף לדוח רווח והפסד לתקופות החל מתאריך זה בסעיף "השפעה מצטברת לתחילת השנה של שינוי בכללי חשבונאות, נטו".

להערכת החברה, לתקן החדש אין השפעה על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים שלה.

4. תקן חשבונאות מספר 20 (מתוקן) - הטיפול החשבונאי במוניטין ובנכסים בלתי מוחשיים ברכישה של חברה מוחזקת

בחודש מרס 2006 פירסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 20 (מתוקן) - הטיפול החשבונאי במוניטין ובנכסים בלתי מוחשיים ברכישה של חברה מוחזקת (להלן - התקן). הוראות התקן יחולו על הדוחות הכספיים לתקופות המתחילות החל מיום 1 בינואר, 2006 (מועד התחילה).

התקן קובע כי יש לייחס את עודף עלות הרכישה של השקעה בחברה מוחזקת גם לנכסים בלתי מוחשיים של החברה הנרכשת, הניתנים לזיהוי, להבדיל מהכללים הנהוגים עד כה, לפיהם עודף עלות הרכישה יוחס בדרך כלל לנכסים מוחשיים בלבד. ייחוס עודף עלות הרכישה לנכס בלתי מוחשי שנרכש, ייעשה רק אם הוא מקיים את הגדרת נכס בלתי מוחשי בהתאם לקריטריונים שנקבעו הכוללים, בין היתר, יכולת זיהוי ומדידה מהימנה של השווי ההוגן. התקן מבחין בין נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר.

עוד קובע התקן, כי מוניטין שלילי שנוצר ברכישה, לאחר קיזוז מנכסים בלתי מוחשיים ונכסים לא כספיים של החברה המוחזקת, יוכר מיידית במועד הרכישה כרווח בדוח רווח והפסד ולא יופחת באופן שיטתי כנדרש עד למועד התחילה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. גילוי להשפעות תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

4. תקן חשבונאות מספר 20 (מתוקן) - הטיפול החשבונאי במוניטין ובנכסים בלתי מוחשיים ברכישה של חברה מוחזקת (המשך)

מוניטין חיובי ונכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר לא יופחתו עוד. התקן מחייב לבחון אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר, אם קיימים סימנים לכך, כי חלה ירידת ערך של מוניטין בגין חברה בת או חברה בשליטה משותפת או של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר. כמו כן, יש לבחון מדי תקופה האם אירועים ונסיבות תומכים עדיין בהערכה כי אורך החיים הינו בלתי מוגדר. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, יופחתו באופן שיטתי ויהיו כפופים גם לבחינת ירידת ערך. ירידת ערך של מוניטין בגין חברה כלולה תטופל במסגרת בחינת ירידת ערך של ההשקעה בכללותה. הטיפול בנושא ירידת ערך ייעשה בהתאם לתקן חשבונאות מספר 15, ירידת ערך נכסים.

הוראות המעבר קובעות כי מספרי השוואה לתקופות טרם מועד התחילה לא יוצגו מחדש וכי ממועד התחילה תופסק ההפחתה של יתרת המוניטין ומאותו מועד תיבחן ירידת הערך לגבי המוניטין כאמור לעיל. כמו כן, יתרת מוניטין שלילי ליום 31 בדצמבר, 2005, תיגרע במועד התחילה ישירות ליתרת הפתיחה של העודפים למועד התחילה.

להערכת החברה, לתקן החדש אין השפעה על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה מאחר והסתיימה הפחתת יתרת מוניטין הכלולה בספרי החברה.

5. תקן חשבונאות מספר 21 - רווח למניה

בחודש פברואר 2006 פירסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 21 - רווח למניה (להלן - התקן), אשר קובע את העקרונות לחישוב והצגה של רווח (הפסד) למניה בדוחות כספיים ומחליף את גילוי דעת 55 של לשכת רואי חשבון בישראל בנושא.

לפי התקן, הרווח למניה יחושב לפי מספר המניות הרגילות (ולא ל-1 ש"ח ע.ג. כנהוג עד למועד התחילה). ברווח הבסיסי למניה ייכללו רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה וניירות ערך המירים (כדוגמת אגרות חוב להמרה וכתבי אופציה) ייכללו רק בחישוב הרווח המדולל למניה, וזאת לעומת הכללים שיושמו עד למועד התחילה, לפיהם במקרים בהם קיימת לנייר ערך המיר סבירות המרה, אותו נייר ערך נכלל בחישוב הרווח הבסיסי למניה. בנוסף, ניירות ערך המירים שהומרו במהלך התקופה, ייכללו ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, כאשר מאותו מועד ייכללו ברווח הבסיסי למניה. על-פי התקן, כתבי אופציה ייכללו ברווח המדולל כאשר מימושם יגרום להנפקת מניות בתמורה הנמוכה ממחיר השוק של המניות. סכום הדילול הוא מחיר השוק של המניות בניכוי הסכום שהיה מתקבל כתוצאה מההמרה של כל כתבי האופציה למניות, לעומת שיטת החישוב שנקבעה בגילוי דעת 55 של לשכת רואי חשבון בישראל הכוללת גם התאמות לרווח.

במידה שלחברה יש סוגים שונים של מניות רגילות בעלי זכויות שונות יוצג הרווח למניה לגבי כל סוג בנפרד, בהתאם לשיטה שנקבעה בתקן. חלקה של חברה מחזיקה ברווחי חברות מוחזקות יחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה המחזיקה.

תקן זה יחול על דוחות כספיים לתקופות המתחילות החל מיום 1 בינואר, 2006, או לאחר מכן. יש לתקן למפרע באופן של הצגה מחדש את נתוני השוואה של הרווח למניה המתאימים לתקופות קודמות.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2004	2005	2004	2005
אלפי ש"ח מדווחים			
11	124	6,877	502
-	40,339	-	64,803
11	40,463	6,877	65,305

מזומנים ופקדונות למשיכה
פקדונות לזמן קצר

באור 4: - לקוחות

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2004	2005	2004	2005
אלפי ש"ח מדווחים			
111	127	4,429	4,701
-	-	(696)	(929)
111	127	3,733	3,772

חובות פתוחים
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

באור 5: - חייבים ויתרות חובה

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2004	2005	2004	2005
אלפי ש"ח מדווחים			
-	-	1,149	1,161
69	368	467	763
11	5	328	191
28	21	1,312	1,215
-	-	394	285
3	5	176	23
111	399	3,826	3,638

מסי עירייה (ארנונה)
מס הכנסה חברה
מסים נדחים (ראה באור 21)
הוצאות מראש
שותפים במבנה להשכרה
אחרים

באור 6: - השקעות בחברות מאוחדות

א. הרכב

החברה	
31 בדצמבר	
2004	2005
אלפי ש"ח מדווחים	
194	194
(189)	(189)
257	410
5,717	5,842
5,979	6,257
77,991	14,699
83,970	20,956

עלות המניות
זקיפה לקרן הון בגין בעלי שליטה
התאמות מתרגום דוחות כספיים של חברה מאוחדת
רווח שנצבר ממועד הרכישה

סך-הכל

הלוואות לזמן ארוך (ראה ג' להלן)

ב. להלן תובא התנועה בהשקעה בשנת 2005:

אלפי ש"ח מדווחים
5,979
153
125
6,257

יתרה ליום 1 בינואר, 2005
התאמות מתרגום דוחות כספיים של חברה מאוחדת
חלק החברה ברווחים, נטו

יתרה לסוף השנה

ג. הלוואות לחברות מאוחדות

1. הרכב

החברה		שיעור ריבית 31 בדצמבר, 2005	מטבע הצמדה
31 בדצמבר			
2004	2005	2005	
אלפי ש"ח מדווחים		%	
66,788	2,701	5	ש"ח
11,101	11,867	4	דולר קנדי
102	131	-	ש"ח
77,991	14,699		

הלוואה צמודה לחברת קניון
שבעת הכוכבים בע"מ (2)

הלוואה צמודה לחברת
Ild Malls and Investment LTD.

הלוואה צמודה לחברת המרכז
המסחרי ברעות

2. בעקבות קבלת הלוואות מבנק על-ידי החברה המאוחדת, קניון שבעת הכוכבים (להלן - הקניון) ברבעון האחרון של שנת הדוח, פרע הקניון את מרבית ההלוואה לחברה.

3. טרם נקבע מועד לפרעון ההלוואות.

