



קבוצת עזריאלי
קבוצת עזריאלי בע"מ
 ("החברה")

תשקיף הנפקה לציבור
של

30,314,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה (להלן: "המניות המוצעות").

המניות מוצעות לציבור במסגרת הצעה אחידה, כדלקמן:

30,314,000 מניות מוצעות לציבור באמצעות יחידות, ב-3,031,400 יחידות של 10 מניות רגילות כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, כאשר מחיר היחידה המינימלי יהיה 901 ש"ח ליחידה (להלן: "המחיר המינימלי"), כאשר התקופה להגשת הזמנות לרכישת יחידות תפורט בהודעה המשלימה (ראו להלן).

המניות המוצעות מוצעות על פי תשקיף זה לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות אופן ההצעה"). לאחר פרסומי של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם להוראות תקנות הודעה משלימה. לפרטים בנוגע להודעה המשלימה, ראו סעיף 2.5 לתשקיף.

בכוונת החברה להתקשר עם משקיעים מסווגים בהתקשרות מוקדמת, לפיה יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות לרכישת המניות המוצעות בכמויות ובמחירים ליחידה אשר יפורסמו בהודעה המשלימה שתפרסם החברה, ראו סעיף 2.5 לתשקיף. לאפשרות החברה להקצות עד 4,547,100 מניות נוספות למשקיעים מסווגים לאחר תאריך המכרז, ראו סעיף 2.3.4 לתשקיף ולאפשרות החברה להקצות עד 4,547,100 מניות נוספות לכלל המזמינים לאחר תאריך המכרז, ראו סעיף 2.3.5 לתשקיף.

הצעה זו הינה הצעה ראשונה של מניות החברה לציבור. רישומם למסחר של ניירות הערך ע"פ תשקיף זה, מותנה בקיום פיזור מזערי במניות, בקיום שווי ושיעור אחזקות ציבור מינימאלי במניות לפרטים ראו סעיף 2.8 לתשקיף.

להלן גורמי הסיכון אשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על החברה: מצב המשק בישראל; המצב הביטחוני בישראל; שינויים במדד תשומות הבנייה; שינויים בשיעורי הריבית במשק; ירידה בביקוש לשטחים להשכרה; ירידה במחירי השכירות; איתנות של שוכרים עיקריים; תחרות; אישורים מרשויות; תנודות במדד המחירים לצרכן; סיכונים מטבע חוץ; תלות במקורות מימון; ריבית משתנה, והכל כמפורט בסעיף 6.19 לתשקיף. לפרטים בדבר גורמי הסיכון בתחום פעילות גרנית ראו סעיף 6.6.41 לתשקיף.

נכללות בתקנון החברה הוראות המתנות על הוראות סעיפים 50, 87(א)(4) ו-259 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, לפרטים ראו סעיפים 4.7.2, 4.7.8 ו-7.3.13.1 בהתאמה לתשקיף.

למועד תשקיף זה, לקבוצת גרנית, כמו לחברות דלק וגז אחרות בישראל, יש תלות בבו"ן כספק העיקרי והמרכזי של מוצרי הנפט השונים לקבוצת גרנית והן רוכשות את מרבית כמויות תזקיית הנפט מבו"ן. שיעור רכישות קבוצת גרנית מבו"ן ביחס לכלל רכישות מוצרי נפט של הקבוצה, בשנים 2009, 2008 ו-2007 היה כ-75%, כ-79% וכ-52%, בהתאמה. לפרטים בדבר תלות של קבוצת גרנית בספקים נוספים ראו תיאור תחום פעילות גרנית בסעיף 6.6.41 לתשקיף.

לפרטים בדבר עסקאות בעלי עניין והתחייבות לתיחום פעילות, ראו פרק 8 לתשקיף.

מבלי לסייג את חוות דעתם הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בביאור 36 לדוחות הכספיים בדבר תביעות משפטיות כנגד חברות מאוחדות (בעיקר גרנית הכרמל), שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות ובדבר תביעות וטענות שונות כנגד חברה מאוחדת שנטען כי הסכמיה עם לקוחותיה הינם בגדר הסדר כובל.

הערכת החברה בנוגע לסך כל עמלות ההפצה, הניהול, ההצלחה וההוצאות האחרות הכרוכות בהכנה ופרסום תשקיף זה תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 12 במאי 2010

תוכן עניינים

<u>פרק</u>	<u>סעיף</u>	<u>עמוד</u>
1	מבוא	
	1.1 כללי	א-1
	1.2 היתרים	א-1
	1.3 הון התאגיד	א-2
	1.4 תיאור אגרות החוב של החברה שהונפקו למשקיעים מוסדיים	א-2
2	פרטי ההצעה	
	2.1 ניירות הערך המוצעים	ב-1
	2.2 מועד המכרז	ב-1
	2.3 הליך המכרז	ב-3
	2.4 חשבון מיוחד	ב-6
	2.5 הודעה משלימה	ב-7
	2.6 הודעה על תוצאות הנפקה, פיצול וויתור	ב-7
	2.7 רישום למסחר בבורסה של מניות החברה	ב-8
	2.8 פיזור מזערי, שיעור ושווי של מניות החברה	ב-8
	2.9 תנאי המניות המוצעות	ב-9
	2.10 הימנעות מעשיית הסדרים	ב-9
	2.11 הימנעות מדילול הון	ב-9
	2.12 תעודות מניה	ב-9
	2.13 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי תשקיף זה	ב-10

ב-14	משקיעים מסווגים	2.14
ב-15	ריכוז והפצה	2.15
ב-15	שירותי יעוץ	2.16

3 הון החברה

ג-1	נתונים על הון החברה	3.1
ג-4	הסכמים בנוגע למניות החברה	3.2
ג-5	ריכוז נתונים אודות ההון העצמי וניירות הערך המוצעים	3.3
ג-5	חסימת ניירות ערך	3.4

4 הזכויות הנלוות למניות החברה

ד-1	הון המניות	4.1
ד-1	דיבידנד, מניות הטבה ורכישה עצמית של ניירות ערך על ידי החברה	4.2
ד-2	פירוק	4.3
ד-2	מינוי דירקטורים	4.4
ד-2	שינויים בהון המניות	4.5
ד-4	אסיפות כלליות וזכויות הצבעה	4.6
ד-6	העברת מניות בחברה וסגירת ספרי החברה ופנקסיה	4.7
ד-7	שטר מניה למוכ"ז	4.8
ד-7	שינוי התקנון	4.9

5 תמורת ההנפקה וייעודה

ה-1	תמורת ההנפקה	5.1
ה-1	יעוד התמורה	5.2

ה-2	סכום מינימאלי	5.3

6 תיאור עסקי החברה

ו-3	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6.1
ו-14	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	6.2
ו-17	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6.3
ו-22	תחום מרכזי המסחר והקניונים	6.4
ו-64	תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים	6.5
ו-86	תחום גרנית	6.6
ו-163	פעילויות נוספות	6.7
ו-165	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.8
ו-165	נכסים בלתי מוחשיים	6.9
ו-166	הון אנושי	6.10
ו-170	הון חוזר	6.11
ו-170	מימון	6.12
ו-184	מיסוי	6.13
ו-184	איכות הסביבה	6.14
ו-185	מגבלות ופיקוח על התאגיד	6.15
ו-187	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	6.16
ו-188	הליכים משפטיים	6.17
ו-188	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.18
ו-189	דיון בגורמי סיכון	6.19

193 - ו	חברות בת וחברות קשורות של החברה	6.20
208 - ו	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2009	6.21
	ניהול החברה	7
1 - ז	חברי דירקטוריון החברה	7.1
7 - ז	נושאי משרה בכירים אחרים (שאינם דירקטורים)	7.2
10 - ז	עיקרי הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון והנהלת החברה	7.3
14 - ז	הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי	7.4
18 - ז	פרטים נוספים	7.5
	בעלי עניין בחברה	8
1 - ח	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה	8.1
10 - ח	עסקאות עם בעלי שליטה	8.2
15 - ח	אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	8.3
1 - ט	דוחות כספיים	9
	פרטים נוספים	10
1 - י	חוות דעת עורך דין	10.1
3 - י	הוצאות בקשר עם תשקיף זה	10.2
3 - י	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים	10.3
3 - י	עיון במסמכים	10.4
1 - יא	חתימות	11

פרק 1: מבוא

1.1. כללי

החברה התאגדה ביום 6 בינואר, 1983 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי דיני מדינת ישראל, בשם קנית - נהול השקעות ופיננסיים בע"מ. ביום 23 בפברואר 1983 החליפה את שמה לקנית - ניהול השקעות ומימון בע"מ, וביום 1 בדצמבר 2009 החליפה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

הנפקת ניירות הערך על-פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור. לאחר הנפקת ניירות הערך של החברה לציבור ורישום למסחר על פי תשקיף זה, תהפוך החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

1.2. היתרים

1.2.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, להנפקתם ולפרסום התשקיף.

1.2.2 **אין בהיתרה של הרשות לניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.**

1.2.3 הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, כמשמעותו בתקנון הבורסה, המאשר כי תנאי המניות, ככל שפורטו בתשקיף להשלמה זה, עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו ("אישור הבורסה לתשקיף להשלמה"). מתן אישור הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור, איננו מהווה אישור לרישום למסחר של המניות המוצעות לציבור, והרישום למסחר של המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום למסחר על פי הודעה משלימה ("הודעה משלימה") שתפורסם על ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007.

אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי תשקיף להשלמה זה יתקבל טרם פרסומה של הודעה משלימה ביחס להנפקה על-פי תשקיף זה, כמפורט בסעיף 2.8 לתשקיף וכן בכפוף לכך שלפני הרישום למסחר הון המניות של החברה יהיה מורכב מסוג אחד של מניות כמפורט בסעיף 3.1.2 לתשקיף. לאחר קבלת תוצאות המכרז (כמפורט בסעיף 2.3 להלן) ובטרם הרישום למסחר, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר קיומם של התנאים לרישום למסחר.

1.2.4 **אין באישור הבורסה לתשקיף להשלמה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי ההודעה המשלימה יחולו הוראות תקנון הבורסה**

וההנחיות על-פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי תשקיף ההודעה המשלימה.

1.2.5 אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף להשלמה זה או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך, המוצעים על-פי תשקיף זה או על המחיר שהם מוצעים בו.

1.3. הון התאגיד

1.3.1 הון המניות הרשום והמונפק של החברה (בכמות מניות) בתאריך התשקיף, הינו כדלקמן:

סוג המניה	הון רשום	הון מונפק ונפרע
רגילה	127,501,500	90,942,000

1.3.2 ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 על-פי דוחותיה הכספיים, הינו כדלקמן¹:

באלפי ש"ח	
הון מניות נפרע	6,300
פרמיה	40,351
קרנות הון	457,258
עודפים	6,810,291
סך הכל הון עצמי המיוחס לבעלי מניות	7,314,200
זכויות מיעוט	377,854
סך הכל הון עצמי	7,692,054

1.4. תיאור אגרות החוב של החברה שהונפקו למשקיעים מוסדיים

להלן פרטים ביחס לאגרות חוב (סדרה א') שהנפיקה החברה נכון לתאריך התשקיף:

ביום 21 במרץ 2007, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים, 725 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, לא סחירות, רשומות על שם, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2007, ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.8%. ביום 5 ביוני 2007, הנפיקה החברה 15 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') נוספות של החברה, שתנאיהן זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') שלה החברה, באופן שלאחר ההנפקה, היקף הסדרה עמד על סך מצטבר של 740 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה א'). אגרות החוב (סדרה א') רשומות למסחר ברצף המוסדי. קרן אגרות החוב (סדרה א') של החברה תיפרע בתשלומים שנתיים בשיעור השווה ל- 5% מסכום הקרן ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2008-2016 (קרי - 45% מסך הקרן) ותשלום יתרת הקרן בשיעור של 55% מסך הקרן, יפרע בתשלום אחד ביום 31 במרץ, 2017. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם מדי רבעון (בימים 30 ביוני, 30 בספטמבר, 31 בדצמבר ו- 31 במרץ) החל מיום 30 ביוני, 2007 ועד ליום 31 במרץ 2017 (כולל). אגרות החוב אינן מובטחות בביטחונות כלשהן. במועד ההנפקה, אגרות החוב (סדרה א') של החברה דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדרוג Aa2 ועל ידי Standard & Poor's Maalot בדרוג AA\Stable. ביום 22

¹ לפרטים אודות שינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה, ראו סעיף 3.1.2 לתשקיף.

בספטמבר 2009, נמסרה הודעה של מעלות על ירידת הדירוג לדירוג AA-, עם תחזית דירוג יציבה.
לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 6.12.5.2 לתשקיף.

פרק 2: פרטי ההצעה

2.1. ניירות הערך המוצעים

2.1.1. מוצעים בזה לציבור ניירות הערך שלהלן על ידי החברה :

30,314,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ע"נ כ"א של החברה בערך נקוב כולל של 3,031,400 ש"ח.

המניות האמורות תיקראנה להלן: "המניות" או "ניירות הערך" או "ניירות ערך המוצעים".

2.1.2. הצעת ניירות הערך לציבור

במסגרת התשקיף יוצעו 30,314,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כ"א של החברה באמצעות יחידות ("יחידות"), ב-3,031,400 יחידות של 10 מניות רגילות כל אחת, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, כאשר מחיר היחידה המינימלי יהיה 901 ש"ח ("המחיר המינימלי ליחידה").

המכרז על מחיר היחידה יפתח במועד ובזמנים שיקבעו בהודעה המשלימה ("יום המכרז").

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה ("הודעה משלימה"), בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("תקנות הודעה משלימה"). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם להוראות תקנות הודעה משלימה. לפרטים בנוגע להודעה המשלימה, ראו סעיף 2.5 להלן.

2.2. מועד המכרז

לאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה מהמשקיעים המסווגים, תפרסם החברה הודעה משלימה בה יפורסם המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. בכל מקרה לא יחול המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת ניירות ערך כאמור בטרם חלפו חמישה (5) ימי עסקים מתאריך פרסום התשקיף להשלמה ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מתום הרבעון בו ניתן היתר רשות ניירות ערך לפרסום תשקיף זה. התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות ערך המוצעים על פי תשקיף זה על ידי הציבור תחל לא לפני עבור חמש (5) שעות מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה ("יום המכרז" או "תחילת התקופה להגשת הזמנות").

2.2.1. הגשת בקשות לרכישת יחידות

את הבקשות לרכישת היחידות המוצעות יש להגיש לחברה באמצעות כלל פיננסים בטוחה ניהול השקעות בע"מ ("רכז ההנפקה"), או באמצעות הבנקים או חברי הבורסה ("המורשים לקבלת בקשות" או "המפיצים"), לא יאוחר משעה 19:00¹ ביום הגשת הבקשות.

¹ יובהר, כי החברה תהא רשאית לשנות בהודעה המשלימה את התקופה להגשת הזמנות.

2.2.1.1 בקשות תוגשנה על גבי טפסים הניתנים להשגה אצל המורשים לקבלת בקשות. כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהענות מלאה או

חלקית לבקשתו, בהתאם לתנאי תשקיף זה וייחשב כמתחייב לשלם את מלוא תמורת היחידות שהוא זכאי לקבלן בהתאם לתוצאות המכרז, כפי שתודיע על כך החברה, כמפורט להלן. הבקשות לרכישה הינן בלתי חוזרות.

המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן, או בחלקן.

2.2.1.2 לא ניתן להגיש בקשות לפחות מיחידה אחת. הבקשות תוגשנה ביחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק כלשהו של יחידה הנקוב בה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה.

2.2.1.3 המבקש יציין על גבי בקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש ואת מחיר היחידה המוצע על ידו אשר לא יפחת ממחיר היחידה המינימאלי.

2.2.1.4 כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש בקשות במחירים שונים, ובלבד שמרווחי המחיר הנקובים יהיו בסך של 1 ש"ח, באופן שבמקרה בו המחיר המינימלי ליחידה לא מתוקן במסגרת ההודעה המשלימה - המדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות מעל למחיר המינימלי הינה 902 ש"ח ולאחריה ניתן להזמין יחידות במחיר של 903 ש"ח, 904 ש"ח וכו'.

"מבקש" לצורך פרק זה, יחד עם בן משפחתו הגר עמו וכן "משקיע מסווג" כמשמעותו בסעיף 15א(ב)(1) או (2) לחוק ניירות ערך וכמפורט בסעיף 2.14 להלן.

2.2.1.5 בקשה שתתקבל אצל המורשים לקבלת בקשות לאחר השעה 19:00 ביום המכרז, או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר השעה 20:00 באותו יום, לא תיענה על ידי החברה. הבקשות לרכישת יחידות תועברנה לרכז ההנפקה על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז עד השעה 20:00, במעטפות סגורות, אשר תשמרנה סגורות עד למועד האחרון להגשת הבקשות, ותוכנסנה לתיבה סגורה על ידי רכז ההנפקה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות אליו.

2.2.1.6 בקשות שתוגשנה במכרז כשלא ננקב בהן מחיר יחידה כלשהו, יראו אותן כאילו לא הוגשו כלל. בקשות שתוגשנה במכרז בהן נקוב מחיר יחידה נמוך ממחיר היחידה המינימלי, יראו אותן כאילו לא הוגשו כלל.

2.3. הליך המכרז2.3.1 פתיחת המעטפות

ביום המכרז, לאחר השעה 20:00, תיפתח התיבה וכן יפתחו המעטפות בנוכחות רואה החשבון של החברה אשר יפקח על נאותות הליכי המכרז, ויסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.3.2 אופן קביעת מחיר היחידה והקצאת היחידות

"מחיר המכירה" – המחיר הגבוה ביותר שבו או שבמחירים גבוהים ממנו הוגשו הזמנות לרכישת כל ניירות הערך שהוצעו בתשקיף ובהודעה המשלימה; הייתה כמות ניירות הערך שלגביהם הוגשו הזמנות קטנה מהכמות בתשקיף ובהודעה המשלימה – המחיר המינימלי שנקבע בהודעה המשלימה. "הכמות שנותרה לחלוקה" – כמות ניירות הערך שהוצעה בתשקיף ובהודעה המשלימה, לאחר שנוכחה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר העולה על מחיר המכירה. הצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה תעשה באופן של הצעה אחידה כמפורט בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 ("תקנות ההצעה"), במחיר המכירה שייקבע במכרז, באופן המפורט להלן.

2.3.3 אופן חלוקת היחידות למבקשים

2.3.3.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה, לרבות היחידות שבקשות לרכישתן תתקבלנה ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.14 להלן, יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – תענינה כל הבקשות במלואן. במקרה כזה, המחיר ליחידה שייקבע יהיה המחיר המינימלי שהוצע על ידי הנענים להצעה. במקרה כאמור, לא תונפקנה מניות בגין היחידות אשר בגינן לא נתקבלה בקשת רכישה.

2.3.3.2. במקרה בו המספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה, לרבות היחידות שבקשות לרכישתן תתקבלנה ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.14 להלן, יהיה שווה או יעלה על מספר היחידות המוצעות לציבור, תונפקנה כל היחידות המוצעות במכרז במחיר המכירה, אשר יהיה המחיר הגבוה ביותר שבו (ו/או במחירים גבוהים ממנו) הוגשו במכרז בקשות לרכישת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל בקשות שהתקבלו מהמשקיעים המסווגים).

2.3.3.3. הקצאת היחידות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה במחיר המכירה, תעשה באופן הבא:

(א) בקשות הנוקבות במחיר הנמוך ממחיר המכירה – לא תענינה.

(ב) בקשות הנוקבות במחיר גבוה ממחיר המכירה – תענינה במלואן.

(ג) בקשות הנוקבות במחיר המכירה – תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש יקבל מתוך מספר היחידות המוצעות לציבור שיוותר לחלוקה, לאחר ההקצאה בגין בקשות

הנוקבות במחיר גבוה ממחיר המכירה, ולאחר ניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים, כאמור בסעיף 2.14.4 להלן, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב במחיר שייקבע לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות בהן נקב המחיר שייקבע מעוגל ליחידה הקרובה (לאחר ניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים). ההקצאה למשקיעים המסווגים תעשה כמפורט בסעיף 2.14.4 להלן.

2.3.3.4. על אף האמור לעיל, אם על פי ההקצאה כאמור בסעיף 2.3.3.3 לעיל לא יתקיים פיזור מזערי במניות כמפורט בסעיף 2.8.2 להלן, תתבצע הקצאת היחידות כמפורט בסעיף 2.3.3.3 לעיל, ואולם היחידות למשקיעים מסווגים שהגישו בקשות הנוקבות במחיר שייקבע תוקצינה באופן שווה להקצאה לציבור ולא יחולו הוראות סעיף 2.14.4 להלן.

2.3.3.5. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.3.3.4 לעיל לא תביא לכך שיתקיים פיזור מזערי של המניות כמפורט בסעיף 2.8.2 להלן, אזי תבוצע ההקצאה במחיר המכירה על פי סעיף זה כדלהלן:

(א) בקשות הנוקבות במחיר הנמוך ממחיר המכירה - לא תיעננה.

(ב) בקשות הנוקבות במחיר המכירה כאמור לעיל או גבוה ממנו (ובכלל זה בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים) - תיעננה באופן יחסי, כך שכל מזמין (לרבות משקיעים מסווגים) יקבל מתוך סך היחידות המוצעות, מספר יחידות השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשתו הנוקבת במחיר שייקבע או במחיר גבוה ממנו, לבין מספר היחידות שבכל הבקשות במכרז (כולל בקשות משקיעים מסווגים) בהן נקב מחיר במכירה או מחיר גבוה ממנו מעוגל ליחידה הקרובה.

2.3.3.6. אם גם על פי ההקצאה כאמור בסעיף 2.3.3.5 לעיל לא יתקיים פיזור מזערי כמפורט בסעיף 2.8.2 להלן, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת מחיר רכישה חדש אשר לא יפחת מהמחיר המינימלי ואשר יהיה מחיר הרכישה הגבוה ביותר שבו יהיה ניתן להקצות את ניירות הערך המוצעים לציבור באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כמפורט בסעיף 2.8.2 להלן, ובלבד שלמזמין לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או במחיר גבוה מזה שנקב בבקשתו ("מחיר הרכישה החדש"). נקבע מחיר רכישה חדש כאמור, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.3.3.5 לעיל ובמקום מחיר הרכישה שייקבע ייראה כאילו נאמר מחיר הרכישה החדש. בקשות הנוקבות במחיר רכישה נמוך ממחיר הרכישה החדש לא תיעננה.

2.3.3.7. אם גם כתוצאה מההקצאה לפי סעיף 2.3.3.6 לעיל לא יתקיים פיזור מזערי כמפורט בסעיף 2.8.2 להלן, לא יוקצו ניירות ערך על פי תשקיף זה ותבוטל ההנפקה לציבור.

2.3.3.8. אם כתוצאה מההקצאה כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, כפי שיקבע רכז ההנפקה. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר המכירה.

2.3.4 הקצאה נוספת למשקיעים מסווגים לאחר תאריך המכרז

2.3.4.1. החברה תהא רשאית, עד תום יום העסקים הראשון שלאחר ההקצאה לציבור ולא יאוחר ממועד רישום ניירות הערך המוצעים למסחר, להקצות למשקיעים המסווגים שהתחייבו בהתחייבות מוקדמת (כמפורט בסעיף 2.14.1 להלן), כמות נוספת של ניירות ערך של מניות ובהיקף כולל שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%) מהכמות שהוצעה על פי התשקיף, דהיינו: עד 4,547,100 מניות ("ההקצאה הנוספת למסווגים") כפי שתפורט בהודעה המשלימה. ההקצאה הנוספת למשקיעים המסווגים תיעשה בהתאם לאחת מאמות מידה אלה, כאשר אמת המידה שתיבחר להקצאה כאמור תפורט בהודעה המשלימה:

(א) לכל משקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת, תוקצה כמות ניירות ערך לפי חלקה היחסי של הכמות להשלמת ההתחייבות שלו מתוך סך הכמות להשלמת ההתחייבויות שהוגשו; בסעיף זה, "הכמות להשלמת ההתחייבות" – כמות ניירות ערך שניתנה לגביהם התחייבות מוקדמת במחיר המכירה או במחיר גבוה ממנו בניכוי כמות ניירות הערך שהוקצו בשל ההתחייבות המוקדמת האמורה.

(ב) למשקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת במחיר הגבוה ביותר, תוקצה מלוא הכמות להשלמת ההתחייבות שלו, לאחריה למשקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת במחיר הבא בגובהו, וכך הלאה עד למלוא הכמות הנוספת; היה יותר ממשקיע מסווג אחד שהגיש התחייבות מוקדמת באותו המחיר, תיעשה ההקצאה לכל אחד מהם לפי האמור בפסקת משנה (א) לעיל.

(ג) לכל משקיע מסווג שהגיש התחייבות מוקדמת, תוקצה כמות ניירות ערך לפי חלקה היחסי של התחייבותו מתוך סך כל ההתחייבויות. יובהר כי עם ההקצאה הנוספת למסווגים תעשה בהתאם לאמות המידה הקבועות בס"ק (ג) זה, אזי החברה תהא חייבת לקבל את אישורם של המשקיעים המסווגים כאמור בסמוך לפני ביצוע ההקצאה הנוספת כאמור.

2.3.4.2. ההקצאה הנוספת למסווגים תהיה של יחידות בהרכב זהה ליחידות שניתנה לגביהם התחייבות מוקדמת.

2.3.4.3. ההקצאה הנוספת למשקיעים המסווגים תיעשה באותו מחיר שהוקצו בו ניירות הערך לציבור.

2.3.4.4. במקרה בו תיבחר אמת מידה (ב) או (ג) בסעיף 2.3.4.1 לעיל - למשקיע מסווג לא יוקצו ניירות ערך בכמות כוללת העולה על הכמות שנקבה בהתחייבות המוקדמת שהגיש.

2.3.4.5. אלא אם ציינו המשקיעים המסווגים אחרת, הרי שהתחייבותם המוקדמת של המשקיעים המסווגים תיחשב כהסכמתם להקצאה של עד מלוא כמות ניירות הערך המוזמנת על ידם, ולפיכך החברה תהיה רשאית לבצע הקצאה נוספת כאמור למשקיעים מסווגים, אשר

התחייבו בהתחייבות מוקדמת עם החברה, ואשר נקבו בהזמנות שהוגשו על ידם, במחיר אשר שווה למחיר המכירה או במחיר גבוה ממחיר המכירה, מבלי לפנות פעם נוספת לאותם משקיעים מסווגים, ובלבד שההקצאה הנוספת תבוצע לפי אמת המידה שתפורט בדוח המייד.

2.3.4.6. במקרים שבהם יציין משקיע מסווג, אחד או יותר, כי הוא מבקש שלא להשתתף בהקצאה נוספת כאמור בסעיף זה לעיל, אזי ניירות ערך שאלמלא כן היה משקיע כאמור זכאי להקצאתם לפי סעיף 2.3.4 זה, יוקצו למשקיעים המסווגים האחרים, ויחולו על ההקצאה התנאים בסעיף זה.

2.3.5 הקצאה נוספת לכלל המזמינים לאחר תאריך המכרז

נוסף על האמור בסעיף 2.3.4 לעיל, במקרה בו תהא חתימת יתר, כהגדרתה בתקנות ההצעה, תהא החברה רשאית להקצות לכלל המזמינים שהגישו הזמנות במחיר המכירה או במחיר הגבוה ממנו, או במחיר לפי הוראות תקנה 7(ד) לתקנות ההצעה, לפי העניין, כמות נוספת של ניירות הערך בהיקף שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%) מהכמות שהוצעה על פי תשקיף זה, דהיינו: עד 4,547,100 מניות ("ההקצאה הנוספת לכלל המזמינים"), כפי שתפורט בהודעה המשלימה. ההקצאה הנוספת לכלל המזמינים תבוצע בהתאם להוראות סעיף 2.3.3 לעיל).

2.4 חשבון מיוחד

2.4.1. סמוך לפני תאריך המכרז, יפתח רכוז ההנפקה, אצל תאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה בקשר להנפקה וימסור למפיצים את פרטיו ("החשבון המיוחד"). החשבון המיוחד ינוהל על ידי רכוז ההנפקה באופן בלעדי עבור ובשם החברה ויופקדו בו הסכומים ששולמו בין היתר בגין היחידות המוצעות שהבקשות לרכישתן נענו. כל עוד לא הועברה תמורת ההצעה לחברה, תוחזק התמורה בחשבון המיוחד ותושקע בפיקדונות שקליים ונושאי ריבית על בסיס יומי.

2.4.2. היה והתקיימו במלואן דרישות הבורסה לעניין שווי ושיעור אחזקות הציבור במניות, פיזור מזערי במניות ויתר התנאים לרישום למסחר המפורטים בסעיף 2.8 לתשקיף יעביר רכוז ההנפקה, תוך יום עסקים אחד לאחר שנתקבלו אצלו כספי ההנפקה, תעודות בגין המניות לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ ("החברה לרישומים"), וזאת כנגד מסירת כל הסכומים שנתקבלו בחשבון המיוחד בצירוף פירות ההשקעה שנצברו עליהם ובניכוי הסכומים שיש לשלם על פי הסכם החיתום.

2.4.3. אם יתברר כי לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.4.2 לעיל, תבוטל ההנפקה, לא יוקצו ניירות הערך המוצעים ולא ייגבו כספים מהמזמינים.

2.4.4. החברה תהא רשאית לבטל את ההנפקה על פי תשקיף זה בכל עת לפי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שעשתה זאת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים, וזאת מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור ייראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות, לא יוקצו ניירות הערך המוצעים ולא ייגבו כספים מהמזמינים. במקרה כאמור תפעל החברה כמפורט בסעיף 2.8.4 להלן.