באור 6: - השקעות בחברות מאוחדות (המשך)

ד. להלן נתונים מאזניים ותוצאתיים של חברה שבבעלותה מרכז מסחרי בקנדה, המוחזקת בשיעור של 75% על ידי חברה מאוחדת ומאוחדת בשיטת האיחוד היחסי:

31 בדצמבר		
2004	2005	
אלפי ש"ח מדווחים		
2,218	1,576	נכסים שוטפים
46,577	51,100	נכסים שאינם שוטפים
2,640	2,847	התחייבויות שוטפות
47,007	49,272	התחייבויות לזמן ארוך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2004	2005	
אלפי ש"ח		
13,353	14,763	הכנסות
9,197	15,924	הוצאות

באור 7: - הלוואה לחברה קשורה

הלוואה בסך כ-0.8 מליון דולר קנדי שניתנה לסקיי ליין קנדה-ישראל בע"מ (להלן - סקיי ליין). סקיי ליין מוחזקת בשיעור של כ-30% על ידי החברה האם. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6% צמודה לשער החליפין של שער הדולר הקנדי. לפרעון בדרך של קבלת 15% מעודפי התקבולים מדי חודש של מרכז מסחרי בטורונטו שנרכש.

באור 8: - מבנים להשכרה

א. הרכב

מאוחד	החברה	
מבנים להשכרה	מבנים להשכרה	
אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים	
449,346	63,428	עלות
3,952	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2005
5,474	-	תוספות במשך השנה
		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה מאוחדת
458,772	63,428	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2005
54,492	18,724	פחת שנצבר
12,397	2,199	יתרה ליום 1 בינואר, 2005
608	-	תוספות במשך השנה
		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה מאוחדת
67,497	20,923	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2005
391,275	42,505	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2005
394,854	44,704	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2004

ב.

מאוחד	החברה	
31 בדצמבר	31 בדצמבר	
2004	2005	2004
2005	2004	2005
אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים
92,475	42,505	44,704
298,800	-	-
391,275	42,505	44,704
394,854	42,505	44,704

בבעלות
(בחכירה *)

(*) תקופת החכירה מסתיימת בשנת 2047 וניתנת להארכה לתקופה של 49 שנים נוספות.

ג. הסכום המופחת של עלויות שהונו בתקופת ההקמה

מאוחד	החברה	
31 בדצמבר	31 בדצמבר	
2004	2005	2004
2005	2004	2005
אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים
18,266	-	-
18,674	-	-

הוצאות מימון

באור 8: - מבנים להשכרה (המשך)

ד. שעבודים שנרשמו על מבנים להשכרה - ראה באור 18ב'.

ה. תביעה תלויה - היתר לשימוש חורג במרכז מסחרי הפאוור סנטר, ראה באור 18א'(1) להלן.

באור 9: - רכוש קבוע

מאוחד	החברה
ציוד וריהוט משרדי	
אלפי ש"ח מדווחים	
463	113
147	-
610	113
147	71
46	13
193	84
417	29
316	42

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2005
תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2005

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2005
תוספות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2005

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2005

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2004

באור 10: - הוצאות נדחות

מאוחד			עלות
סה"כ	הוצאות גיוס הלוואות	הוצאות מכירה בגין השכרת מבנים	
אלפי ש"ח מדווחים			
4,226	419	3,807	יתרה ליום 1 בינואר, 2005
31	31	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה מאוחדת
4,257	450	3,807	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2005
			פחת שנצבר
1,695	117	1,578	יתרה ליום 1 בינואר, 2005
422	41	381	תוספות
4	4	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה מאוחדת
2,121	162	1,959	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2005
2,136	288	1,848	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2005
2,531	302	2,229	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2004

באור 11: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

החברה		מאוחד		שיעור ריבית 31 בדצמבר, 2005	
31 בדצמבר 2004	2005	2004	2005		
אלפי ש"ח מדווחים				%	
92	-	1,265	339	פריים (6.0)+1.0	ללא הצמדה: אשראי לזמן קצר- בש"ח אשראי לזמן קצר בדולר קנדי
331	807	331	807	לייבור (3.3)+3.0	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (ראה באור 15)
14,849	24,053	104,080	86,790		
15,272	24,860	105,676	87,936		

ב. בטחונות

לעניין שעבודים שנרשמו - ראה באור 18ב'.

באור 12: - ספקים ונותני שירותים

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2004	2005	2004	2005
אלפי ש"ח מדווחים			
2	26	1,644	2,094
-	-	437	2,597
2	26	2,081	4,691

חובות פתוחים:

בש"ח

במט"ח - דולר קנדי

באור 13: - זכאים ויתרות זכות

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2004	2005	2004	2005
אלפי ש"ח מדווחים			
25	27	468	110
453	336	-	-
-	-	295	-
622	430	2,589	2,085
12	-	12	-
-	-	147	-
-	-	47	392
21	17	341	358
16	18	155	188
-	129	725	379
1,149	957	4,779	3,512

מקדמות מלקוחות

שותפים במבנה להשכרה

שלטונות מס הכנסה ומס ערך מוסף

הוצאות ריבית לשלם

הכנסות מראש

צדדים קשורים

הוצאות לשלם

הפרשה לחופשה

עובדים ומוסדות בגינם

אחרים

באור 14: - הלוואות מהחברה האם

א. הלוואות לזמן ארוך

החברה		מאוחד		ריבית %
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2004	2005	2004	2005	
אלפי ש"ח מדווחים				
15,005	-	21,745	-	5%

בש"ח - צמוד למדד

ב. הלוואות לזמן קצר

החברה		מאוחד		ריבית %
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2004	2005	2004	2005	
אלפי ש"ח מדווחים				
-	1,154	-	1,564	5%

בש"ח - צמוד למדד

ג. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2005 פרעה הקבוצה הלוואות שניתנו על-ידי החברה האם בסך של כ-21 מליון ש"ח במאוחד וכ-15 מליון ש"ח בחברה, יתרת ההלוואות נפרעה לאחר תאריך המאזן.

באור 15: - הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב

החברה		מאוחד		שיעור ריבית
31 בדצמבר		31 בדצמבר		31 בדצמבר,
2004	2005	2004	2005	2005
אלפי ש"ח מדווחים				%

בסיס הצמדה

-	-	63,877	223,201	4.5-5.0	בש"ח צמודות למדד
29,872	25,747	146,261	113,514	5.2-6.0	(ראה ד' להלן)
42,168	35,734	87,759	35,734	6.4	
-	-	544	-	7.6	
-	-	562	-	9.0	בש"ח לא צמוד
-	-	34,352	37,405	8.1	בדולר קנדי
13,007	11,449	13,007	11,449	ליבור (3.3)	
				2.4 +	בדולר קנדי
85,047	72,930	346,362	421,303		
14,849	24,053	104,080	86,790		בניכוי חלויות שוטפות
70,198	48,877	242,282	334,513		

ב. מועדי הפרעון

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2004	2005	2004	2005
אלפי ש"ח מדווחים			
14,849	24,053	104,080	86,790
22,552	12,785	66,092	69,750
12,464	12,074	50,111	64,580
11,766	18,376	45,708	139,689
17,913	5,642	32,228	24,103
5,503	-	48,143	36,391
85,047	72,930	346,362	421,303

שנה ראשונה - חלויות שוטפות
שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה ששית ואילך

ג. בטחונות

לעניין שעבודים שנרשמו - ראה באור 18'.

ד. בחודש אוקטובר, 2005 התקשרה חברת קניון שבעת הכוכבים בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן - קניון שבעת הכוכבים), בהסכם הלוואה עם בנק מסחרי, על פיו אושרה לה הלוואה לזמן ארוך בסך כולל של 93 מיליון ש"ח. כביטחון להלוואה המתוארת ואשראי קודם שהתקבל מהבנק משועבד הקניון לטובת הבנק וניתנה לבנק ערבות חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ. ההלוואה צמודת קרן וריבית למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.55% לתקופת ארבע השנים הראשונות. קרן ההלוואה תעמוד לפירעון בתשלום אחד ביום 11 באוקטובר, 2009 והריבית על הלוואה תשולם באופן שוטף, מידי רבעון.

באור 16: - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

א. ההרכב

מאוחד		החברה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2005	2004	2005	2004
אלפי ש"ח מדווחים			

145	180	243	345	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
-----	-----	-----	-----	-------------------------------------

ב. התחייבויות החברה והחברות המאוחדות בשל סיום יחסי עובד מעביד מחושבת על בסיס שכרם האחרון של העובדים ליום המאזן ובהתאם לחוק פיצויי פיטורין, ומכוסות במלואן על ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל, וכן על ידי יתרת ההתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד.

ג. הסכומים שנצברו בפוליסות ביטוח מנהלים וקופות גמל על שם העובדים וההתחייבויות בגינם, אינם מוצגים במאזן, מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה.

באור 17: - הכנסות מראש

הכנסות מראש נתקבלו משוכרים ומשקפות שכר דירה למספר חודשי שכירות אחרונים של תקופת השכירות.