הודעה משלימה

2.5

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם להוראות תקנות הודעה משלימה, ובכלל זה הפרטים הבאים:

- א. קביעת יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות.
 - ב. פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות שמות המשקיעים המסווגים כהגדרתם בתקנות ההצעה, הכמות ומחיר היחידה להם התחייבו המשקיעים המסווגים.
 - ג. קביעת כמות המניות המוצעות לציבור והמחיר המינימלי ליחידה. החברה רשאית להודיע בהודעה המשלימה על שינוי הכמות הכוללת של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, ובלבד שכמות זו לא תשונה ביותר מ-20%, ומכפלת הכמות בממוצע הטווח לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות וטווח המחירים שצוינו בתשקיף זה.
 - ד. קביעת כמות המניות אשר תוצענה בהקצאה נוספת למשקיעים מסווגים וכמות המניות אשר תוצענה בהקצאה נוספת לכלל המזמינים, כמפורט בסעיפים 2.3.4 ו-2.3.5 לתשקיף, אם וככל שתהיינה.
 - ה. צירוף אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה.
 - ו. פירוט העמלות שתשלם החברה עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה.
- ההודעה המשלימה תוגש לרשות ניירות ערך באמצעות המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם תשקיף זה. עם פרסומה תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

הודעה על תוצאות הנפקה, פיצול וויתור

2.6

- 2.6.1. ביום המסחר הראשון שלאחר יום הגשת הבקשות עד השעה 12:00 תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה, באמצעות המפיצים, למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את המחיר ליחידה שנקבע במכרז, כמות היחידות שתוקצינה ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן.
- 2.6.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז עד השעה 14:00, יעבירו המבקשים שהזמנותיהם לרכישת ניירות ערך בהנפקה נענו, באמצעות המפיצים, לרכז ההנפקה את מלוא התמורה המגיעה מהם עבור היחידות, אשר לגביהן נענתה ההצעה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.4 לעיל.
- 2.6.3. ביום העסקים הראשון שלאחר יום הגשת הבקשות תודיע החברה בדוח מידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז, ותוך שלושה ימי עסקים נוספים שלאחר מכן תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית.

2.7. רישום למסחר בבורסה של המניות החברה

ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה (לרבות במסגרת ההקצאה הנוספת, כמפורט בסעיפים 2.3.4-2.3.5 לעיל, אם וככל שתבוצע), וכן המניות הקיימות בהון החברה, מיועדים להירשם למסחר בבורסה. לפני פרסום ההודעה המשלימה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את כל המניות הקיימות בהון החברה נכון למועד התשקיף ואת המניות המוצעות על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה (לרבות במסגרת ההקצאה הנוספת, כמפורט בסעיפים 2.3.4-2.3.5 לעיל, אם וככל שתבוצע), אישור הבורסה האמור כפוף לדרישות הבורסה בסעיף 2.8 להלן.

2.8. פיזור מזערי, שיעור ושווי של מניות החברה

2.8.1. החברה מבצעת את ההנפקה בהתאם לחלופה ג' לרישום למסחר הקבועה בתקנון הבורסה כחלופה לרישום למסחר לחברה חדשה מסוגה של החברה. על פי חלופה זו, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה מותנה בכך ששווי החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר יעמוד על לפחות 80 מליון ש"ח, שיעור החזקות הציבור לאחר הרישום למסחר יעמוד על 10% לפחות ושווי מניות החברה לאחר ההנפקה יעמוד לפחות על 200 מליון ש"ח. (לעיל ולהלן: "**דרישות הבורסה**"). כמו כן, רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים כפוף לאימוץ התקנון המוצע לחברה ציבורית, כמפורט בפרק 4 לתשקיף. עם אימוץ התקנון המוצע תודיע על כך החברה בדיווח מיידי.

2.8.2. על פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה בבורסה מותנה בפיזור מזערי של החזקות הציבור במניות כמפורט בטבלה להלן:

סוג נייר הערך	מס' מחזיקים מזערי	שווי החזקה מזערי למחזיק
מניות	100	16,000 ש"ח

בסעיף זה "**מחזיק**" – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש על פי סעיף 2.8.2 זה או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי החזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.8.3. לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.8.1 ו- 2.8.2 לעיל תבטלנה ההנפקה על פי תשקיף זה, ולא ירשמו למסחר בבורסה ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.

2.8.4. התבטלה ההנפקה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה, ותפרסם החברה הודעה ביום העסקים הראשון שלאחר מכן בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

2.9. תנאי המניות המוצעות

הזכויות הנלוות למניות החברה מפורטות בפרק 4 להלן. המניות המוצעות על פי תשקיף זה תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהונה של החברה, ותזכינה את בעליהן במלוא הדיבידנדים במזומנים או במניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על ידי החברה לאחר תאריך תשקיף זה.

2.10. הימנעות מעשיית הסדרים

2.10.1. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על תשקיף זה, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף בקשר להצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות ערך על פי התשקיף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף.

2.10.2. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על תשקיף זה, להודיע לרשות על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר להצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבויות כאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

2.10.3. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על תשקיף זה, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו בקשר להצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

2.10.4. החברה המציאה לרשות ניירות ערך, בתאריך פרסום תשקיף זה, התחייבות חתומה על-ידי בעלי השליטה בחברה, ה"ה Azrieli Holdings Inc., Nadav Investments Inc., דנה עזריאלי, נעמי עזריאלי ושרון עזריאלי, R.A. Protective Trust באמצעות מר דוד עזריאלי לפיה התחייבו בעלי השליטה כאמור לנהוג על-פי האמור בסעיפים 2.10.1-2.10.3 לעיל. כמו כן, המציאה החברה לרשות ניירות ערך, בתאריך פרסום תשקיף זה, התחייבות חתומה על ידי מנחם עינן, בן ציון זילברפרב, יוסי קוצ'יק, אשר בכוונת החברה למנותם כדירקטורים בחברה, לפיה התחייבו לנהוג על פי האמור בסעיפים 2.10.1-2.10.3 לעיל.

2.10.5. החברה והדירקטורים לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהנפקה זו ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה. החברה תעביר לרשות ניירות ערך העתק ממסמכי ההתחייבויות של המפיצים כאמור.

2.11. הימנעות מדילול הון

בתקופה שהחל מתאריך פרסום התשקיף ועד הקצאת ניירות הערך על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא ההנפקה לפי תשקיף זה, אשר יש בה משום דילול הון כמשמעותו בתקנות ניירות הערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה) תשכ"ט-1969.

2.12. תעודות מניה

2.12.1. נענתה החברה לבקשה לרכישת יחידות על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, כולה או מקצתה, תעביר החברה למזמינים שבקשתם לרכישת יחידות נענתה, תוך יום עסקים אחד מהיום בו נתקבלו

הכספים אצל רכז ההנפקה, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה ואשר תמורתן שולמה במלואה, על ידי משלוח תעודות מניה בגין המניות, לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ. העברת ניירות הערך המוצעים לא תיעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות פיזור מזערי ושווי ושיעור החזקות ציבור ויתר התנאים לרישום כאמור בסעיף 2.8 לעיל.

2.12.2. בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות הקיימות בהון החברה ומניות חדשות שתנפיק החברה, לרבות מניות שתנבענה מהמרת ניירות ערך המירים למניות שהחברה עשויה להנפיק, ירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על-שם החברה לרישומים.

2.13. מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי תשקיף זה

2.13.1. מיסוי הכנסות מהמניות, המוצעות על פי תשקיף זה

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך, המוצעים על פי תשקיף זה ("ניירות הערך"). האמור בתשקיף זה בדבר מיסוי ניירות הערך אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף ואינו בא במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות של כל משקיע. כמו כן, האמור בתשקיף זה משקף את הוראות הדין כפי שהן במועד התשקיף והן עשויות להשתנות בעתיד. מומלץ כי כל משקיע יתייעץ עם יועציו המקצועיים בכל הקשור לשיקולי מס בביצוע ההשקעה.

לפי הדין הקיים כיום, חלים על ניירות הערך הסדרי המס, המתוארים להלן בתמצית:

2.13.2. המס על רווח הון שינבע ממכירת ניירות הערך

יחיד יתחייב במס בגין רווח הון ריאלי ממכירת ניירות הערך לפי שיעור המס השולי החל עליו, כקבוע בסעיף 121 לפקודה, אשר לא יעלה על 20%, ולעניין זה יראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. על אף האמור לעיל, יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או "יחד עם אחר", ב- 10% לפחות, באחד או יותר מאמצעי השליטה בחברה ("בעל מניות מהותי"), במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב - 12 החודשים שקדמו למכירה, יהיה חייב במס בגין רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך לפי שיעור המס השולי החל עליו, אשר לא יעלה על 25%. לעניין זה, "יחד עם אחר" מוגדר כיחד עם קרובו, וכן

יחד עם מי שאינו קרובו ויש ביניהם שיתוף פעולה דרך קבע על פי הסכם בעניינים מהותיים של חבר-בני-האדם, במישרין או בעקיפין. שיעור מס מופחת, בגין רווח הון ריאלי ממכירת נייר ערך, כאמור לעיל, לא יחול על יחיד שההכנסה ממכירת ניירות הערך מהווה הכנסה "מעסק" או ממשלח יד בידיו, בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה, שאז יתחייב היחיד במס בגין הרווח הנומינלי שינבע לו ממכירת ניירות הערך לפי שיעור המס השולי החל לגביו, כקבוע בסעיף 121 לפקודה. במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט-2009 ("חוק ההתייעלות הכלכלית") הופחתו באופן הדרגתי שיעורי המס השולי ורווחו מדרגות המס, החל משנת המס 2010 ועד לשנת המס 2016, כך ששיעור המס השולי המרבי בשנת

המס 2016 יהא בשיעור של 39% (2010- 45%, 2011- 45%, 2012- 44%, 2013- 43%, 2014- 42%, 2015- 41%).

חבר-בני-אדם יתחייב במס בגין רווח הון ריאלי ממכירת ניירות הערך לפי שיעור מס חברות. במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית נקבע כי שיעור מס החברות יופחת בהדרגה על לשיעור של 18% בשנת 2016 (בשנת המס 2010- 25%; בשנת המס 2011- 24%; בשנת המס 2012- 23%; בשנת המס 2013- 22%; בשנת המס 2014- 21%; בשנת המס 2015 – 20%).

במכירת מניה על ידי יחיד או חבר-בני-אדם, שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה, במועד המכירה או ביום כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו למכירה, יוקטן רווח ההון הריאלי בגובה חלקו "ברווחים הראויים לחלוקה", כמשמעותם בסעיף 94 לפקודה. על חלקו של המוכר ב"רווחים הראויים לחלוקה" יחול שיעור המס שהיה חל אילו הם היו מתקבלים כדיבידנד בסמוך לפני מכירת המניה (25% - לגבי מוכר שהוא יחיד שהינו "בעל מניות מהותי"; ללא חבות במס - לגבי מוכר שהינו חבר-בני-אדם).

רווח ההון האינפלציוני שינבע ממכירת ניירות הערך יהא פטור ממס בידי יחיד ובידי חבר-בני-אדם.

על אף האמור לעיל, עד לקביעת הוראות לגבי הכרה בהוצאות ריבית (כמפורט בסעיף 101א(א)(9) ובהתאם להוראות סעיף 101א(ב) לפקודה), יחיד וחבר-בני-אדם, אשר תבעו הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יהיו חייבים במס בשיעור של 25% על רווח ההון הנומינלי שינבע ממכירתם.

קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות הערך, בכפוף להוראות הסעיף האמור.

קרן נאמנות פטורה ו"קרן תושבי חוץ", כמשמעותה בתקנות מס הכנסה (פטור ממס על הכנסות מסוימות של קרן נאמנות חייבת לתושבי חוץ), התשס"ג-2003 ("קרן תושבי חוץ") פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות הערך.

על הכנסתה של קרן נאמנות חייבת (שאינה "קרן תושבי חוץ") ממכירת ניירות הערך יחול שיעור המס החל על הכנסה כאמור בידי יחיד, אשר ההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או ממשלח-יד בידיו.

ככלל, תושב חוץ (יחיד ו/או חבר בני אדם) פטור ממס על רווח הון ממכירת ניירות ערך נסחרים בבורסה בישראל, אם רווח ההון איננו במפעל קבע שלו בישראל. אולם, חבר-בני-אדם תושב חוץ לא יהא זכאי לפטור ממס כאמור לעיל אם תושבי ישראל מחזיקים, במישרין או בעקיפין, לבד או יחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר באחד או יותר מאמצעי השליטה בו בשיעור העולה על 25%, או אם תושבי ישראל נהנים או זכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, והכל בהתאם לקבוע בסעיף 68 לפקודה. במקרה שפטור ממס כאמור אינו חל, יחולו שיעורי המס שצוינו לעיל ביחס לחבר-בני-אדם ויחיד תושבי ישראל, בכפוף להוראות אמנת המס (אם קיימת) שנכרתה בין ישראל לבין מדינת המושב של תושב החוץ.

2.13.3. ניכוי מס במקור מרווח ההון הריאלי שינבע ממכירת ניירות הערך

מרווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך ינוכה מס במקור בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון ממכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002, הקובעות כי "חייב", המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס במקור בשיעור של 20% מרווח ההון הריאלי - כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור של 25% - כאשר המוכר הינו חבר-בני-אדם. וכל זאת, בכפוף לאישור פטור מניכוי מס במקור או לאישור ניכוי מס במקור בשיעור מופחת מאת פקיד השומה וכן בכפוף לקיזוז הפסדים, אותו מותר למנכה המס במקור לבצע. אם במועד המכירה של ניירות הערך לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

לא ינוכה מס במקור מרווח ההון ממכירת ניירות הערך על ידי קופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי דין בהתאם לתוספת בתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים) התשס"ו-2005 ותקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה מתשלום או מרווח הון ממכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג - 2002.

כמו כן, תאגיד בנקאי או חבר בורסה לא ינכו מס במקור מתושב חוץ, בהתקיים תנאים מסוימים.

2.13.4. קיזוז הפסדים

2.13.4.1. רווח הון שינבע ממכירת ניירות הערך ניתן לקיזוז, בהתאם להוראות הפקודה, כנגד כל אחד מאלה: הפסדי הון ממכירת כל נכס שהוא (שוטפים ומועברים משנות מס קודמות); הפסד ריאלי מניירות ערך סחירים, שמקורו בסעיף 6 לחוק מס הכנסה (תיאומים) בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985, כנוסחו טרם ביטולו; וכן כנגד הפסד עסקי שוטף.

2.13.4.2. בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, יופחת מסכום הפסד ההון שנבע ממכירת מניה על ידי חבר-בני-אדם, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה, למעט דיבידנד ששולם עליו מס בישראל בשיעור של 15% או יותר, אך לא יותר מסכום הפסד ההון.

2.13.4.3. ככלל, הפסד הון, שאילו היה רווח הון היה חייב במס ואשר נבע בשנת המס ממכירת ניירות הערך, יותר בקיזוז (ביחס של 1:1) כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין, שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב ושבח אינפלציוני חייב, אשר יקוזזו כנגדם ביחס של 1 ל-3.5).

הפסד הון שנוצר בשנת המס, ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד דיבידנד וריבית ששולמו באותה שנת מס בגין אותם ניירות ערך שנמכרו וכן כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (ובלבד ששיעור המס החל על ריבית ודיבידנד מניירות הערך האחרים כאמור אינו עולה על 25%) והכנסה ממחילת חוב לפי סעיף 3(ב)(3) לפקודה.

קיוזו ההפסדים יבוצע בדרך של קיוזו הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור.

2.13.4.4. הפסד שלא ניתן לקוזו כאמור לעיל, יקוזו כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד בשנות המס הבאות, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח מס לשנת המס שבה היה ההפסד.

2.13.4.5. האמור לעיל לא יחול לגבי מוכר, שהכנסתו ממכירת ניירות ערך מהווה הכנסה "מעסק" או ממשלח-יד בידיו.

2.13.5. שיעור המס שיחול על דיבידנד שישולם על ידי החברה

דיבידנד, שמקורו במניות החברה, יתחייב במס בידי יחיד תושב ישראל בשיעור של 20%, למעט לגבי יחיד תושב ישראל, שהיה "בעל מניות מהותי" במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס שיחול לגביו יהיה 25%.

הכנסה מדיבידנד בידי חברה תושבת ישראל לא תיכלל בחישוב ההכנסה החייבת, ובלבד שמקור הדיבידנד אינו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל (שאו שיעור המס יהא 25%).

קופות גמל וגופים אחרים, שחל לגביהם סעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין הדיבידנד בכפוף להוראות הסעיף האמור.

קרן נאמנות פטורה תהא פטורה ממס בגין הדיבידנד.

הכנסה מדיבידנד בידי קרן נאמנות חייבת תתחייב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על יחיד תושב ישראל.

הכנסה מדיבידנד בידי תושב חוץ (יחיד או חבר-בני-אדם) תהיה חייבת במס בשיעור של 20%, אלא אם כן תושב החוץ היה "בעל מניות מהותי" במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו לו, שאז יחול מס בשיעור של 25%, והכל בכפוף לאמנת המס שנכרתה (אם נכרתה) בין ישראל לבין מדינת המושב של תושב החוץ.

2.13.6. ניכוי מס במקור מדיבידנד

החברה תנכה מס במקור מהדיבידנד, שישולם על ידה, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות הניכוי"). בהתאם לתקנות האמורות, ניכוי המס במקור בחלוקת דיבידנד על ידי החברה ליחיד או תושב חוץ, יהיה בשיעור של 20% (אלא אם כן שיעור מס מופחת נקבע על פי אמנת מס שנכרתה בין ישראל לבין מדינת המושב של תושב החוץ). האמור יחול גם ביחס ליחיד ולתושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו. תקנות הניכוי מקנות סמכות לפקיד השומה לאשר ניכוי מס במקור בשיעור מופחת.

לא ינוכה מס במקור מדיבידנד המשולם לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי תקנות הניכוי, וכן מדיבידנד המשולם לחבר-בני-אדם תושב ישראל.

התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי תשקיף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

2.14. משקיעים מסווגים

2.14.1. במהלך התקופה שעד פרסום ההודעה המשלימה תפנה החברה למשקיעים מסווגים במטרה לקבל מהם התחייבויות מוקדמות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף זה. כל התחייבויות המשקיעים המסווגים תוגשנה לחברה על גבי טפסי הזמנה באמצעות רכז ההנפקה ותנקובנה במספר היחידות המבוקש ובשיעור הריבית.

2.14.2. "משקיע מסווג" משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(1) או (2) לחוק ניירות ערך, המחוייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

הזמנות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז על מחיר היחידה, ותיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת מחיר היחידה.

לאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות לרכישת היחידות המוצעות על פי תשקיף זה מהמשקיעים המסווגים, תפרסם החברה הודעה משלימה. לפרטים ראו סעיף 2.5 לעיל.

2.14.3. בסעיף זה "חתימת יתר" – היחס שבין כמות ניירות הערך שלגביהם הוגשו הזמנות במחיר המכירה בהצעה האחידה, לבין הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה בסעיף 2.3.2 לתשקיף), ובלבד שהוא עולה על אחד.

2.14.4. במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים המסווגים לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הבא:

2.14.4.1 לא עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש.

2.14.4.2 עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

לא הייתה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור לעיל תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים מסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו המחיר.

במקרה בו לא תתקיים חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז תחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת ניירות הערך למזמינים.

2.14.5. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום ההודעה המשלימה וההקצאה למשקיעים המסווגים ייעשו על פי העקרונות הקבועים בתקנות ההצעה.

2.14.6. המחיר בו יוקצו המניות למשקיעים המסווגים יהיה זהה למחיר בו יוקצו ניירות הערך לציבור.

משקיע מסווג רשאי ביום המכרז, עד לסגירת רשימת החתימות במכרז, בהודעה בכתב שימסור לרכז ההנפקה, לשנות את המחיר ליחידה בו נקב בהתחייבותו, ובלבד שמחיר היחידה יהא גבוה מהמחיר הנקוב בהזמנתו, כפי שתפורט בהודעה המשלימה.

משקיעים מסווגים רשאים להזמין במועד המכרז כמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו, לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין התשקיף, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור.

בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים תחשבנה כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת מחיר ליחידה.

2.14.7. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז עד השעה 14:00 ותופקד על ידו בחשבון המיוחד.

2.14.8. המשקיעים המסווגים יהיו רשאים למכור את ניירות הערך הכלולים ביחידות שיוקצו להם החל ממועד רישומם למסחר בבורסה ולא יחולו עליהם הוראות חסימה.

2.14.9. החברה תשלם למשקיעים המסווגים עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור שיפורסם בהודעה המשלימה, בגין היחידות שביחס אליהם התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות. בהודעה המשלימה יפורטו המשקיעים המסווגים, כמות היחידות אותה התחייב כל אחד מהם להזמין במסגרת המכרז והמחיר ליחידה שנקב בהזמנתו.

2.14.10. התמורה בגין היחידות שיירכשו על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המפיצים, בהתאם למפורט בסעיף 2.4.1 לעיל, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד הנזכר בסעיף 2.4.1 לעיל.

2.15. ריכוז והפצה

בכוונת החברה להתקשר עם מפיצים לצורך הפצת ניירות הערך כנגד תשלום עמלות למפיצים אלה. תנאי ההתקשרות העיקריים עם המפיצים יפורטו בהודעה המשלימה.

2.16. שירותי ייעוץ

החברה שכרה את גיזה זינגר אבן בע"מ (להלן: "גיזה") לקבלת שירותי ייעוץ בנוגע להנפקה, הכוללים, בין היתר, עבודה מול חתמים, סיוע בהכנת מצגות, בדיקות שוק וכיו"ב. תנאי ההתקשרות העיקריים עם גיזה יפורטו בהודעה המשלימה.

פרק 3: הון החברה

3.1. נתונים על הון החברה

3.1.1. הון המניות - כללי

הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 9,094,200 ₪, והוא מחולק ל- 90,942,000 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ ע"נ כל אחת ("מניות רגילות"). כל המניות בהונה המונפק של החברה נפרעו במלואן.

הון המניות הרשום והמונפק של החברה ערב ההנפקה ולאחריה יהיה כדלקמן:

סוג המניה	הון רשום	הון מונפק ונפרע ערב ההנפקה	הון מונפק ונפרע ערב ההנפקה בדילול מלא	הון מונפק ונפרע לאחר ההנפקה	הון מונפק ונפרע לאחר ההנפקה בדילול מלא
מניות רגילות	127,501,500	90,942,000	90,942,000	121,256,000	121,256,000

3.1.2. התפתחות הון המניות של החברה

עד לסוף שנת 2008, הון המניות הרשום של החברה היה מורכב מ-50,000 מניות רגילות (שערכן הנקוב עד שנת 1999 היה 1 ₪ ולאחר מכן 0.001 ₪) וכן 150,000,000 מניות רגילות א' (שהתפתחות ערכן הנקוב זהה).

במסגרת רה הארגון המתואר בסעיף 6.1.4.1 לתשקיף, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, החלטה בדבר הגדלת הונה הרשום של החברה בסכום של 100,100 ₪, אשר חולקו ל- 100,000,000 מניות רגילות א' וכן 100,000 מניות רגילות.

כמו כן, במסגרת הליך הרה ארגון האמור, הקצתה החברה 82,278,159 מניות רגילות סוג' א' בנות 0.001 ₪ ע.נ כ"א של החברה, ו- 33,720 מניות רגילות בנות 0.001 ₪ כ"א של החברה, לנדב השקעות, כהגדרתה להלן, כנגד העברת מניות שהוחזקו על ידי נדב השקעות בחברות הפרטיות כמפורט בסעיף 6.1.4.1 לתשקיף.

לאחר הגדלת ההון כאמור, עמד הונה הרשום של החברה על 250,000,000 מניות רגילות א' ו- 150,000 מניות רגילות והונה המונפק והנפרע על 204,278,159 מניות רגילות א' ו- 83,720 מניות רגילות.

ביום 4 במאי, 2010 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, החלטה לפיה אוחד הון המניות של החברה, כך שכל 100 מניות בנות 0.001 ₪ ע"נ כ"א בהון המניות של החברה אוחדו למניה אחת, בת 0.1 ₪ ע"נ כ"א, כמפורט להלן:

150,000 מניות רגילות בנות 0.001 ₪ ע"נ כ"א הרשומות בהון הרשום של החברה הומרו ל-1,500 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ ע"נ כ"א של החברה.

83,720 מניות רגילות בנות 0.001 ₪ ע"נ כ"א המוחזקות על ידי Nadav Investments Inc. יומרו ל-837 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ ע"נ כ"א של החברה.

250,000,000 מניות רגילות א' בנות 0.001 ₪ ע"נ כ"א הרשומות בהון הרשום של החברה הומרו ל-2,500,000 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ ע"נ כ"א של החברה.

204,278,159 מניות רגילות א' המוחזקות על ידי Nadav Investments Inc. יומרו ל-2,042,781 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ע כ"א של החברה.

בהתאם, עמד הונה הרשום של החברה על 250,150 ש"מ מחולק ל-2,501,500 מניות רגילות. לאחר איחוד ההון כאמור, פקעו כל הזכויות העודפות שנלוו למניות רגילות א' ולחברה אין כל התחייבויות בגינן.

ביום 4 במאי, 2010 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, החלטה בדבר הגדלת הונה הרשום של החברה בסכום של 12,500,000 ש"מ, אשר חולקו ל-125,000,000 מניות רגילות. לאחר הגדלת ההון כאמור, עומד הונה הרשום של החברה על סך של 12,750,150 ש"מ מחולק ל-127,501,500 מניות רגילות.

ביום 4 במאי, 2010 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, החלטה לפיה בוצעה הקצאה ללא תמורה ל- Nadav Investments Inc., בעלת המניות היחידה של החברה במועד התשקיף, של 88,897,383 מניות רגילות נוספות בנות 0.1 ש"מ כל אחת, כמניות הטבה, באופן שבו בגין כל מניה רגילה אחת בת 0.1 ש"ע, יוקצו 43.5 מניות הטבה, כך שבתום ההקצאה יעמוד הון המניות המונפק של החברה על 90,941,001 מניות בנות 0.1 ש"מ ערך נקוב. הנפקת מניות ההטבה תבוצע כנגד הוון של 8,889,738 ש"מ מעודפים להון עצמי.

ביום 6 במאי, 2010 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, החלטה לפיה בוצעה הקצאה ללא תמורה ל- Nadav Investments Inc., בעלת המניות היחידה של החברה במועד התשקיף, של 999 מניות רגילות נוספות בנות 0.1 ש"מ כל אחת, כמניות הטבה, כך שבתום ההקצאה יעמוד הון המניות המונפק של החברה על 90,942,000 מניות בנות 0.1 ש"מ ערך נקוב. הנפקת מניות ההטבה תבוצע כנגד הוון של 99.9 ש"מ מעודפים להון עצמי.

3.1.3. שינויים שחלו בהון המניות הרשום של החברה

הון המניות הרשום של החברה למועד התשקיף הינו 12,750,150 ש"מ, מחולק ל-127,501,500 מניות רגילות.

בשלוש השנים אשר קדמו לתאריך התשקיף, לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות	מניות רגילות א'	סה"כ ע"נ בש"מ
יתרת פתיחה ינואר 2007	-----	50,000	150,000,000	150,050
נובמבר 2008	הגדלת הון	100,000	100,000,000	250,150
מאי 2010	איחוד הון	2,501,500	0	250,150
מאי 2010	הגדלת הון	125,000,000	0	12,750,150

3.1.4. שינויים שחלו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה

נכון למועד התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 9,094,200 ש"מ כשהוא מחולק ל-90,942,000 מניות רגילות.

בשלוש השנים אשר קדמו לתאריך התשקיף, לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות	מניות רגילות א'	סה"כ הון מונפק ונפרע	
				מניות רגילות	מניות רגילות א'
יתרת פתיחה ינואר 2007	-----	50,000	122,000,000	50,000	122,000,000
נובמבר 2008	הקצאת מניות (1)	33,720	82,278,159	83,720	204,278,159
מאי 2010	איחוד הון	2,043,618	0	2,043,618	0
מאי 2010	הגדלת הון	0	0	0	0
מאי 2010	הקצאת מניות (2)	88,897,383	0	90,941,001	0
מאי 2010	הקצאת מניות (3)	999	0	90,942,000	0

(1) הקצתה החברה מניות לנדב השקעות במסגרת הרה ארגון של הקבוצה, כמפורט בסעיף 3.1.2 וסעיף 6.1.4.1 לתשקיף.

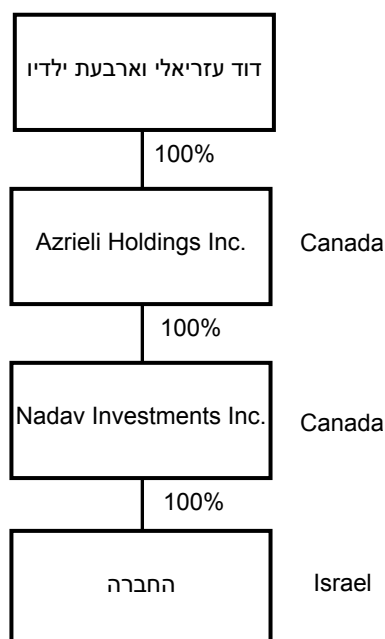
(2) ביום 4 במאי 2010, הקצתה החברה לנדב השקעות 88,897,383 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ ע.ג. כ"א, כמפורט בסעיף 6.1.6.5 לתשקיף.

(3) ביום 6 במאי 2010, הקצתה החברה לנדב השקעות 999 מניות רגילות בנות 0.1 ₪ ע.ג. כ"א, כמפורט בסעיף 6.1.6.6 לתשקיף.

3.1.5. החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה

למיטב ידיעת החברה, במועד התשקיף, Nadav Investments Inc., מחזיקה במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה.