באור 18: - תביעות תלויות, שעבודים וערבויות

א. תביעות תלויות

1. המרכז המסחרי בצומת ירקון (להלן: הפאואר סנטר)

א. הפאואר סנטר ממוקם על קרקע שייעודה לפי תוכנית המתאר התקפה הינו חקלאי. החברה רכשה את חלקה (51%) בפאואר סנטר בחודש אפריל, 1999 על ידי המרת הלוואות שניתנו ליזמים. העלות המופחתת של הפאואר סנטר ליום 31 בדצמבר, 2005 מסתכמת ב- 22,810 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2004 - 24,180 אלפי ש"ח) ושכר הדירה הכלול בהכנסות החברה, מסתכם בכ- 8,728 אלפי ש"ח בשנת 2005 (שנת 2004 - 8,063 אלפי ש"ח). בטרם הומרו ההלוואות הוצגו לחברה היתר בניה לבניית המבנים בפאואר סנטר, והיתר לשימוש חורג למסחר שהותנה בתנאים (שהיזמים הצהירו כי התקיימו) בתוקף ל- 5 שנים החל מתחילת חודש ספטמבר, 1998 ועד סוף חודש אוגוסט, 2003. בחודש פברואר, 2003 החברה הגישה לוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה (להלן - הוועדה המקומית) בקשה להארכת ההיתר לשימוש חורג למסחר לפאואר סנטר. הוועדה המקומית החליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הארכת השימוש החורג לפי המצב הקיים במתחם, בכפוף לפרסומים כדון, דיון בהתנגדויות ועמידה בתנאים מסויימים הנזכרים בהחלטה.

ב. בחודש דצמבר, 2004 נמסר לחברה כי הוועדה המחוזית החליטה לסרב לאשר את הבקשה לאישור השימוש החורג למסחר. בהחלטת הוועדה המחוזית נאמר, בין היתר, כי הנושא יוכל להישקל מחדש במידה ותופקד תוכנית מתאר מחוזית המאפשרת שימוש מסחרי בשטח הרלבנטי.

באור 18: - תביעות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. תביעות תלויות (המשך)

1. המרכז המסחרי בצומת ירקון (להלן: הפאואר סנטר) (המשך)

ג. החברה הגישה בקשה לוועדה המחוזית לקיים דיון חוזר בבקשת החברה להארכת ההיתר לשימוש חורג - וזאת בשל שינוי הנסיבות (הפקדת תכנית מתאר מחוזית 10/3) ובשל פגמים שנפלו בהחלטה האמורה. הוועדה המחוזית פנתה לקבלת חוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה בסוגייה, וביום 22 בפברואר 2005 התקיים דיון אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה בנושא זה, בהשתתפות נציגי החברה.

ביום 19 בדצמבר, 2005 התקבלה אצל באי כוח החברה תשובת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, לפיה לא מצא הוא פגם בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 15 בנובמבר, 2004. בסמוך ולאחר מכן התקבל אצל באי כוח החברה מכתב של הגב' עפרה ליבנה, מתכנתת המחוז, ובו תשובה שלילית בנוגע לקיום הדיון החוזר, החברה שוקלת לתקן את העתירה המנוהלת המתוארת להלן, באופן שתכלול גם את טענות החברה כנגד שני מכתבים אלה.

בין לבין, המליצה הוועדה המחוזית למועצה הארצית לתכנון ובניה (להלן: "המועצה הארצית") להפעיל את סמכותה לפי סעיף 98 לחוק התכנון והבניה, ולהקפיא את מתן ההיתרים לשימוש חורג באופן גורף באזור שבו נמצא הפאואר סנטר. ביום 15.3.2005 התקבל אצל החברה פרוטוקול הדיון של המועצה הארצית מיום 1.2.2005, בו נקבע- בין היתר- כי "לא יינתן היתר לשימוש חורג" וכי "הוועדה המחוזית רשאית לתת היתר להארכת שימוש חורג, אשר נעשה בהתאם להיתר לשימוש חורג שניתן כדין לפני כניסת תנאים אלה לתוקפם, לרבות שהתקבלו עליו אישור הוועדה המחוזית והוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים".

ד. ביום 19 במאי, 2005, נודע לחברה כי ביום 10 במאי, 2005 הוגש בבית משפט השלום בפתח תקווה כתב אישום כנגד 89 נאשמים, ביניהם גם החברה, חלק מהדירקטורים בה או דירקטורים שכיהנו בה בעבר, שעניינו הפאואר סנטר שבפתח תקווה.

בכתב האישום נטען כנגד החברה והדירקטורים הנאשמים הנזכרים לעיל, כי ביצעו עבירות של הקמת מבנים ללא היתר בנייה וכן שימוש במבנים בניגוד לשימוש המותר בתכנית ו/או בסטייה מתכנית ו/או ללא היתר.

על פני הדברים סבורה החברה כי יש לה טענות הגנה טובות לכתב האישום, הנובעות בין היתר, מכך שהחברה רכשה את זכויותיה בפאואר סנטר בהסכם, אשר נכנס לתוקפו רק לאחר שהסתיימה בנייתו. בנוסף, אחד מהתנאים המתלים בהסכם היה קבלת האישורים להפעלת הפאואר סנטר כדין ואכן ההסכם האמור נכנס לתוקפו רק לאחר שהודיע לחברה כי נתקבלו האישורים כאמור. למיטב ידיעת החברה, כל העסקים בפאואר סנטר שעסקם טעון רישיון עסק, קיבלו את כל האישורים והרשיונות הדרושים לאורך שנים. כתב האישום נקבע להקראה ליום 6 בספטמבר, 2005 בבית משפט השלום בפתח-תקווה. במועד הקראת כתב, האישום הודיע ב"כ המאשימה כי בדעת התביעה להגיש כתב אישום כנגד העיר פתח-תקווה וגורמים נוספים מטעם העירייה. מאחר ומהנדסת העיר משמשת כעדת תביעה בכתב האישום הנוכחי, הוחלט על דחיית ההקראה עד לאחר שתתבהר התמונה ביחס להגשת כתב האישום כנגד נציגי עיריית פתח-תקווה. ביום 19 בדצמבר, 2005 ניתנה החלטת בית המשפט על התחלת ההליכים הפלילים בתיק, חידוש ההליכים בתיק כרוך בהגשת בקשה מתאימה מטעם התביעה לבית המשפט.

באור 18: - תביעות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. תביעות תלויות (המשך)

1. המרכז המסחרי בצומת ירקון (להלן: הפאואר סנטר) (המשך)

ה. לאחר הגשת כתבי האישום כאמור, הגישו הבעלים בפאואר סנטר, וביניהם החברה, ביום 5 ביוני, 2005 עתירה מינהלית כנגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ומשיבים נוספים. עיקר העתירה מופנה כנגד סירוב הוועדה המחוזית לאשר הארכת ההיתר לשימוש חורג למתחם, בהחלטתה מיום 15 בנובמבר, 2004. בעתירה נטען כי ההחלטה לוקה בפגמים חמורים והיא בלתי סבירה על פניה. כן נטען שהוועדה התעלמה מהמגמות התכנוניות שבתכנית המתאר המחוזית 10/3 שהופקדה לאחרונה, בה שטח המתחם מיועד כבר לצרכי מסחר, וכן שהוועדה עצמה סתרה את החלטתה הקודמת, שעה שקבעה כבר בעבר כי השימוש המבוקש איננו סטייה ניכרת. עוד נטען כי המידע העובדתי, התכנוני והמשפטי אשר הוצג בפני חברי הוועדה - היה חלקי, מוטעה ומטעה.

במסגרת העתירה הודגש כי למעשה פעילותה של תחנת הרכבת "סגולה", המשרתת מאות נוסעים מדי יום, מותנית בהפעלתו של הפאואר סנטר, ואם תיאלצנה העותרות לסגור את המתחם, תיסגר גם תחנת הרכבת. דיון מוקדם התקיים ביום 27 באוקטובר, 2005. בדיון המוקדם נקבעה העתירה לדיון גופא ולהגשת תשובה הועדה הארצית, הועדה המחוזית והועדה המקומית. הדיון שהיה מתוכנן ליום 26 בפברואר, 2006 נדחה ליום 16 במאי, 2006, בכדי לאפשר לעותרות להגיש תיקון לעתירה כמתואר לעיל, ואף למשיבות להגיש תגובה לתיקון זה.

ביום 28 בנובמבר, 2005 הוגשה על-ידי הבעלים עתירה בפני בית המשפט הגבוה לצדק, שעניינה הגבלות שנקבעו על-ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה, מכח סעיף 98 לחוק התכנון והבניה. דיון בעתירה התקיים ביום 22 בינואר, 2006 והעותרות קיבלו רשות להגיש לבית המשפט העליון טענות ומסמכים נוספים בתגובה לתשובת המדינה אשר הוגשה אך יומיים קודם לדיון.

ו. בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את סיכוייה לשנות את ההחלטה או את הסיכוי לגרום להארכת השימוש החורג לתקופה נוספת. במידה שלא יינתן לבסוף היתר לשימוש חורג לתקופה נוספת, עלולה לכך להיות השפעה לרעה על החברה בשל חוסר יכולתה להשכיר את השטחים למטרות מסחר. כמו כן, עלולה החברה לעמוד בפני תביעות של שוכרים מכוח הסכמי השכירות עימם.

2. בין החברה לבין עיריית הרצליה התנהל הליך של בוררות בפני שמאי מכריע בעקבות חיוב בסך של 3 מליון ש"ח שדרשה עיריית הרצליה כהיטל השבחה על קניון שבעת הכוכבים. עמדת החברה היתה כי היא אינה חייבת בתשלום כלשהו בגין היטל השבחה. השמאי המכריע קיבל את עמדת החברה, ופניית עיריית הרצליה לבית המשפט השלום בהרצליה לביטול הכרעתו נדחתה. עיריית הרצליה הגישה ערעור לבית המשפט המחוזי בתל אביב בגין פסיקת בית משפט השלום.

באור 18: - תביעות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)**ב. שעבודים וערבויות**

1. כבטחון לאשראי שקיבלה חברה מאוחדת מבנק הפועלים בע"מ בסך כ- 311 מליון ש"ח, רשמה החברה המאוחדת לטובת בנק הפועלים שעבוד קבוע ושוטף על תקבולים, הרכוש והזכויות בקניון בהרצליה. כמו כן, קיבלה החברה המאוחדת מהחברה האם, חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ערבות להתחייבויותיה כלפי בנק הפועלים.
2. כבטחון לאשראי שקיבלה החברה מהבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, קיבלה החברה מהחברה האם, חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, ערבות ללא הגבלה בסכום. יתרת ההלוואות שקיבלו החברה והחברה המאוחדת מהבנק הבינלאומי, מסתכמת בסך של כ-73 מליון ש"ח. כמו כן רשמה החברה לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל שעבוד ספציפי על כל זכויות החברה, כולל הזכויות במקרקעין במרכז מסחרי ברעות.
3. כבטחון לאשראי שקיבלה החברה מבנק לאומי לישראל בע"מ בסך כ-9 מליון ש"ח, רשמה החברה לטובת בנק לאומי שעבוד קבוע על כל זכויות החברה במקרקעין בצומת ירקון וכן משכנה לטובת הבנק במשכון קבוע, ראשון בדרגה את כל השטרות והמסמכים הסחירים האחרים שנמסרו לבנק על-ידי החברה ובשעבוד שוטף את כל השטרות והמסמכים הסחירים האחרים המתייחסים לפרויקט פאוור סנטר של חברה תהיה זכות לגביהם. כמו כן, ראה א' (1) לעיל.
4. כבטחון להלוואה Non Recourse שקיבלה חברה מאוחדת מחברת מריל לינץ' בסך כ-37 מליון ש"ח רשמה החברה המאוחדת שעבוד שוטף על תקבולים הרכוש והזכויות במרכז מסחרי בקנדה.
5. להבטחת קיום ההסכם בין חברה מאוחדת לבין עיריית הרצליה לשם רכישת קרקע, העמידה החברה האם ערבויות בנקאיות המסתכמות בסך של כ-181 אלפי ש"ח.

באור 19: - הון עצמי**א. הון מניות - ההרכב - בערכים נומינליים**

31 בדצמבר, 2004		31 בדצמבר, 2005		מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
מונפק	רשום	מונפק	רשום	
ונפרע		ונפרע		
מספר המניות				
11,498,623	40,000,000	11,498,623	40,000,000	

ב. הקצאת אופציות לעובדים בכירים

ביום 9 באוקטובר, 2003 הקצתה החברה 460,000 אופציות ללא תמורה ליו"ר הדירקטוריון המכהן גם כמנכ"ל החברה ולסמנכ"ל החברה (230,000 אופציות לכל אחד). האופציות ניתנות למימוש ל-460,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. ההקצאה קיבלה את אישור האסיפה הכללית. לאחר תאריך המאזן מומשו האופציות למניות אשר מוחזקות בידי נאמן, מחיר המימוש נקבע על-פי התוכנית לכ-1.23 ש"ח למניה. כתוצאה מהמימוש יגדל ההון העצמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2006 בכ-564 אלפי ש"ח.

באור 20: - פרוטים לדוחות רווח והפסד

מאוחד			החברה		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2005	2004	2003	2005	2004	2003
אלפי ש"ח					
מדווחים	מאותאמים	מאותאמים	מדווחים	מאותאמים	מאותאמים

א. הוצאות אחזקת מבנים

שכר ונלוות	3,773	3,487	3,498	-	-
פחת והפחתות	12,443	11,455	11,388	2,208	2,237
חשמל, שמירה, ניקיון ואחזקה	30,833	26,473	25,880	269	280
דמי שכירות	543	472	485	472	485
אחרות	511	396	292	-	-
	<u>48,103</u>	<u>42,283</u>	<u>41,543</u>	<u>2,949</u>	<u>3,002</u>

ב. הוצאות מכירה ושיווק

פרסום ושיווק	3,303	3,269	3,630	24	28
הוצאות מכירה בגין השכרת מבנים	381	381	381	-	-
	<u>3,684</u>	<u>3,650</u>	<u>4,011</u>	<u>24</u>	<u>28</u>

ג. הוצאות הנהלה וכלליות

שכר ונלוות	331	358	346	358	346
שירותים מקצועיים	835	580	806	328	329
השתתפות בהוצאות החברה	276	258	263	258	263
האם	233	(23)	393	(23)	17
חובות מסופקים ואבודים	468	286	187	100	110
אחרות					
	<u>2,143</u>	<u>1,459</u>	<u>1,995</u>	<u>1,021</u>	<u>1,065</u>

ד. הוצאות מימון, נטו

בגין הלוואות ואשראי	(180)	2,072	11,639	(264)	3,602
(פקדונות) לזמן קצר, נטו	29,248	21,871	17,017	1,076	870
בגין הלוואות לזמן ארוך					
	<u>29,068</u>	<u>23,943</u>	<u>28,656</u>	<u>812</u>	<u>4,472</u>

באור 21: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה1. חברות בישראל:חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על פי החוק, נמדדות התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. החברה נישומה לפי חוק זה.

רווחי/הפסדי הון

על-פי הוראות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 132), התשס"ב-2003 (להלן - חוק הרפורמה), מס בשיעור מופחת של 25% חל על רווחי הון הנצמחים החל מיום 1 בינואר, 2003, וזאת במקום שיעור המס הרגיל. במכירת נכסים שנרכשו לפני תחילת 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. חוק הרפורמה גם מסדיר את האפשרות לקיזוז הפסדי הון ממכירת נכסים מחוץ לישראל כנגד רווחי הון בישראל.

2. חברה מאוחדת מחוץ לישראל

חברה מאוחדת, שמקום התאגדותה מחוץ לישראל, נישומה לפי חוקי המס בארץ מושבה.

ב. שיעורי המס החלים על ההכנסות של חברות הקבוצה1. חברות בישראל

עד ליום 31 בדצמבר, 2003 שיעור המס הרגיל החל על הכנסות החברות (שאינן זכאיות להטבות בשל "מפעלים מאושרים", כמצוין לעיל) היה 36%. בחודש יוני 2004 התקבל בכנסת תיקון פקודת מס הכנסה (מס' 140 והוראת שעה), התשס"ד-2004, וביום 25 ביולי, 2005, התקבל בכנסת חוק נוסף, החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 אשר קובעים, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת בהדרגה לשיעורי המס הבאים: שנת 2004 - 35%, שנת 2005 - 34%, שנת 2006 - 31%, שנת 2007 - 29%, שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 ואילך - 25%.

לעניין השפעת התיקון כאמור, ראה סעיף ד' להלן.

2. חברה מאוחדת מחוץ לישראל

על חברה שמקום התאגדותה בקנדה חל שיעור מס של 42%.

באור 21: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים

1. הרכב ותנועת המסים הנדחים, כמוצג במאזן המאוחד הינם כדלקמן:

מאוחד

בגין סעיפים מאזניים				
סה"כ	בגין הפסדים להעברה	נכסים		
		אחרים	קבועים בני פחת	בגין זכויות עובדים
אלפי ש"ח מדווחים				
1,320	3,657	311	(2,703)	55
(1,672)	(1,700)	17	(7)	18
(352)	1,957	328	(2,710)	73
683	(326)	-	1,009	-
257	-	-	257	-
1,230	510	-	697	23
45	59	-	(14)	-
1,863	2,200	328	(761)	96

יתרה ליום 1 בינואר, 2004
זקיפה לדוח רווח והפסד
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2004
התאמה בשל שינוי בשיעור המס
יצירת מס נדחה כנגד הפרשה למס שנים קודמות
שינויים במשך השנה:
זקיפה לדוח רווח והפסד
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברה מאוחדת
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2005

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 31% (שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש).