להלן תרשים החזקות בחברה במועד פרסום תשקיף זה:



למיטב ידיעת החברה, בעלי העניין המחזיקים במניות החברה במועד התשקיף ולאחר ההנפקה, הינם כמפורט בטבלה שלהלן:

לאחר ההנפקה ⁽¹⁾			במועד התשקיף			שם
שיעור בהון ובהצבעה (בדילול מלא)	שיעור בהון ובהצבעה (ללא דילול)	כמות מניות רגילות	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה בדילול מלא	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה	כמות מניות	
75%	75%	90,942,000	100%	100%	90,942,000	Nadav Investment ⁽²⁾ s Inc.
25%	25%	30,314,000	0	0	0	ציבור
100%	100%	121,256,000	100%	100%	90,942,000	סה"כ

(1) בהנחה שיירכשו כל ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.

Nadav Investments Inc. (2), בעלת השליטה בחברה, ("נדב השקעות") – הינה חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, המחזיק בה במישרין ובעקיפין כ-40% מהון המניות המונפק והנפרע, וארבעת ילדיו (דנה, נעמי, שרון ורפי עזריאלי), המחזיקים כל אחד, במישרין ובעקיפין, בכ-15% מההון המונפק והנפרע.

3.1.6. בעל השליטה בחברה

לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה ייחשב מר דוד עזריאלי כבעל השליטה בחברה, מכוח החזקה בעקיפין, באמצעות נדב השקעות, בשיעור של כ-40% מהון המניות של החברה ומכוח הסכם בעלי מניות שהצדדים לו הם ארבעת ילדיו, נעמי עזריאלי, שרון עזריאלי, דנה עזריאלי ודוד עזריאלי בנאמנות עבור רפי עזריאלי, המחזיקים, בעקיפין, ביתרת מניות נדב השקעות. על אף האמור לעיל, לאור הגדרת המונחים "החזקה" ו-"בעלי עניין" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ארבעת ילדיו של מר דוד עזריאלי, נחשבים כ"בעלי השליטה" לצורך חוק ניירות ערך וחוק החברות, התשנ"ט-1999.

3.2. הסכמים בנוגע למניות החברה

3.2.1. הונה הרשום והמונפק של החברה כולל מניות רגילות בלבד, ואילו כל הזכויות העודפות שהיו לבעלי מניות רגילות א' על פי תקנון החברה ו/או הסכם שיהיו בתוקף עד למועד השלמת איחוד ההון כאמור בסעיף 3.1.2 לעיל, בוטלו.

3.2.2. ביום 19 באפריל 2010, התקשרו מר דוד עזריאלי וארבעת ילדיו, נעמי עזריאלי, שרון עזריאלי, דנה עזריאלי ודוד עזריאלי בנאמנות עבור רפי עזריאלי, בין במישרין ובין באמצעות מי מטעמם (להלן: "בעלי המניות") וחברת Azrieli Holding Inc. (להלן: "עזריאלי החזקות") בהסכם בעלי מניות המסדיר את התנהלותה של עזריאלי החזקות ואת יחסי בעלי המניות בה, לרבות בקשר עם ההחזקות במניות החברה (באמצעות נדב השקעות) (להלן: "ההסכם"). על פי ההסכם, הוקנו למר דוד עזריאלי, כל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, בנאמנות גם עבור ילדיו, באופן לפיו הצבעתו בעזריאלי החזקות תיעשה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לרבות בקשר עם מכירת מניות החברה. בנוסף, בין הצדדים הסכמות בקשר עם תקופת חסימה, הוראות לגבי העברת מניות, כגון זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות וזכות מכירה בטיפטוף.

3.2.3. למיטב ידיעת החברה, בכפוף להוראות בקשר עם חסימת ניירות ערך כמפורט להלן, בכוונתם של מר דוד עזריאלי ובנו, מר רפי עזריאלי, להעביר בעתיד, את אחזקותיהם, כולם או חלקם, בהונה המונפק והנפרע של החברה, ללא תמורה, לקרנות שהוכרו ו/או תוכרנה כקרנות ציבוריות, שמקום מושבן בקנדה או בישראל, שתחזקנה בחברות ונכסים שונים, שרווחיהן יתרמו, בין היתר, למוסדות במדינת ישראל, המוכרים לצרכי מס על ידי רשויות המס בקנדה. יובהר, כי קרנות אלה, תהיינה עשויות להיחשב כבעלי שליטה, יחד או עם אחרים, וזאת בכפוף לכל דין ובכפוף להסדרים שייחתמו בין קרנות אלה לבין צדדים שלישיים, אם וככל שייחתמו, במועד העברת המניות כאמור. למען הסר ספק מובהר כי אין כל וודאות להעברת האחזקות כאמור לקרנות, והכל ייעשה לפי שיקול דעתו הבלעדי של מר עזריאלי.

3.3. ריכוז נתונים אודות ההון העצמי וניירות הערך המוצעים

ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים של החברה (בהתאם לתקני ה-IFRS) ליום 31 בדצמבר 2009, מבלי להתחשב בתוצאותיה העסקיות של החברה לאחר יום 31 בדצמבר 2009, עמד על כ- 80.43 ש"ח למניה רגילה של החברה. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים של החברה (בהתאם לתקני ה-IFRS) ליום 31 בדצמבר 2008, עמד על כ- 64.7 ש"ח למניה רגילה של החברה.

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לכל 0.1 ש"ח ע.ג. הון מניות, על-פי דוחותיה הכספיים של החברה (בהתאם לתקני ה-IFRS) ליום 31 בדצמבר 2009, עמד על כ- 10.52 ש"ח למניה רגילה של החברה.

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לכל 0.1 ש"ח ע.ג. הון מניות, על-פי דוחותיה הכספיים של החברה (בהתאם לתקני ה-IFRS) ליום 31 בדצמבר 2008, עמד על כ- 6.8 ש"ח למניה רגילה של החברה.

3.4. חסימת ניירות ערך

להלן הנחיות החלק השני לתקנון הבורסה לעניין חסימת ניירות ערך, כפי שהן בתאריך התשקיף:

3.4.1. הגדרות לעניין ההוראות המפורטות בסעיף 3.4 זה:

"**בעל עניין**" – כהגדרתו בחוק ניירות ערך, לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות אשר בהנחה שימומשו יהיה המחזיק כאמור בעל עניין. לצרכי סעיף 3.4 זה, למועד התשקיף, נדב השקעות הינה בעלת העניין היחידה בחברה.

"**חברה חדשה**" – חברה שמניותיה אינן רשומות למסחר ומבקשת לרושמן.

"**עסקה או פעולה**" – לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת בין בכתב ובין בעל פה בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

"**מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר**" – מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל עניין בתקופה שתחילתה שנים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר, וסופה במועד הרישום

למסחר, למעט: (א) מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף; (ב) מניות הטבה שהוקצו בתקופה האמורה, בגין מניות שהוקצו לפני התקופה האמורה.

"מניה" – לרבות נייר ערך המיר.

3.4.2. חסימת ניירות ערך

על בעל עניין בחברה חדשה במועד הרישום למסחר, למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמה החברה לראשונה למסחר, יחולו התנאים הבאים:

א. בשלושה החודשים שתחילתם במועד הרישום למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (להלן: "**המניות החסומות**").

ב. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד תום החודש השמונה עשר שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מידי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו ייעשה על בסיס מצטבר.

ג. בתום שמונה עשר חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.4.3. ביצוע עסקאות או פעולות

למרות האמור בסעיף 3.4.2 לעיל, יובאו להלן עיקרי המקרים והתנאים לפיהם ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות, וזאת בהתאם להוראות הרלוונטיות בתקנון הבורסה:

3.4.3.1. ניתן להציע לציבור מניות בהצעת מכר מניות חסומות.

3.4.3.2. החל מתום 6 חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר ניירות ערך חסומים, בעסקה למחוז לבורסה ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה כאמור בסעיף 3.4 זה.

3.4.3.3. משכון, ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה שנקבעה בהנחיות הבורסה, כמפורט בסעיף 3.4 זה.

3.4.3.4. ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר, כאמור בסעיף 3.4 זה.

3.4.3.5. ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בהתקיים התנאים הבאים:

א. במקום המניות מושא העסקה או הפעולה ייחסמו מניות אחרות המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק במניות החסומות.

ב. המניות שייחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהן תנאי החסימה שחלו על המניות

החסומות מושא העסקה או הפעולה, כאמור בסעיף 3.4 זה, למשך תקופת החסימה שנתרה.

ג. נחסמו מניות כאמור בפסקאות (א) או (ב) לעיל, על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור, עד תום תקופת החסימה.

לעניין סעיף 3.4.3.5 זה :

"מחזיק במניות חסומות" – בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לאו.

"מלוא הבעלות" או **"בבעלותו המלאה"** – בין במישרין ובין בעקיפין.

3.4.4. הוראות סעיף 3.4.3 לעיל, לא יחולו על מניות שהוצעו במסגרת הצעה לציבור שבתשקיף ההנפקה לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.

3.4.5. הוראות כלליות

3.4.5.1. מניות חסומות יופקדו בידי נאמן במשך תקופת החסימה.

"נאמן" לעניין סעיף זה, חברה לנאמנות של חבר בורסה או של בנק, עורך דין או חברה לנאמנות של עורכי דין, רואה חשבון או חברה לנאמנות של רואי חשבון. הנאמן לעניין הפקדת המניות החסומות הינו פועלים, שרותי נאמנות בע"מ (שהינה חברה לנאמנות של בנק הפועלים).

הפקדת המניות החסומות בידי הנאמן תיעשה בדרך של רישום המניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים. המניות החסומות יוחזקו אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן זכות חתימה בפקדון.

3.4.5.2. נחסמו מניות כאמור, תחול החסימה גם על מניות הטבה שחולקו בגין, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שיחולקו בגין ללא תמורה.

3.4.5.3. נחסמו מניות כאמור, והוצעו בגין מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת הדרכים שלהלן :

א. ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות, ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש מניות הזהות למניות החסומות, ועליהן יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידיו.

ב. ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות. על המניות שינבעו מניצול הזכויות, למעט אותה כמות של מניות ששווייה על פי מחיר ה"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות, יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות על ידו.

פרק 4: הזכויות הנלוות למניות החברה

להלן פירוט עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה על פי חוק החברות ותקנון החברה¹:

4.1. הון המניות

הון המניות הרשום של החברה הוא 12,750,150 ש"ח, אשר מחולק ל-127,501,500 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "מניה", "מניה רגילה", "מניות" או "מניות רגילות" לפי העניין). כל מניה מקנה זכויות שוות לקבל הזמנות, להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לבעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבבעלותו, שנפרעה במלואה. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזוכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, החזר ההון והשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק².

4.2. דיבידנד, מניות הטבה ורכישה עצמית של ניירות ערך על ידי החברה

החלטת החברה על חלוקת דיבידנד, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת, לרבות חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח הקבוע בחוק החברות, ותנאיהן תתקבל על ידי דירקטוריון החברה.

הדירקטוריון רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים, או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה ניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד, לחלוקת מניות הטבה או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו.

עד שיעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור ואת כספי הקרנות, כל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

הדירקטוריון רשאי להשקיע כל סכום דיבידנד שלא נתבע במשך שנה אחת לאחר שהכריזו עליו או להשתמש בו באופן אחר לטובת החברה עד שייתבע. החברה לא תהא חייבת לשלם ריבית או הצמדה עבור דיבידנד שלא נתבע.

לאחר חלוף שנה ממועד התשלום של כל דיבידנד שלא נתבע תהא רשאת החברה להשתמש בדיבידנד שלא נתבע כאמור לכל מטרה שהיא ולבעל המניה הזכאי לדיבידנד שלא נתבע כאמור לא תהא כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.

הדירקטוריון רשאי, על פי שיקול דעתו, להפריש לקרנות הון מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע ייעודן של קרנות אלה. כן רשאי הדירקטוריון לבטל קרנות כאמור.

¹ נוסח מוצע לתקנון חברה ציבורית, שיאומץ ערב השלמת הנפקת מניות החברה לציבור. עם אימוץ התקנון המוצע תודיע על כך החברה בדיווח מיידי. לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (www.magna.isa.gov.il).

² כל המניות אשר תרשמה למסחר בבורסה תהיינה נפרעות במלואן.

בכפוף להוראות חוק החברות רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שייקבע על ידי הדירקטוריון ואשר לא יפחת מערכן הנקוב של מניות הטבה.

מניות הטבה שיוקצו ייחשבו כנפרעות במלואן.

לשם חלוקת מניות הטבה, רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר ולבצע התאמות, לרבות להחליט כי לא יחולקו שברי מניה, להוציא תעודות בגין כמות מצטברת של שברי מניות, למכור את השברים ולשלם תמורתם לאלו הזכאים לקבל את שברי מניות הטבה וכן להחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות, או כי שברים שערכם פחות מסכום שייקבע (ואם לא נקבע אזי שסכום פחות מ- 50 ש"ח) לא יובאו בחשבון לשם ביצוע התאמות כאמור.

דיבידנד או מניות הטבה יחולקו למי שיהיה רשום במרשם בעלי המניות של החברה במועד הקובע לדיבידנד ובכפוף לכל דין.

החברה רשאית לרכוש ניירות ערך שלה. רכשה החברה ניירות ערך כאמור, רשאית היא לבטלם.

4.3. פירוק

אם החברה תפורק, בין מרצון ובין באופן אחר, רשאי המפרק באישורה של אסיפה כללית לחלק בעין בין בעלי המניות חלקים מרכוש החברה, והוא רשאי באישור דומה, להפקיד כל חלק מרכוש החברה בידי נאמנים לטובת בעלי המניות כפי שהמפרק, באישור הנזכר לעיל, ימצא לנכון.

בכפוף לזכויות מיוחדות של מניות, אם הוצאו מניות בזכויות מיוחדות, למניות החברה זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזכו כמשולמים על הערך הנקוב של המניות, בכל הקשור להחזרת ההון ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

4.4. מינוי דירקטורים

ראו סעיף 7.3 להלן.

4.5. שינויים בהון המניות³

בכפוף לכל דין ולהוראות תקנון החברה, האסיפה הכללית רשאית להחליט לעשות בכל עת כל אחת מהפעולות הבאות, ובלבד שהחלטת האסיפה הכללית כאמור התקבלה ברוב רגיל.

4.5.1. הגדלת הון המניות הרשום

להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, בין אם כל המניות הרשומות באותה עת הונפקו ובין אם לאו. ההון המוגדל יהיה מחולק למניות בעלות זכויות רגילות, זכויות בכורה, זכויות נדחות או זכויות מיוחדות אחרות (בכפיפות לזכויות מיוחדות של סוג מניות קיים), או כפוף לתנאים והגבלות ביחס לדיבידנד, החזר הון, הצבעה או לתנאים אחרים, כפי שהורתה האסיפה הכללית בהחלטתה על הגדלת ההון הרשום, והכול בכפוף להוראות סעיף 464 לחוק ניירות ערך⁴, הקובע כי בהון החברה שמניותיה נרשמות לראשונה למסחר בבורסה יהיה סוג מניות אחד.