החברה

בגין סעיפים מאזניים					
סה"כ	בגין הפסדים להעברה	בגין			
		אחרים	זכויות עובדים	נכסים קבועים בני פחת	
אלפי ש"ח מדווחים					
2,766	81	16	36	2,633	יתרה ליום 1 בינואר, 2004
(160)	(81)	(5)	7	(81)	זקיפה לדוח רווח והפסד
2,606	-	11	43	2,552	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2004
(830)	-	-	-	(830)	התאמה בשל שינוי בשיעור המס
257	-	-	-	257	יצירת מס נדחה כנגד הפרשה למס שנים קודמות
					שינויים במשך השנה:
14	-	(11)	7	18	זקיפה לדוח רווח והפסד
2,047	-	-	50	1,997	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2005

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 25% (שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש).

באור 21: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן

מאוחד		החברה	
31 בדצמבר			
2005	2004	2005	2004
אלפי ש"ח מדווחים			
191	328	5	11
1,672	-	2,042	2,595
-	(680)	-	-
1,863	(352)	2,047	2,606

במסגרת רכוש שוטף
במסגרת רכוש אחר
במסגרת התחייבויות לזמן ארוך

ד. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

מאוחד			החברה		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2005	2004	2003	2005	2004	2003
אלפי ש"ח					
מדווחים		מותאמים	מדווחים		מותאמים
816	1,183	132	774	1,181	70
(1,230)	1,971	226	(14)	160	(19)
(683)	(299)	-	830	-	-
(1,097)	2,855	358	1,590	1,341	51

שוטפים
נדחים
התאמת יתרות המסים
הנדחים בעקבות שינוי
בשיעור המס

המסים השוטפים בשנת הדוח חושבו לפי שיעור מס של 34% (שנת 2004 - 35%, שנת 2003 - 36%).

באור 21: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה.

התאמת הוצאות מסים על ההכנסה

להלן מובא תיאום בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על החברות בארץ, לבין סכום המס שנזקף בדוח רווח והפסד לשנת הדוח:

מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2003	2004	2005
אלפי ש"ח		
מותרים	מדווחים	
1,590	7,837	(461)
36%	35%	34%
572	2,743	(157)
20	124	20
-	52	-
22	2	-
-	(299)	(683)
(300)	-	(239)
44	233	(38)
358	2,855	(1,097)
23%	36%	-

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

מס מחושב לפי שיעורי מס רגילים

תוספת (חסכון) מס בגין:

הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות

הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נדחים

מסים בגין שנים קודמות

הפרשים הנובעים משינוי בשיעור המס

הכנסות בשיעורי מס אחרים והפרשי עיתוי בגין

חברה בחו"ל

אחרים

הוצאות מסים על ההכנסה

שיעור מס אפקטיבי ממוצע

החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2003	2004	2005
אלפי ש"ח		
מותרים	מדווחים	
(2)	3,513	1,626
36%	35%	34%
(1)	1,230	553
-	27	25
-	-	830
22	2	-
30	82	182
51	1,341	1,590
-	38%	97%

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

מס מחושב לפי שיעורי מס רגילים

תוספת (חסכון) מס בגין:

הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות

הפרשים הנובעים משינוי בשיעור המס

מסים בגין שנים קודמות

אחרים

הוצאות מסים על ההכנסה

שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 21: - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. הפסדים להעברה לשנים הבאות

לחברות מאוחדות הפסדים להעברה לשנים הבאות בסך כ-7.2 מליון ש"ח.

ז. שומות מס

לחברה ולחברה מאוחדת שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2004.
לחברות מאוחדות אחרות טרם הוצאו שומות מס מיום היווסדן.

על-פי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה דוחות החברה והחברות המאוחדות בישראל לשנים עד וכולל 2001, נחשבים כשומה סופית, בכפוף לתנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה.

באור 22: - מגזרים גיאוגרפיים

א. כללי

1. החברה והחברות המאוחדות פועלות בתחום הניהול של קניונים ומרכזי מסחר בישראל ובקנדה. עד לשנת 2002 פעלה החברה בישראל בלבד.

2. כל ההכנסות וההוצאות מיוחסות ישירות למגזרים הגיאוגרפיים.

3. נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים התפעוליים בהם משתמש המגזר ומורכבים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, מבנים להשכרה והוצאות נדחות. ההתחייבויות של המגזר כוללות את כל ההתחייבויות התפעוליות הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזר ומורכבות בעיקר מההתחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וזכאים ויתרות זכות. הנכסים וההתחייבויות של המגזר אינם כוללים נכסים והתחייבויות של מס הכנסה.

באור 22: - מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

ב. מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים

שנת 2005

<u>סך-הכל</u>	<u>קנדה</u>	<u>ישראל</u>	
<u>אלפי ש"ח מדווחים</u>			
<u>82,537</u>	<u>14,763</u>	<u>67,774</u>	הכנסות
<u>28,607</u>	<u>1,667</u>	<u>26,940</u>	תוצאות המגזר
<u>29,068</u>			הוצאות מימון
(461)			הפסד לפני מסים על ההכנסה
<u>(1,097)</u>			מסים על ההכנסה
636			רווח לאחר מסים על ההכנסה
<u>(475)</u>			חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>161</u>			רווח נקי לשנה
<u>467,180</u>	<u>52,190</u>	<u>414,990</u>	נכסים המשמשים את המגזר
<u>435,107</u>	<u>39,839</u>	<u>395,268</u>	התחייבויות המגזר
<u>12,865</u>	<u>1,759</u>	<u>11,106</u>	פחת והפחתות
<u>4,099</u>	<u>543</u>	<u>3,556</u>	השקעות הוניות

באור 22: - מגזרים גיאוגרפיים (המשך)ב. מידע לפי מגזרים גיאוגרפייםשנת 2004

<u>סך-הכל</u>	<u>קנדה</u>	<u>ישראל</u>	
<u>אלפי ש"ח מדווחים</u>			
<u>79,172</u>	<u>13,353</u>	<u>65,819</u>	הכנסות
<u>31,780</u>	<u>4,238</u>	<u>27,542</u>	תוצאות המגזר
<u>23,943</u>			הוצאות מימון
<u>7,837</u>			רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>2,855</u>			מסים על ההכנסה
<u>4,982</u>			רווח לאחר מסים על ההכנסה
<u>(967)</u>			חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
<u>4,015</u>			רווח נקי לשנה
<u>413,313</u>	<u>38,387</u>	<u>374,926</u>	נכסים המשמשים את המגזר
<u>379,518</u>	<u>36,488</u>	<u>343,030</u>	התחייבויות המגזר
<u>11,875</u>	<u>1,652</u>	<u>10,223</u>	פחת והפחתות
<u>468</u>	<u>-</u>	<u>468</u>	השקעות הוניות

באור 22: - מגזרים גיאוגרפיים (המשך)ב. מידע לפי מגזרים גיאוגרפייםשנת 2003

ישראל	קנדה	סך-הכל
אלפי ש"ח מותאמים		
65,191	12,604	77,795
26,663	3,583	30,246
28,656		
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,590	
מסים על ההכנסה	358	
רווח לאחר מסים על ההכנסה	1,232	
חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות	(165)	
רווח נקי לשנה	1,067	
נכסים המשמשים את המגזר	379,369	416,066
התחייבויות המגזר	355,103	389,905
פחת והפחתות	10,104	11,738
השקעות הוניות	5,077	5,077

באור 23: - רווח נקי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2003		2004		2005	
כמות מניות	רווח נקי	כמות מניות	רווח נקי	כמות מניות	רווח נקי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,499	4,015	11,499	4,015	11,499	4,015
460	11	460	11	460	11
11,959	4,026	11,959	4,026	11,959	4,026

כמות המניות ורווח נקי על-פי
דוח רווח והפסד
השפעת ניירות ערך המירים
שהמרתם צפויה

שיעור הריבית השנתית ששימש בחישוב סבירות מימוש כתבי האופציה, לשנת 2005, 2004 ו-2003 הינו 4%.

באור 24: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין ועם צדדים קשורים

א. הכנסות והוצאות הנובעות מפעולות עם בעלי עניין ועם צדדים קשורים

מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2003	2004	2005
	אלפי ש"ח	
מותרים	מדווחים	
263	258	276
218	189	152
218	178	152
137	163	110
7	7	7
(2,924)	(2,741)	(988)

השתתפות בהוצאות החברה האם (*)

שכר מנכ"ל (המכהן גם כיו"ר דירקטוריון)

שכר סמנכ"ל (המכהן גם כדירקטור)

שכר דירקטורים

מספר הדירקטורים

הוצאות ריבית

החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2003	2004	2005
	אלפי ש"ח	
מותרים	מדווחים	
85	74	79
263	258	276
218	189	152
218	178	152
137	163	110
7	7	7
617	3,216	5,136

הכנסות מדמי ניהול

השתתפות בהוצאות החברה האם (*)

שכר מנכ"ל (המכהן גם כיו"ר דירקטוריון)

שכר סמנכ"ל (המכהן גם כדירקטור)

שכר דירקטורים

מספר הדירקטורים

הכנסות (הוצאות) ריבית

(*) החברה מקבלת שירותים שונים בתחום משאבי אנוש, הנהלת חשבונות, מחשוב מזכירות חברה ועוד מהחברה האם בתמורה לתשלום קבוע בסך של 5,000 דולר לחודש.

באור 24: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין ועם צדדים קשורים (המשך)

ב. יתרות עם בעלי עניין ועם צדדים קשורים

מאוחד		החברה	
31 בדצמבר			
2005	2004	2005	2004
אלפי ש"ח מדווחים			

הלוואה לחברה בעלת מניות בחברה מאוחדת	1,591	1,971	1,591	1,971
הלוואות לחברות מאוחדות	-	-	14,699	77,991
הלוואות מהחברה האם	1,564	21,745	1,154	15,005

יתרות הגבוהות ביותר במשך השנה

הלוואות לחברות מאוחדות	21,745	-	77,991	77,991
הלוואות מהחברה האם	1,564	52,256	15,005	40,145

ג. ביום 21 בדצמבר 2005 וביום 2 בינואר 2006, אישר דירקטוריון החברה לאחר שקדם לכך אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה וקניון שבעת הכוכבים בע"מ (להלן: קניון שבעת הכוכבים), חברה בת של החברה, עם חברת האם (להלן: הכשרת הישוב), בהסכם על-פיו תעמיד קניון שבעת הכוכבים הלוואה להכשרת הישוב, בסך של 60,000 אלפי ש"ח (להלן: ההלוואה). ההתקשרות כפופה לקבלת אישורים שונים, בין היתר, אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות ולתקנות ניירות ערך (עיסקה בין חברה לבין ובעל שליטה בה), התשס"א-2001, ואישור דירקטוריון הכשרת הישוב. שיעור הריבית שתישא ההלוואה להכשרת הישוב יהיה זהה לשיעור הריבית בגין ההלוואה שנטלה קניון שבעת הכוכבים, ראה באור 15 ד' לעיל, (להלן: ההלוואה הראשית). תקופת ההלוואה להכשרת הישוב היא לשנה אחת החל ממועד מתן ההלוואה (להלן: תקופת ההלוואה).

הכשרת הישוב תיפרע לקניון שבעת הכוכבים את קרן ההלוואה במועד המוקדם מבין: (1) תום תקופת ההלוואה או; (2) כפוף לדרישה מוקדמת ובהתאם לשיקול דעתה של קניון שבעת הכוכבים, יום עסקים אחד לפני שקניון שבעת הכוכבים תידרש להחזיר את סכום ההלוואה הראשית לבנק, אם תידרש ו/או; (3) 90 ימים מיום שתדרוש זאת בכתב קניון שבעת הכוכבים.

כבטוחה לפרעון מלוא סכום ההלוואה להכשרת הישוב, התחייבה הכשרת הישוב לשעבד לטובת קניון שבעת הכוכבים, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, את כל הון המניות שהיא מחזיקה בקניון שבעת הכוכבים (33%). הבסיס לקביעת שווי הבטוחה הנו הערכת השווי שבוצעה לקניון שבעת הכוכבים, שהוזמנה על ידי דירקטוריון החברה, וצורפה לדוח מיידי של החברה מתאריך 11/1/2006.

ביום 16 בינואר 2006, החליט דירקטוריון החברה לדחות את מועד כינוס האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, כאמור לעיל, זאת עד לאחר שיתקיים דיון באפשרות לביצוע שינויים בתנאי ההתקשרות, וכן באפשרות לביצוע השקעות אחרות על-ידי החברה. נכון למועד הגשת הדוחות טרם נקבע מועד חדש לאסיפה הכללית.

באור 25: - תנאי הצמדה של יתרות כספיות

א. מאוחד

31 בדצמבר, 2004				31 בדצמבר, 2005			
בהצמדה למדד המחירים לצרכן				בהצמדה למדד המחירים לצרכן			
ללא הצמדה	ללא הצמדה	ללא הצמדה	ללא הצמדה	ללא הצמדה	ללא הצמדה	ללא הצמדה	ללא הצמדה
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ
6,877	6,185	-	692	65,305	64,949	-	356
3,733	3,461	-	272	3,772	3,026	-	746
2,186	29	467	1,690	2,232	308	763	1,161
1,971	-	-	1,971	1,591	-	-	1,591
14,767	9,675	467	4,625	72,900	68,283	763	3,854

רכוש

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

התחייבויות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות לזמן ארוך

1,596	1,265	-	331	1,146	-	339	807
2,081	1,644	-	437	4,691	2,094	-	2,597
4,299	3,379	-	920	3,402	3,152	-	250
368,107	562	320,186	47,359	422,867	-	374,013	48,854
376,083	6,850	320,186	49,047	432,106	5,246	374,352	52,508

הנתונים שלעיל כוללים מידע לגבי יתרות כספיות בלבד לימים 31 בדצמבר, 2005 ו-2004. לחברה יתרות של נכסים לא כספיים בסכומים של 396,906 ו-399,341 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 25: - תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

ב. החברה

31 בדצמבר, 2004				31 בדצמבר, 2005			
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בדולר קנדי ש"ח מדווחים	סה"כ אלפי ש"ח	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בדולר קנדי
11	11	-	-	40,463	40,463	-	-
111	111	-	-	127	127	-	-
72	3	69	-	373	5	368	-
79,962	-	66,890	13,072	16,290	-	2,832	13,458
80,156	125	66,959	13,072	57,253	40,595	3,200	13,458

רכוש

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות חייבים ויתרות חובה חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך

התחייבויות

								אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בדולר קנדי ש"ח מדווחים	סה"כ אלפי ש"ח	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	בדולר קנדי	
423	92	-	331	807	-	-	807	ומנותני אשראי אחרים
2	2	-	-	26	26	-	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,112	1,112	-	-	930	930	-	-	זכאים ויתרות זכות
100,052	-	87,045	13,007	74,084	-	62,635	11,449	התחייבויות לזמן ארוך
101,589	1,206	87,045	13,338	75,847	956	62,635	12,256	

הנתונים שלעיל כוללים מידע לגבי יתרות כספיות בלבד לימים 31 בדצמבר, 2005 ו-2004. לחברה יתרות של נכסים לא כספיים בסכומים של 50,859 ו-53,359 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 26: - תמצית נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס

- א. החברה כוללת נתונים נומינליים היסטוריים לצורכי מס הכנסה בלבד.
- ב. הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, על בסיס המוסכמה של העלות ההיסטורית, ללא התחשבות בשינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי.
- ג. מאזני החברה

ליום 31 בדצמבר	
2004	2005
אלפי ש"ח	
233	40,989
(*) 83,504	19,788
51,496	49,290
<u>135,233</u>	<u>110,067</u>
16,423	26,997
(*) 85,348	49,057
33,462	34,013
<u>135,233</u>	<u>110,067</u>

רכוש שוטף
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
מבנים להשכרה ורכוש קבוע, נטו

התחייבויות שוטפות
התחייבויות לזמן ארוך
הון עצמי

(*) סווג מחדש.

באור 26: - תמצית נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס (המשך)

ד. דוחות רווח והפסד החברה			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2003	2004	2005	
	אלפי ש"ח		
8,565	8,319	8,614	הכנסות מדמי שכירות
2,975	2,952	2,951	עלות אחזקת מבנים
5,590	5,367	5,663	רווח גולמי
28	24	9	הוצאות מכירה ושיווק
1,065	1,021	1,199	הוצאות הנהלה וכלליות
4,497	4,322	4,455	רווח מפעולות רגילות
3,911	812	2,823	הוצאות מימון, נטו
586	3,510	1,632	רווח לפני מסים על ההכנסה
(28)	1,261	1,081	מסים על ההכנסה
614	2,249	551	רווח לאחר מסים על ההכנסה
6,101	-	-	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מאוחדות, נטו (*)
6,715	2,249	551	רווח נקי (הפסד) לשנה

(*) החל משנת 2004 מוצגות ההשקעות בחברות מוחזקות בדוחות הכספיים בערכים נומינליים על-פי שיטת העלות. לפיכך בדוחות אלו לא כלולים תוצאות החברות המוחזקות.