³ בכפוף להוראות סעיף 464 לחוק ניירות ערך לפיו כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה הון המניות של החברה יכול סוג מניות אחד.

⁴ כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה.

4.5.2. שינוי זכויות

בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפת בעלי המניות, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההנפקה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לשנות את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה בכתב של כל בעלי המניות מאותו סוג או שההחלטה אושרה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג, ברוב רגיל או - במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה - כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג מניות, והכול בכפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך⁵, הקובע כי בהון החברה שמניותיה נרשמות לראשונה למסחר בבורסה יהיה סוג מניות אחד.

ההוראות הקבועות בתקנון החברה בעניין אסיפות כלליות יחולו, בשינויים המחויבים, על כל אסיפת סוג.

הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא יחשבו כאילו שונו על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות אחרות בעלות זכויות זהות, או שינוי זכויות של מניות קיימות, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של אותן מניות.

4.5.3. איחוד הון המניות

לאחד ולחלק מחדש את הון המניות שלה, כולו או מקצתו, למניות בערך נקוב גדול יותר מאשר זה הנקוב בתקנון. במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברים, יהיה הדירקטוריון רשאי, אם יקבל לכך את אישור האסיפה הכללית בהחלטה על איחוד ההון כאמור :

א. למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן, אשר על שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרן והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים. הדירקטוריון יהיה רשאי להחליט כי בעלי מניות הזכאים לתמורה, שהינה פחותה מסכום שייקבע על ידו, לא יקבלו תמורה ממכירת השברים כאמור, וחלקם בתמורה יחולק בין בעלי המניות, הזכאים לתמורה העולה על הסכום שייקבע, באופן יחסי לתמורה לה הם זכאים ;

ב. להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד והחלוקה מחדש מותירים לגביו שבר מניה, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד ;

ג. לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת.

במקרה ופעולה לפי פסקאות ב' או ג' לעיל תחייב הוצאת מניות נוספת אזי פרעון יעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא יחשבו כשינוי בזכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.

4.5.4. ביטול הון מניות רשום בלתי מוקצה

לבטל הון מניות רשום, שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה להקצות מניות אלו.

4.5.5. פיצול הון מניות

לפצל את הון המניות של החברה, כולו או מקצתו, למניות בערך נקוב קטן מאשר זה הקבוע בתקנון על ידי חלוקה של מניות החברה, כולן או מקצתן, באותה עת.

4.6. אסיפות כלליות וזכויות הצבעה4.6.1. נושאים בסמכות האסיפה הכללית

החלטות החברה בעניינים האלה יתקבלו על ידי האסיפה הכללית:

א. שינויים בתקנון החברה;

ב. הפעלת סמכויות הדירקטוריון, ובלבד שהאסיפה הכללית קבעה ברוב רגיל מקולות בעלי מניות הרשאים להצביע והצביעו בעצמם או באמצעות שלוח כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו וכן כי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה.

ג. אישור פעילות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית בהתאם להוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות.

ד. כל החלטה שיש לקבלה על פי הדין או על פי התקנון בהחלטה של האסיפה הכללית.

ה. כל סמכות המוקנית לאסיפה הכללית על פי דין.

4.6.2. סמכות האסיפה הכללית להעביר סמכויות בין האורגנים

האסיפה הכללית רשאית ברוב רגיל מקולות בעלי המניות הרשאים להצביע והצביעו בעצמם או באמצעות שלוח ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן להעביר סמכויות הנתונות למנהל הכללי לסמכות הדירקטוריון, והכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים.

4.6.3. הודעה על אסיפה כללית

החברה תמסור לבעלי המניות הרשומים במרשם בעלי המניות הודעה על אסיפה כללית, באמצעות משלוח הודעה בדואר רשום ממוען לפי הכתובת הרשומה של אותו בעל מניות במרשם בעלי המניות או לפי אותה כתובת שבעל המניות מסר בכתב לחברה ככתובת למסירת הודעות.

בהודעה על אסיפה כללית יפורטו המקום והמועד בהם תתכנס האסיפה, סדר יומה, תמצית ההחלטות המוצעות וכל פירוט הנדרש על פי דין.

4.6.4. הדיון באסיפות כלליות

אין לפתוח בדיון באסיפה כללית אלא אם יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה ובעת הדיון. כמניין חוקי יהווה בעל מניות, אחד או יותר, הנוכח בעצמו או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה, והמחזיק או המייצג (או המחזיקים או המייצגים, היה ונכח יותר מבעל מניות אחד) לפחות חמישים ואחד אחוזים (51%) מזכויות ההצבעה בחברה.

חלפו שעתיים מהמועד שנקבע לאסיפה ולא נמצא המנין החוקי, תידחה האסיפה ליום העסקים השלישי שלאחר יום האסיפה, לאותה השעה ולאותו מקום או ליום ושעה מאוחרים יותר או מקום

אחר, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות בהתאם לאמור בחוק החברות. החברה תודיע באמצעות דיווח מיידי על דחיית האסיפה ומועד קיום האסיפה הנדחית.

לא נכח מנין חוקי באסיפה הנדחית כאמור לעיל, כמניין חוקי יהווה בעל מניות, אחד או יותר, הנוכח בעצמו באסיפה הנדחית או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה, והמחזיק או המייצג (או המחזיקים או המייצגים, היה ונכח יותר מבעל מניות אחד) לפחות ארבעים אחוזים (40%) מזכויות ההצבעה בחברה, למעט אם האסיפה כונסה על פי דרישת בעלי מניות. לא נכח מנין חוקי באסיפה הנדחית, אשר כונסה על פי דרישת בעלי מניות, כאמור לעיל, יהווה בעל מניות אחד, לפחות, הנוכח בעצמו או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה, באסיפה הנדחית, מנין חוקי.

יושב ראש הדירקטוריון יושב בראש כל אסיפה כללית, ובהעדרו, אחד משני סגן יושב ראש הדירקטוריון ובהעדר מי מהאמורים, יושב בראש האסיפה הכללית מי שמונה לכך על ידי הדירקטוריון. בהעדר יושב ראש כאמור, או אם לא הופיע לאסיפה כעבור שעה מהמועד שנקבע לאסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים באסיפה, בעצמם או באמצעות שלוח, באחד מהדירקטורים או מנושאי המשרה של החברה, הנוכחים בישיבה, כיושב ראש, או אם לא יהיה דירקטור או נושא משרה נוכח או שסירבו כולם לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות הנוכחים, או באחד מנושאי המשרה הנוכחים, לשבת בראש האסיפה.

ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או מכריע.

4.6.5. הצבעת בעלי מניות

החלטות באסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נדרש רוב אחר על פי דין או על פי תקנון החברה. על בעל מניה להמציא לחברה אישור בעלות לפחות שני ימי עסקים לפני מועד האסיפה הכללית. החברה רשאית לוותר על דרישה כאמור. פסול דין רשאי להצביע רק על ידי נאמן, אפוטרופוס טבעי, או אפוטרופוס חוקי אחר. אנשים אלה רשאים להצביע בעצמם או על ידי שלוח. אופן ההצבעה יבוצע במניין קולות. החלטה באסיפה כללית תתקבל אם זכתה לרוב הדרוש לה על פי דין או הוראות תקנון החברה.

4.6.6. הצבעת בעלים משותפים במניה

מקום ששני בעלי מניות או יותר הינם בעלים משותפים במניה, יצביע אחד מהם, בין בעצמו ובין על ידי שלוח. יבקשו להשתתף בהצבעה יותר משותף אחד יוכל להצביע ראשון השותפים בלבד. למטרה זו ייחשב ראשון השותפים, האדם ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות.

4.6.7. הצבעה באמצעות שלוח

בעל מניות, רשאי למנות שלוח להשתתף ולהצביע במקומו, בין באסיפה כללית מסוימת ובין באסיפות כלליות של החברה באופן כללי, ובלבד שכתב הרשאה על מינויו של השלוח נמסר לחברה לפחות 48 שעות לפני מועד האסיפה הכללית, אלא אם כן ויתרה החברה על דרישה זו. שלוח אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

אם כתב ההרשאה אינו לאסיפה כללית מסוימת, אזי כתב הרשאה שהופקד לפני אסיפה כללית אחת יהיה יפה גם לאסיפות כלליות אחרות שלאחריה.

האמור יחול גם על בעל מניות, שהינו תאגיד, הממנה אדם להשתתף ולהצביע במקומו באסיפה הכללית.

4.6.8. הצבעה באמצעות כתב הצבעה

בהתאם לתקנון החברה ולהוראות חוק החברות והתקנות שהוצאו על פיו, ניתנת לבעלי המניות של החברה האפשרות להצביע, באסיפות כלליות של החברה, בכל הנושאים המחויבים על פי דין וכן בנושאים לגביהם יחליט, מעת לעת, דירקטוריון החברה לאפשר הצבעה באמצעות כתבי הצבעה.

4.7. העברת מניות בחברה וסגירת ספרי החברה ופנקסיה⁶

4.7.1. מניות של החברה ניתנות להעברה. לא תירשם העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, אלא אם הוגש לחברה כתב העברה של המניות חתום במקור (להלן: "**כתב העברה**"), והכול אם לא נקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה. כתב ההעברה יערך בצורה הקבועה בתקנון החברה, או בצורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון.

4.7.2. לא יהא תוקף להעברת מניות בלתי נפרעות במלואן, או מניות שיש לחברה עכבון או שעבוד עליהן, אלא אם כן אושרה על ידי הדירקטוריון הרשאי, לפי שיקול דעתו המוחלט ומבלי לתת כל נימוקים לכך, לסרב לרשום העברה כזו.

4.7.3. בכפוף להוראות תקנון החברה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, יהיו המניות שבהן החברה, שתמורתן שולמה במלואה לחברה, ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון, למעט מניות שהתמורה בגין לא שולמה לחברה במלואה, לגביהן הדירקטוריון רשאי לסרב להעברת מניות כאמור וכן רשאי הדירקטוריון להתנות העברת מניות כאמור בהתחייבות הנעבר, בהיקף ובאופן שיקבע הדירקטוריון, לפרוע את התחייבויות המעביר בגין המניות או את ההתחייבויות בגין יש לחברה עכבון או שעבוד במניות.

4.7.4. המעביר יוסיף להיחשב כבעל המניות המועברות, עד אשר שמו של מקבל ההעברה ירשם במרשם של בעלי המניות של החברה.

4.7.5. כתב העברה יוגש למשרד הרשום של החברה לשם רישום בצירוף התעודות בהן רשומות המניות, אותן עומדים להעביר (אם הוצאו) וכל הוכחות אחרות אשר החברה תדרוש בדבר זכות הקנין של המעביר במניות או זכותו להעבירן.

4.7.6. בעל מניה במשותף עם אחרים המבקש להעביר את זכותו במניה אך אינו אוחד בתעודת המניה, לא יהיה חייב לצרף את תעודת המניה לכתב ההעברה ובלבד שבכתב ההעברה יצוין, כי המעביר אינו אוחד בתעודת המניה בגין המניה שזכותו בה מועברת וכי המניה המועברת מוחזקת במשותף עם אחרים, בצירוף פרטיהם.

4.7.7. החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה בסכום או בשיעור, אשר ייקבע על ידי הדירקטוריון מזמן לזמן.

4.7.8. עם פטירתו של מחזיק במניות של החברה, תכיר החברה באפוטרופסים או מנהלי העיזבון, מבצע הצוואה, ובאין כאלה יורשיו החוקיים של בעל המניות, כבעלי הזכות היחידים למניות של בעל המניות וזאת לאחר שתוכח הזכאות לכך, כפי שיקבע הדירקטוריון.

⁶ כל עוד מניות החברה יהיו רשומות למסחר בבורסה, תהיינה מניות החברה רשומות על שם החברה לרישומים והעברת מניות תיעשה באמצעות החברה לרישומים ולא כאמור בסעיפים 4.7.1 ו- 4.7.5-4.7.4 לעיל.

4.7.9. במקרה שבעל מניות שנפטר החזיק במניות בשותפות עם אחרים, תכיר החברה בנותר בחיים כבעל מניות לגבי המניות האמורות, אלא אם כן הודיעו כל השותפים במניה בכתב לחברה בטרם נפטר אחד מהם על רצונם שהוראות תקנה זו לא יחולו, אולם לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל מניות במניה מחובה כלשהי שהיה חב בה הבעלים המשותף במניה אלמלא נפטר.

4.7.10. אדם הרוכש זכות למניות עקב היותו אפוטרופוס, מנהל עזבון, יורשו של בעל מניות, כונס נכסים, מפרק או נאמן בפשיטת רגל של בעל מניות או לפי הוראת דין אחרת, רשאי, לכשיביא הוכחות על זכותו כפי שהדירקטוריון ידרוש, להירשם כבעל המניות או להעבירן לאדם אחר, בכפוף להוראות התקנון ביחס להעברה.

4.7.11. אדם הרוכש זכות למניה כתוצאה מהעברתה מכח הדין, יהיה זכאי לדיבידנד ולזכויות האחרות בגין המניה וכן יהיה רשאי לקבל ולתת קבלות עבור דיבידנד או תשלומים אחרים המשתלמים בקשר למניה, אך לא יהא זכאי לקבל הודעות בקשר לאסיפות הכלליות של החברה (ככל שקיימת זכות כאמור), ולהשתתף או להצביע בהן בקשר לאותה מניה או להשתמש בזכות כלשהי, אשר מקנה המניה, פרט לאמור לעיל, אלא לאחר רישומו במרשם בעלי המניות.

4.8. שטר מניה למוכ"ז

החברה לא תוציא שטרי מניה למוכ"ז.

4.9. שינוי התקנון

אלא אם נקבע אחרת ביחס להוראה מסוימת בתקנון החברה⁷, החברה תהא רשאית לשנות כל הוראה מהוראות התקנון, לרבות שינוי סעיף זה בו, או להחליפו באחר בהחלטה שתתקבל על ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל.

⁷ נכון למועד התשקיף לא נקבע רוב שאיננו רוב רגיל בתקנון החברה.

פרק 5: תמורת ההנפקה וייעודה
תמורת ההנפקה

5.1

התמורה הצפויה מההנפקה לציבור, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים והתמורה נטו הצפויה מההנפקה יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי התקשרות והתמורה למפיצים כמפורט בסעיפים 2.15 ו-2.16 לתשקיף.

יחד עם זאת, התמורה הצפויה ברוטו על בסיס המחיר המינימאלי והכמות המקסימאלית המוצעת, כמפורט בתשקיף זה, עשויה לעמוד על סך של 2,731,291,400 ₪ (מבלי להביא בחשבון הקצאה נוספת כמפורט בפרק 2 לתשקיף). לפרטים בדבר ההוצאות הידועות למועד פרסום תשקיף להשלמה זה ראו סעיף 10.2 לתשקיף.