באור 26: - תמצית נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצורכי מס (המשך)

ה. דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרנות הון		הון מניות	
		קרנות אחרות	פרמיה על מניות		
		אלפי ש"ח			
24,498	(2,009)	5,032	9,976	11,499	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2003</u>
					שינויים בשנת 2003:
6,715	6,715	-	-	-	רווח נקי לשנה
31,213	4,706	5,032	9,976	11,499	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2003</u>
					שינויים בשנת 2004:
2,249	2,249	-	-	-	רווח נקי לשנה
33,462	6,955	5,032	9,976	11,499	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2004</u>
					שינויים בשנת 2005:
551	551	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>34,013</u>	<u>7,506</u>	<u>5,032</u>	<u>9,976</u>	<u>11,499</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2005</u>

רשימה: חברות מאוחדות

אחוז ההחזקה מניות המקנות זכויות הצבעה וזכויות לרווחים	שם החברה	שם החברה המחזיקה
67%	קניון שבעת הכוכבים בע"מ	הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ
100%	חברת הניהול של המרכז המסחרי ברעות בע"מ	
51%	צומת ירקון (1999) בע"מ	
100%	ILD Malls and Investments LTD.	
100%	חברת הניהול קניון שבעת הכוכבים (2000) בע"מ	קניון שבעת הכוכבים בע"מ
75%	Sky line - Yorgate mall LTD. (חברה מאוחדת באיחוד יחסי)	ILD Malls and Investments LTD.

F:\W2000\w2000\52122\m\05\c12.doc

פרק 4- פרטים נוספים

תקנה 10א - תמצית דו"חות רווח והפסד רבעונים (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	סה"כ	רבעון IV	רבעון III	רבעון II	רבעון I
דמי שכירות	82,537	21,867	21,652	19,398	19,620
עלות אחזקת מבנים	48,103	14,123	12,105	11,024	10,851
רווח גולמי	34,434	7,744	9,547	8,374	8,769
הוצאות מכירה ושיווק	3,684	1,545	848	683	608
הוצאות הנהלה וכליות	2,143	750	507	550	336
רווח מפעולות רגילות	28,607	5,449	8,192	7,141	7,825
הוצאות מימון, נטו	29,068	8,656	8,792	6,816	4,804
רווח לפני מיסים	(461)	(3,207)	(600)	325	3,021
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(1,097)	(1,506)	(734)	515	628
רווח לאחר מסים על ההכנסות	636	(1,701)	134	(190)	2,393
זכויות המיעוט	(475)	(124)	(67)	321	(605)
רווח (הפסד) נקי לתקופה	161	(1,825)	67	131	1,788

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף אין.

תקנה 11 -

א. רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות, המוחזקות ישירות, לתאריך המאזן:

שם החברה	סוג המניה	מס' מניות	סה"כ ע"נ ש"ח	עלות מתואמת (אלפי ש"ח)	ערך מאזני מותאם (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים
קניין שבעת הכוכבים בע"מ	רגילה	406	406	1	4,891	67%
חברת הניהול של המרכז המסחרי ברעות בע"מ	רגילה	99	99	189	(83)	100%
צומת ירקון (1999) בע"מ	רגילה	153	153	-	208	51%
ILD Malls And Investments Ltd ¹	רגילה	1,000	4,737	5	1,237	100%

ב. פירוט הלוואות ושטרי הון לחברת בת

שם החברה	סכום הלוואות	תנאי הלוואות
קניין שבעת הכוכבים בע"מ	2,701 אלפי ש"ח	הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת 5% ריבית לשנה. ראה ביאור 6(ג) לדוחות הכספיים של החברה.
חברת הניהול של המרכז המסחרי ברעות בע"מ	131 אלפי ש"ח	הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת 5% ריבית לשנה. ראה ביאור 6(ג) לדוחות הכספיים של החברה.
ILD Malls And Investments Ltd	11,867 אלפי ש"ח	הצמדה לדולר קנדי ובתוספת 4% ריבית לשנה. ראה ביאור 6(ג) לדוחות הכספיים של החברה.

¹ חברה פרטית רשומה ב-BVI.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות, המוחזקות ישירות, בתקופת הדו"ח

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	מס' מניה בבורסה	סוג מניה	סה"כ ערך נקוב (בש"ח)	עלות נומינלית	עלות מתואמת
-	-	-	-	-	-	-	-

תקנה 13 - הכנסות בחברות בנות וקשורות, המוחזקות ישירות, והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח מס לפני	רווח מס אחרי	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והצמדה
קניון שבעת הכוכבים בע"מ	(524)	1,388	-	-	3,579
חברת הניהול של המרכז המסחרי ברעות בע"מ	-	-	-	79	-
צומת ירקון (1999) בע"מ	28	27	-	-	-
ILD Malls And Investments Ltd	(1,598)	(815)	-	-	1,892

תקנה 14- רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד
מתן הלוואות אינו אחד העיסוקים העיקריים של התאגיד.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר:
אין.

תקנה 21: תשלומים לנושאי משרה בכירה

תפקיד	סכום (באלפי ש"ח)
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	152
סמנכ"ל ודירקטור	152
דירקטור	40
דירקטור	37
דירקטור	31

תקנה 22 - שכר וטובות הנאה

מספר אנשים	סכום (אלפי ש"ח)
6	413

תקנה 24: מניות וניירות ערך המיירים המוחזקים על-ידי בעלי עניין בתאגיד, בחברה בת או בחברה קשורה סמוך ככל האפשר לתאריך הדו"ח

א. מניות וניירות ערך המיירים המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד

שם בעל העניין	מס' תעודת זהות/מס' חברה ברשם	שם הנייר	מס' הנייר בבורסה	נכון לתאריך	ערך נקוב מוחזק	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים
						בדילול מלא
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ²	520020116	מניה רגילה	1080464	26/3/2006	10,547,864	88.20%
שמשון מרפוגל	054496732	מניה רגילה	1080464	26/3/2006	230,000	1.92%
אמנון ורדי	054249933	מניה רגילה	1080464	26/3/2006	230,000	1.92%

ב. מניות וניירות ערך המיירים המוחזקים ע"י בעלי עניין בחברות בנות –

שם בעל העניין	מס' תעודת זהות/מס' חברה ברשם	שם הנייר	נכון לתאריך	ערך נקוב מוחזק	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים בתאריך הדו"ח ובדילול מלא
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	52-002011-6	חברת הניהול של המרכז המסחרי ברעות בע"מ-מ"ר	26/3/2006	1 ש"ח ע.ג.	0%
חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	52-002011-6	קניון שבעת הכוכבים בע"מ-מ"ר	26/3/2006	199 ש"ח ע.ג.	33%

תקנה 24א: הון רשום, מונפק וניירות ערך המיירים

א. הון רשום ומונפק³

הון מניות רשום	הון מניות מונפק	הון מניות מונפק בניכוי המניות הרדומות
(מספר המניות)		
40,000,000	11,958,623	11,958,623
-	-	-
-	-	-

² חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ("הכשרת הישוב") הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לני"ע בתל אביב בע"מ. בתאריך הדוח בעלי העניין, מכח החזקות, במניות הרגילות של הכשרת הישוב הינם:

- מר יעקב נמרודי מחזיק במישרין ובעקיפין ב- 33.88% מהונה המונפק של הכשרת הישוב, וכן בכל 30 מניות היסוד שלה. החזקותיו אלה מקנות לו יחד 66.94% מזכויות ההצבעה, למעט לגבי נושאים מוגדרים.
- ORSY - מחזיקה ב- 2.28% מהון החברה, וב- 1.14% מזכויות ההצבעה.
- מר עפר נמרודי מחזיק במישרין ובעקיפין ב- 14.86% מהונה המונפק של הכשרת הישוב, וב- 7.43% מזכויות ההצבעה.
- טאו תשואות בע"מ מחזיקה ב- 19.44% מהון החברה, וב- 9.72% מזכויות ההצבעה.
- קבוצת אי.די.בי- מחזיקה ב- 5.08% מהון החברה, וב- 2.54% מזכויות ההצבעה.

³ הנתונים נכונים למועד הגשת הדוחות.

תקנה 25א: מען רשום

כתובת: רח' אריה שנקר 2, תל אביב
טלפון: 03-7962213
פקסימיליה: 03-7962294
דואר אלקטרוני: zohar@ildc.co.il

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (לתאריך הדו"ח)

- א. 1. שמו: **שמשון מרפוגל, יו"ר דירקטוריון**
2. מס' ת.ז. 05449673
3. תאריך מינוי כדירקטור: 2/4/1998
תחילת כהונה כיו"ר: 20/2/2005
4. תאריך לידה: 20/07/1956
5. נתינות: ישראלית
6. מענו: הכלנית 8, בית יצחק
7. חברותו בועדות הדירקטוריון: לא.
8. דח"צ: לא.
9. האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? מנכ"ל התאגיד.
משנה למנכ"ל בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ. דירקטור או יו"ר דירקטוריון בחברות
הבת בקבוצת הכשרת הישוב.
10. א. השכלתו: אקדמאית
ב. התעסקותו בחמש השנים האחרונות: ראה לעיל. עד 1/3/2004 - מנכ"ל משותף
בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
ג. פירוט התאגידים שהוא משמש בהם כדירקטור: מרבית החברות בקבוצת הכשרת
הישוב.
11. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.
- ב. 1. שמה: **דיתי לוי**
2. מס' ת.ז. 027898451
3. תאריך מינוי: 02/09/2004
4. תאריך לידה: 08/10/1970
5. נתינות: ישראלית
6. מענה: רח' מנחם בגין 15, קרית סביונים, יהוד
7. חברותה בועדות הדירקטוריון: ועדת ביקורת
8. דח"צ: כן
9. האם היא עובדת של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? לא
10. א. השכלתה: אקדמאית
ב. התעסקותה בחמש השנים האחרונות: עד סוף 2003 - סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת
קסטרו, כיום עצמאית בתחום ייעוץ אסטרטגי ושיווק.
ג. פירוט התאגידים שהיא משמשת בהם כדירקטורית: אין
11. האם היא בת משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.
- ג. 1. שמו: **ראובן אדלר**
2. מס' ת.ז. 067639740
3. תאריך מינוי: 13/01/2005
4. תאריך לידה: 07/05/1949
5. נתינות: ישראלית
6. מענו: רח' העצמאות 48, פתח תקווה
7. חברותו בועדות הדירקטוריון: ועדת ביקורת
8. דח"צ: כן
9. האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? לא
10. א. השכלתו: אקדמאית
ב. התעסקותו בחמש השנים האחרונות: עד שנת 2004 - משנה בכיר למנכ"ל ומנהל
חטיבת הכספים בבנק מזרחי. עד 2004 יו"ר דירקטוריון בנק טפחות, כיום עצמאי
בתחום ייעוץ כלכלי - פיננסי
ג. פירוט התאגידים שהוא משמש בהם כדירקטור: בנק פועלי אגודת ישראל.
11. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.

- ד. 1. שמו: **אמנון ורדי**
 2. מס' ת.ז. 54249933
 3. תאריך מינוי: 2/4/1998
 4. תאריך לידה: 20/03/1957
 5. נתינות: ישראלית
 6. מענו: נחל הדס 6, כפר - סבא
 7. חברותו בועדות הדירקטוריון: אין
 8. דח"צ: לא
 9. האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? סמנכ"ל בתאגיד. עובד כמנהל חטיבת הבניה בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, חברת האם, מנכ"ל הכשרת הישוב לפיתוח ובניה בע"מ, ואופטימה יזום וניהול השקעות 66 בע"מ, חברות בנות של חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
 10. א. השכלתו: אקדמאית
 ב. התעסקותו בחמש השנים האחרונות: ראה לעיל. ב- 5/11/2000 מונה למנכ"ל אופטימה יזום וניהול השקעות 66 בע"מ.
 ג. פירוט התאגידים שהוא משמש בהם כדירקטור: חברת הניהול של קניון שבעת הכוכבים בע"מ, צומת ירקון (1999) בע"מ, אופטימה יזום וניהול השקעות 66 בע"מ, וחברות הבנות בקבוצת אופטימה, עצים ירוקים (1) בע"מ.
 11. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.
- ה. 1. שמו: **רון ויסברג**
 2. מס' ת.ז. 054122148
 3. תאריך מינוי: 11/1/2000
 4. תאריך לידה: 17/09/1957
 5. נתינות: ישראלית
 6. מענו: המתנחלים 7, גני יהודה
 7. חברותו בועדות הדירקטוריון: ביקורת
 8. דח"צ: לא
 9. האם הוא עובד של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? אינו עובד של התאגיד. יו"ר דירקטוריון של הכשרת הישוב חברה לביטוח בע"מ. מנכ"ל הכשרת הישוב החזקות ביטוח בע"מ. יו"ר דירקטוריון פעיל ב-ב.ס.ס.ח. החברה הישראלית לביטוח אשראי בע"מ. דירקטור במרבית חברות הבת בקבוצת הכשרת הישוב.
 10. א. השכלתו: אקדמאית
 ב. התעסקותו בחמש השנים האחרונות: תפקידיו הנוכחיים. עד 14/2/2006 - יו"ר דירקטוריון החזקות ביטוח בע"מ ומ"מ מנכ"ל בהכשרת הישוב חברה לביטוח בע"מ. עד 1/3/2004 - מנכ"ל בפועל בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
 ג. פירוט התאגידים שהוא משמש בהם כדירקטור: חברות בנות בקבוצת הכשרת הישוב, מידרוג בע"מ, דירקטור חליף בממן-מסופי מטען וניטול בע"מ.
 11. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.
- ו. 1. שמה: **סמדר נמרודי-רינות**
 2. מס' ת.ז. 27035232
 3. תאריך מינוי: 4/1/2005
 4. תאריך לידה: 11/07/1963
 5. נתינות: ישראלית
 6. מענה: רח' התיכון 21 סביון
 7. חברותה בועדות הדירקטוריון: אין
 8. דח"צ: לא
 9. האם היא עובדת של התאגיד, חברת בת, או חברה קשורה של בעל עניין? סמנכ"ל פרוייקטים מיוחדים בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, יו"ר דירקטוריון פעילה במלונות הכשרת הישוב בע"מ.
 10. א. השכלתה: אקדמאית
 ב. התעסקותה בחמש השנים האחרונות: מנהלת בקבוצת הכשרת הישוב ועורכת דין.
 ג. פירוט התאגידים שהיא משמשת בהם כדירקטור: חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ, מלונות הכשרת הישוב בע"מ וחברות הבנות שלה, מעריב הוצאת מודיעין בע"מ, מעריב החזקות בע"מ, הכשרת הישוב תקשורת בע"מ, רפיד ויז'ן בע"מ, מעריב פרומושן בע"מ (מאוגדת בחו"ל), רייטינג מגזינים (2005) בע"מ.
 11. האם היא בת משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: בתו של מר יעקב נמרודי, בעל השליטה בתאגיד מכוח החזקותיו בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

- א. 1. שמו: **שמשון מרפוגל, מנכ"ל**
2. מס' ת.ז. 05449673
3. תאריך מינוי: 16/5/1999
4. תאריך לידה: 20/07/1956
5. נתינות: ישראלית
6. התפקיד שהוא ממלא בתאגיד: מנכ"ל
7. התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: ראה לעיל.
8. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.
9. א. השכלתו: אקדמאית.
ב. נסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: ראה לעיל.
- ב. 1. שמו: **אמנון ורדי**
2. מס' ת.ז. 54249933
3. תאריך מינוי: 6/4/2000
4. תאריך לידה: 20/03/1957
5. נתינות: ישראלית
6. התפקיד שהוא ממלא בתאגיד: סמנכ"ל
7. התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: ראה לעיל.
8. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.
9. א. השכלתו: אקדמאית.
ב. נסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: ראה לעיל.
- ג. 1. שמה: **דליה שפניר**
2. מס' ת.ז. 05739241
3. תאריך מינוי: 23/8/1999
4. תאריך לידה: 04/01/1962
5. נתינות: ישראלית
6. התפקיד שהיא ממלאת בתאגיד: חשב.
7. התפקיד שהיא ממלאת בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: חשבת בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ובאופטימה יזום וניהול השקעות 66 בע"מ.
8. האם היא בת משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.
9. א. השכלתה: אקדמאית.
ב. נסיונה העסקי בחמש השנים האחרונות: ראה לעיל. עד 1/2001 עוזרת סמנכ"ל כספים בחברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
- ד. 1. שמו: **רון זבליק**
2. מס' ת.ז. 057082315
3. תאריך מינוי: 16/9/1999
4. תאריך לידה: 30/05/1961
5. נתינות: ישראלית
6. התפקיד שהוא ממלא בתאגיד: מבקר פנים
7. התפקיד שהוא ממלא בחברה בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מבקר פנימי במעריב החזקות בע"מ, באופטימה יזום וניהול השקעות (66) בע"מ וברפיד ויז'ן בע"מ- חברות בנות בקבוצת הכשרת הישוב.
8. האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בתאגיד: לא.
9. א. השכלתו: אקדמאית.
ב. נסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות: ר"ח, העוסק בין השאר בביקורת פנים בחברה ציבורית.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

קוסט, פורר, גבאי את קסירר ושות', רואי חשבון, רח' עמינדב 3, תל אביב

תקנה 28: שינוי בתזכיר ובתקנון

אין

תקנה 29: המלצות והחלטות מנהלים

החלטות אסיפות כלליות

* ביום 13/1/2005 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות של החברה את מינויו של מר ראובן אדלר כדירקטור חיצוני בחברה, החל ביום 13/1/2005.

* ביום 15/3/2005 אישרה אסיפה כללית של בעלי מניות של החברה, בהתאם לסעיף 121 (ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), כי מנכ"ל החברה, מר שמשון מרפוגל יכהן גם כיו"ר דירקטוריון החברה, בתוקף מיום 20/2/2005.

תקנה 29א: החלטות החברה

אין.

הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ
באמצעות: שמשון מרפוגל, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל
אמנון ורדי, סמנכ"ל ודירקטור

26 במרץ, 2006