יעוד התמורה

5.2

נכון למועד התשקיף, לחברה מספר פרויקטים בתכנון והקמה, כמפורט בסעיפים 6.4.2.7 ו-6.5.2.6 לתשקיף, שטווח עלות הקמתם המוערכת היא 1.3-1.5 מיליארד ש"ח, וככל שהפעילות המתוכננת תבוצע, בכוונת החברה להשתמש, בין היתר, בחלק מתמורת ההנפקה, למימון הקמת פרויקטים אלה, בהתאם לנדרש ולדין החל, והכל בכפוף להחלטות שיקבל דירקטוריון החברה בהתאם לשיקול דעתו ולתנאי ההתקשרויות בהן עתידה להתקשר החברה.

למעט האמור לעיל, היעוד ספציפי לתמורת ההנפקה יהיה כפי שייקבע על-ידי דירקטוריון החברה, מעת לעת, בכפוף להתחייבויותיה, לרבות לשם הרחבת והעמקת פעילותה בתחומי פעילותה, למימון הוצאות פעילותה השוטפת של החברה, להשקעות מתאימות בתחומי פעילותה ובתחומים אחרים, ולשדרוג נכסיה הקיימים. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע השקעות שונות בהינתן הזדמנויות עסקיות מתאימות, והכל בכפוף להחלטות שיתקבלו על ידי דירקטוריון החברה. למועד התשקיף, לא התקבלה החלטה כאמור.

בתקופה שבין מועד פרסום התשקיף וגיוס הכספים על-פיו, ועד להשקעת תמורת ההנפקה על-פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיתקבלו מעת לעת, כאמור לעיל, דירקטוריון החברה יהיה מופקד על קביעת מדיניות ניהול כספי ההנפקה. למועד התשקיף ועד לקבלת החלטה אחרת על ידי הדירקטוריון, תפקיד החברה את כספי תמורת ההנפקה, כולה או חלקה, בפיזור נאות, באמצעות התקשרות עם מספר חברות העוסקות בתחום ניהול הכספים בהתאם לתנאיהן או לגבי חלק מהכספים, בעצמה. למועד התשקיף הכספים האמורים ינוהלו באופן מגוון, לצורך פיזור הסיכונים, לפיו שיעור של עד 30% מהסך האמור ינוהל באמצעות השקעה במניות הנסחרות במדד תל אביב 100 והיתרה תנוהל באמצעות השקעות באגרות חוב מדורגות בדרגת השקעה BB+ ומעלה ו/או בפיקדונות במוסדות פיננסיים. למועד התשקיף, אין בכוונת החברה לפעול בנגזרים פיננסיים בקשר עם הכספים שינוהלו כאמור, למעט לצורך הגנה על חשיפה מטבעית, ככל שיוחלט לבצע הגנה כאמור, בהתאם לשיקול דעת החברה.

דירקטוריון החברה רשאי, בכל עת, לקבל החלטה בדבר מדיניות ניהול כספים שונה ובהתאם תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר החלטה כאמור ופרטיה.

נושא משרה אשר ימונה על-ידי דירקטוריון החברה יפקח באופן ישיר על ביצוע ניהול הכספים בהתאם לאמור. בנוסף, החברה תשקול היעזרות ביועצים חיצוניים לשם ניהול כספי התמורה ובקרת הסיכונים הנובעים מהשקעות התמורה כאמור בפסקה, בכפוף למדיניות ההשקעה שפורטה לעיל.

סכום מינימאלי

5.3

לא נקבעה תמורה מזערית להנפקה על-פי תשקיף זה.

פרק 6: תיאור עסקי החברה

כללי

הגדרות

בפרק שישי זה, תינתן, למונחים המפורטים להלן, המשמעות הרשומה לצידן:

"אוצם" – אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ;

"אורבן" – אורבן א.א.ר בע"מ;

"בנק לאומי" – בנק לאומי לישראל בע"מ;

"גמל תשואה" – גמל תשואה להשקעות בע"מ;

"גרנית הכרמל" – גרנית הכרמל השקעות בע"מ;

"הבורסה" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

"החברה" – קבוצת עזריאלי בע"מ;

"חוק החברות" – חוק החברות, התשנ"ט – 1999;

"חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968;

"נדב השקעות" – Nadav Investments Inc., חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ובני משפחתו;

"מועד התשקיף" – סמוך למועד פרסום תשקיף זה;

"עצמה השקעות" – עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ;

"קבוצת עזריאלי או "הקבוצה" – החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה;

"קנית השלום" – קנית השלום השקעות בע"מ;

"IC" – אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ;

מידע צופה פני עתיד

המידע המפורט בתשקיף זה בקשר לתיאור עסקי החברה, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה, עשוי להכיל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע כאמור המוצג להלן ויצוין כמידע צופה פני עתיד, נסמך, בין היתר, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, פרסומי בנק ישראל, פרסומים של גורמים מקצועיים רלוונטיים אחרים ובנוסף על הערכות פנימיות של החברה המבוססות על מצבור של סטטיסטיקות, ניסיון ומידע שאגרה החברה במהלך השנים, בנוסף למידע פומבי שהתפרסם. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזו במסגרת המידע צופה פני העתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון, כולם או חלקם, כמתואר בסעיף 6.19 להלן והכל כפי שיפורט בהתייחסויות הספציפיות למידע צופה פני עתיד בהמשך הפרק. משפטים הכוללים ביטויים כגון: "אנו מאמינים", "צפוי", "מתכוונת", "מעריכה" "חוזה" "צופה" וביטויים דומים

מצביעים על כך שמדובר במידע הצופה פני עתיד. מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר וודאות.

מהותיות

מהותיות המידע הכלול בתשקיף זה, ובכלל זה, תיאור עסקאות מהותיות ו/או פרויקטים מהותיים, נבחנת מנקודת ראותה של החברה. יובהר, כי בחלק מהמקרים, החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, החליטה להרחיב את התיאור הנדרש, על מנת ליתן תמונה מקיפה יותר של הנושא בנדון.

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 6 בינואר, 1983, כחברה פרטית על-פי דיני מדינת ישראל, בשם קנית-נהול השקעות ופיננסים בע"מ. ביום 23 בפברואר 1983 החליפה את שמה לקנית - נהול השקעות ומימון בע"מ. ביום 1 בדצמבר 2009, החליפה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

נכון למועד התשקיף, מחזיקה נדב השקעות במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה. לפרטים נוספים בדבר בעלי השליטה בחברה וההסכמים ביניהם, ראו סעיפים 3.1.5 ו- 3.2 לתשקיף זה. נכון למועד התשקיף, החברה עוסקת, הן בעצמה והן באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות שלה, בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל. בנוסף, עוסקת החברה באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל, בתחום פעילות נוסף, הכולל בחובו תזקיני נפט בשיווק ישיר, מתחמי תדלוק ומסחר, צבע וגמר בניה ואחרים וכן מחזיקה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים, הכל כפי שיפורט להלן.

לאחר הנפקת מניות החברה לציבור ורישומן למסחר על פי תשקיף זה, תהפוך החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

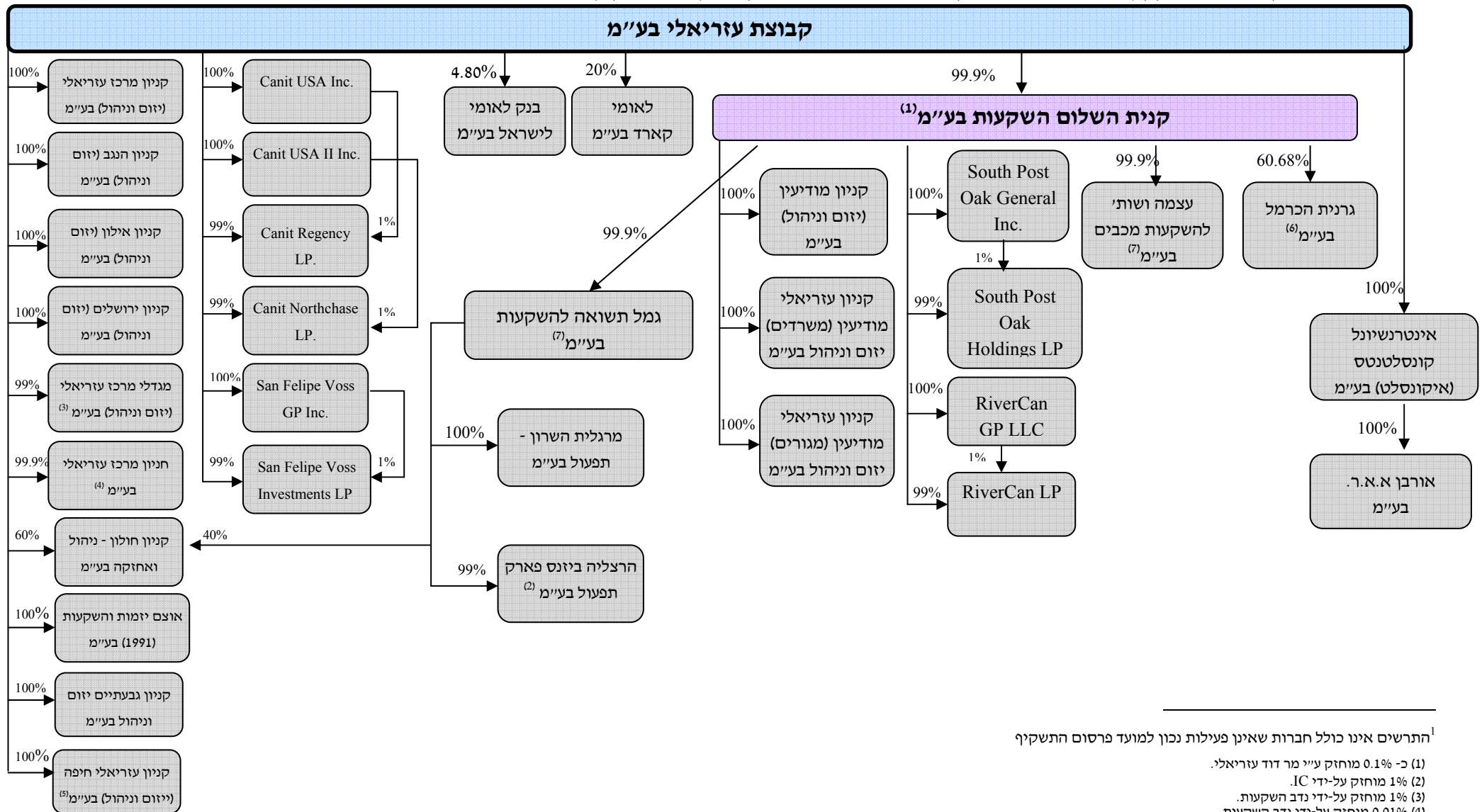
החברה, משתייכת כאמור לקבוצת עזריאלי ופעילותה התפתחה, בין היתר, על בסיס הידע והניסיון הרבים שצברה במשך שנים רבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, תוך שימוש בניסיונו ובמומחיותו של בעל השליטה העיקרי בה, מר דוד עזריאלי, אשר ייסד והקים את החברה מתחילת פעילותה. ה"ה דוד עזריאלי ודנה עזריאלי התחייבו בהקשר להסכמי הניהול להעמדת שירותים לחברה, שלא לפעול בחלק מתחומי פעילותה של החברה, קרי- בתחומי מרכזי המסחר והקניונים ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, וזאת בכפוף לגודל שטחי הנכסים להשכרה ושיעור החזקותיהם בנכסים אלה. מובהר בזאת, כי ההתחייבות דלעיל אינה חלה על פעילות בתחומים נוספים בהם פועלת החברה ו/או פעילות בתחום הנדל"ן בחו"ל. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.2.11 לתשקיף זה.

פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות מטה ניהולי הכולל אנשי מקצוע בעלי ותק וניסיון ניהולי רב, אשר מרביתם מלווים את החברה וחברות הקבוצה במשך שנים רבות. לפרטים נוספים בקשר עם ההון האנושי של הקבוצה, ראו סעיף 6.10 לתשקיף.

החל משנת 2008 (מועד המעבר 1.1.2007) ערוכים דוחותיה הכספיים של החברה על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), לפיהם, בין היתר, מוצגים נכסי נדל"ן להשקעה על פי שוויים ההוגן.

6.1.2. תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה בסמוך לפני מועד התשקיף¹

נכון למועד התשקיף, תרשים מבנה ההחזקות של החברה וחברות הקבוצה, הינו כדלקמן :



¹ התרשים אינו כולל חברות שאינן פעילות נכון למועד פרסום התשקיף

(1) כ- 0.1% מוחזק ע"י מר דוד עזריאלי.

(2) 1% מוחזק על-ידי IC.

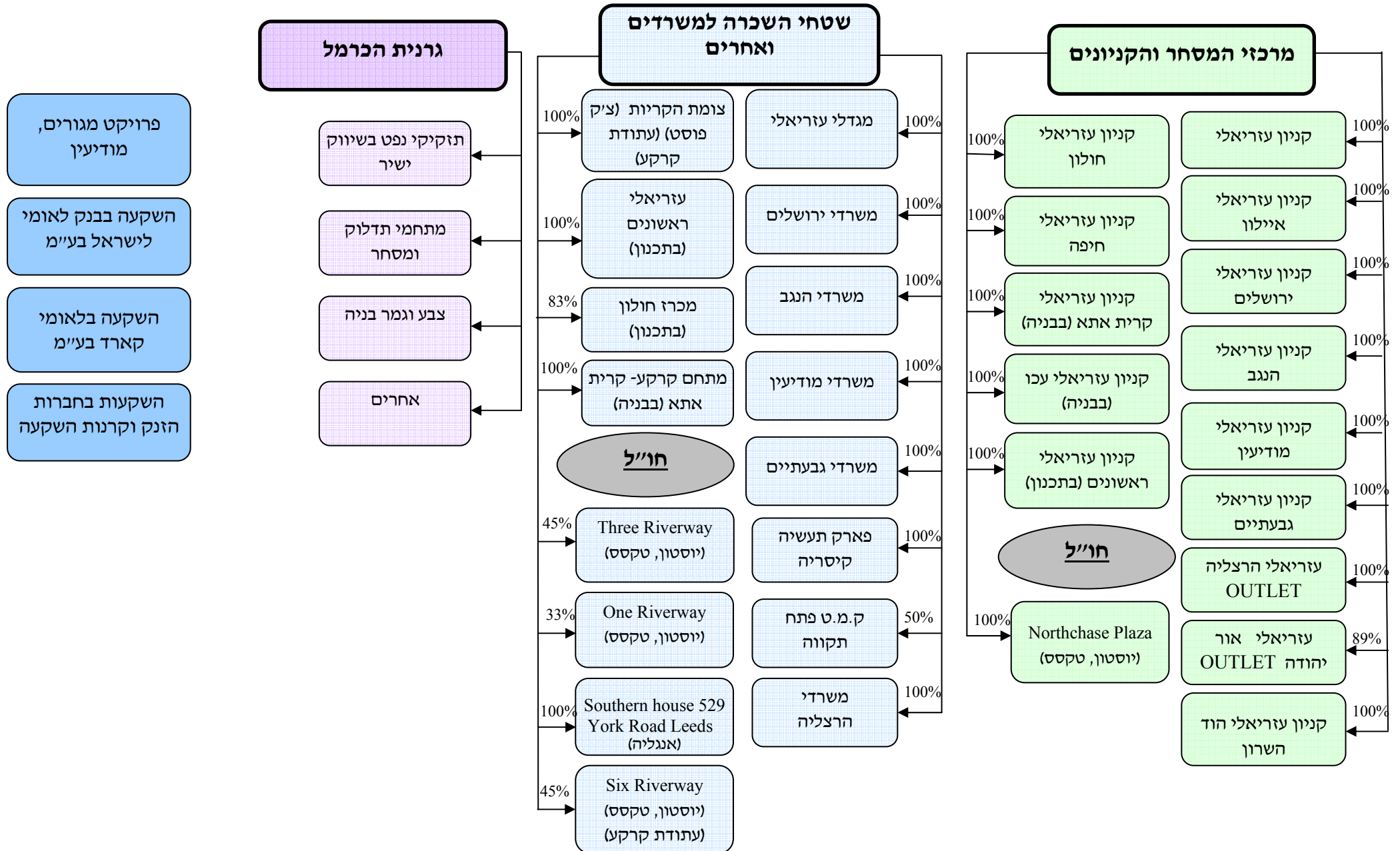
(3) 1% מוחזק על-ידי נדב השקעות.

(4) 0.01% מוחזק על-ידי נדב השקעות.

(5) החברה הוקמה לאחר תאריך המאזן ולכן אינה מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2009.

(6) לתיאור החזקותיה של גרנית הכרמל בחברות הבנות ראו סעיף 6.6.1 לתשקיף.

(7) 0.051% בחברות אלו מוחזק על-ידי IC.



6.1.3. רכישה ומכירה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל

רכישת החזקות וניירות ערך

6.1.3.1. רכישת מניות גרנית הכרמל

ביום 30 באוקטובר, 2006, רכשה קנית השלום כ- 53.99% מהונה המונפק והנפרע של גרנית הכרמל, חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה, בתמורה לסך של כ- 631 מיליון ש"ח (המשקף שווי לגרנית באותו מועד בסך של 1,166 מיליון ש"ח) ("הסכם הרכישה").

ביום 13 בדצמבר, 2006, רכשה קנית השלום מבעלת עניין בגרנית הכרמל, כ- 10% נוספים מהונה המונפק והנפרע של גרנית הכרמל, בתמורה לסך של כ- 109 מיליון ש"ח (המשקף שווי לגרנית באותו מועד בסך של 1,092 מיליון ש"ח). כתוצאה מן הרכישה עלה שיעור החזקותיה של קנית השלום בגרנית הכרמל ל- 63.83% באותו מועד.

ביום 6 בנובמבר 2007 הנפיקה גרנית הכרמל לגופים מוסדיים בהנפקה פרטית מניות רגילות שהיוו כ- 4.75% מהון המניות המונפק של גרנית הכרמל לאחר הנפקתן, תמורת סך של 10.03 ש"ח למניה. לפרטים נוספים בדבר הנפקת המניות כאמור, ראו סעיף 6.6.36.1 לתשקיף.

לאחר הנפקת המניות כאמור ונכון למועד התשקיף, מחזיקה קנית השלום ב- 60.68% מהונה המונפק והנפרע של גרנית הכרמל.

6.1.3.2. השקעה בלאומי קארד

6.1.3.2.1. ביום 26 במאי, 2008, השקיעה החברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, סך של 360 מיליוני ש"ח בחברת לאומי קארד בע"מ ("לאומי קארד"), ובתמורה הקצתה לאומי קארד לחברה מניות המהוות 20% מהונה המונפק והנפרע של לאומי קארד (לאחר הכסף ועל בסיס דילול מלא) ("הסכם ההשקעה"). השקעת החברה בלאומי קארד מוצגת בספריה כנכס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

במסגרת הסכם ההשקעה החברה התחייבה לקיים ולמלא דרישות רגולטוריות שתוטלנה, אם וככל שתוטלנה, על בעלי המניות בלאומי קארד בתוקף היותה תאגיד עזר, כמשמעות המונח בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, לא הוטלו על החברה דרישות רגולטוריות כאמור.

ביום 6 במאי, 2010, לצורך הבהרה של חוסר ההשפעה המהותית של החברה בלאומי קארד, החליט דירקטוריון החברה לוותר באופן בלתי חוזר על זכויות ההצבעה של החברה בקשר עם שני אחוזים (2%) מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד שבהחזקתה, באופן, שלאור הויתור האמור, החברה תחזיק ב-20% מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד וב- 18% מזכויות ההצבעה בה.

6.1.3.2.2. במסגרת הסכם ההשקעה, התחייבו החברה ולאומי קארד, זה כלפי זה, בין השאר, כדלקמן:

א. **המלצה על מינוי דירקטורים** – החברה תהא זכאית להמליץ על מינוי שני דירקטורים לדירקטוריון לאומי קארד, וכן על העברתם מתפקידם ומינוי אחרים תחתם, כאשר דירקטור אחד יכהן כדירקטור חיצוני על פי הוראות נוהל בנקאי תקין. ההסכם קובע שאם יפחת שיעור אחזקותיה של החברה ויעמוד על פחות מ- 20% בשל מכירה של מניות או העברתן לצד שלישי שאינו מורשה, או פחות מ- 18% כתוצאה מהנפקה פרטית של מניות לאומי קארד או פחות מ- 15%, החברה תהא זכאית להמליץ על מינוי דירקטור אחד בלבד. זכותה של החברה למינוי דירקטורים תפקע בכל מקרה בו אחזקותיה ירדו לשיעור שהינו פחות מ- 10% בשל מכירה של מניות או העברתן לצד שלישי שאינו מורשה או בכל מקרה אחר בו פחתו אחזקותיה לשיעור שהינו פחות מ- 8%. ביום 6 במאי, 2010, בהמשך להחלטה האמורה לעיל מאותו מועד, החליט דירקטוריון החברה לוותר באופן בלתי חוזר על הזכות להמליץ על מינוי דירקטור נוסף בלאומי קארד כדירקטור חיצוני. למועד התשקיף, בדירקטוריון לאומי קארד, המונה 12 דירקטורים (מתוכם 4 דירקטורים חיצוניים) מכהן דירקטור אחד בלבד מטעם החברה.

ב. **כתב שיפוי** – החברה העניקה במסגרת ההסכם ללאומי קארד כתב שיפוי, בתנאים back to back לתנאי כתב השיפוי שהעמיד בנק לאומי לטובת הדירקטורים המכהנים בלאומי קארד (וכל עוד לא שונה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב), לפיו, בכל מקרה בו תחויב לאומי קארד בשיפוי הדירקטורים המכהנים בה מטעם החברה, תשפה החברה את לאומי קארד, עם קבלת דרישתה בכתב, בגין כל סכום ששולם על ידי לאומי קארד כאמור.

ג. **זכויות בהעברת מניות** – לחברה תהא זכות הצטרפות למכירה ו/או העברת השליטה בלאומי קארד לצד שלישי שאינו נעבר מורשה של לאומי אחזקות פיננסיות בע"מ ("לאומי אחזקות"), בעל השליטה בלאומי קארד, וזאת עד לקרות אירועים מסוימים המפורטים בהסכם, כדוגמת הנפקה לציבור. בנוסף הוענקו ללאומי אחזקות זכות סירוב ראשון וזכות לחייב את החברה להצטרף (Bring Along) בעת העברת מניות.

ד. **מימון בעלי מניות** – הצדדים התחייבו להעמיד מימון ללאומי קארד באופן יחסי לשיעור אחזקותיהם באותה עת, בהתאם להחלטת דירקטוריון לאומי קארד. במסגרת ההסכם נקבעו נוסחאות דילול על פיהם ידולל צד אשר לא יממן את חלקו כאמור לעיל.

למיטב ידיעת החברה, בשנת 2009 רשמה לאומי קארד רווח בסך של כ- 138 מיליון ש"ח. ממועד השקעתה של החברה ועד למועד התשקיף, לא חילקה לאומי

קארד דיבידנד לבעלי מניותיה. נתונה הכספיים של לאומי קארד מתפרסמים לציבור באתר האינטרנט של לאומי קארד וניתן לעיין בהם בקישור הבא:

<https://www.leumi-card.co.il/he-il/GeneralPages/Pages/FinancialReport.aspx>

6.1.3.2.3. במקביל, ביום 26 במאי, 2008, התקשרה החברה עם לאומי קארד בהסכם לשיתוף פעולה להקמת מועדון לרווחת לקוחות המרכזים המסחריים והקניונים שבבעלות החברה ו/או חברות קשורות של החברה, שחבריו יחזיקו כרטיס לאומי קארד שיעניק הטבות ושירותים מיוחדים ("הסכם מועדון הלקוחות"). תוקפו של הסכם מועדון הלקוחות נקבע לשבע שנים והוא מתחדש אוטומטית לתקופות נוספות של שנה, אלא אם נתקבלה הודעה בכתב, 90 יום מראש על ביטולו על-ידי מי מהצדדים, או אם פקע קודם לכן על-ידי החלטת לאומי קארד להפסיק את הנפקת כרטיסי לאומי קארד. על אף האמור לעיל, ההסכם יהיה ניתן לביטול בחלוף חמש שנים ממועד חתימתו, ובלבד שניתנה הודעה בכתב ושנים עשר חודשים מראש.

הסכם מועדון הלקוחות מסדיר את היחסים בין הצדדים, ובין היתר, קובע הוראות בדבר תנאי כרטיס המועדון שיונפק ללקוחות המרכזים המסחריים והקניונים של החברה ועיצובו, לרבות זכויות החברה בסימן המסחרי של המועדון ומאגר המידע על חבריו ורישומם על שמה.

ביום 7 בינואר, 2010, התקשרה החברה עם לאומי קארד בהסכם רישיון לשימוש בסימני מסחר, לפיו החברה מעניקה ללאומי קארד רישיון בלעדי, לעשות שימוש בכל סימני המסחר הרשומים על שם החברה בקשר עם הסימן "מולטי עזריאלי", בקשר להפעלה ופרסום של מועדון הלקוחות. הרישיון יהיה בתוקף במשך כל תקופת הסכם מועדון הלקוחות ובכפוף לתנאיו. ביום 11 בינואר, 2010, הגישה החברה בקשה לרשם הפטנטים, המדגמים וסימני המסחר, לרישום החברה כבעלים של סימן המסחר "מולטי עזריאלי". לאחר אישור הבקשה כאמור, תוגש בקשה לרישום לאומי קארד כברת רשות בסימן המסחר "מולטי עזריאלי" בהתאם להסכם הרישיון כאמור. נכון למועד התשקיף טרם אושרה הבקשה כאמור.

במסגרת ההסכם, החברה התחייבה להעסיק צוות ניהול אשר ינהל את פעילות המועדון במשך כל תקופת ההסכם, בעלות שנתית שלא תעלה על סך של 250,000 ש"ח, אשר תמומן על ידי לאומי קארד. בנוסף, לא היו ולא צפויות להיות לחברה הכנסות או הטבות כלשהן בקשר עם הסכם מועדון הלקוחות.

למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף, מועדון הלקוחות מונה כחמישים אלף (50,000) כרטיסי מועדון פעילים, וזאת, למיטב ידיעת החברה, מתוך כמיליון וחצי כרטיסי אשראי פעילים המוחזקים על ידי לקוחות לאומי קארד. כ- 10,000 מכרטיסי המועדון הונפקו בקניוני עזריאלי.

כרטיס המועדון מקנה הנחה של 35 אגורות לליטר ו- 5% הנחה לחלק מהמוצרים בחנויות הנוחות במתחמי התדלוק של סונול, בדומה לכרטיסי מועדון אחרים של

סונול ו/או חברות תדלוק אחרות. בנוסף, מקנה הכרטיס הנחה בחניונים הצמודים לקניוני עזריאלי, המסתכמת בכמה עשרות אלפי שקלים בשנה.

6.1.3.3 רכישת מניות IC

ביום 31 בדצמבר, 2008, רכשה החברה 100% מהון המניות המונפק של IC מחברת Canit Developments Inc. ("CDI"), תאגיד המאוגד על פי דיני מדינת קנדה בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ובני משפחתו. לתיאור הסכם הרכישה ראו סעיף 8.2.8 לתשקיף.

6.1.3.4 השקעה בבנק לאומי

ביום 30 באפריל 2009, רכשה החברה מצדדים שלישיים, בלתי קשורים לחברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, מניות רגילות של בנק לאומי, שהינו תאגיד בנקאי שמניותיו רשומות למסחר בבורסה, המהוות כ- 4.8% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 742 מיליוני ש"ח. נכון למועד התשקיף, לא חל שינוי בהחזקותיה האמורות של החברה. השקעת החברה בבנק לאומי מוצגת בספריה ככנס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, כאשר נכון למועד התשקיף, לא התקבלה כל החלטה בחברה בקשר עם הגדלה או הקטנת החזקותיה כאמור.

לצורך מימון רכישת מניות בנק לאומי, נטלה החברה הלוואות, כמפורט בסעיף 6.12.4 לתשקיף, כנגדן שעבדה החברה חלק ממניותיה בבנק לאומי.

במועד הרכישה ביום 30 באפריל, 2009, ("מועד הרכישה") עמד שער המניה על 1055 (באגורות). ממועד הרכישה ועד למועד התשקיף, שער המניה הגבוה ביותר של מניית לאומי עמד על 1,798 (באגורות) (ביום 5 בינואר, 2010) ואילו ביום 25 ביוני, 2009, היה שער המניה הנמוך ביותר של לאומי בתקופה האמורה והוא עמד על 992 (באגורות).

למיטב ידיעת החברה, מיום 30 באפריל, 2009 ועד למועד התשקיף, לא חילק בנק לאומי דיבידנד לבעלי מניותיו.

נתוניו הכספיים של בנק לאומי מתפרסמים לציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת www.tase.co.il.

6.1.4 התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה

6.1.4.1 הליך רה-ארגון

במסגרת תהליך ארגון מחדש של מבנה החברות בקבוצה ובעיקר מהלכים לאיחוד פעילויות דומות של הקבוצה אשר בוצעו בחברות אחיות וכן התייעלות בתפעולה השוטף של הקבוצה, התקשרה החברה, בחודש נובמבר, 2008, בהסכם עם נדב השקעות, לפיו העבירה נדב השקעות לחברה את מניותיה בחלק מחברות הקבוצה כדלקמן: (1) 99% מהונה המונפק והנפרע של קנית השלום; (2) 99% מהונה המונפק והנפרע של קניון הנגב (יזום וניהול) בע"מ ("חברת

ניהול קניין הנגב"); (3) 99% מהונה המונפק והנפרע של קניין ירושלים (יזום וניהול) בע"מ (**"חברת ניהול קניין ירושלים"**); (4) 95% מהונה המונפק והנפרע של קניין איילון (יזום וניהול) בע"מ (**"חברת ניהול קניין איילון"**); (5) 99% מהונה המונפק והנפרע של קניין מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ (**"חברת ניהול קניין עזריאלי"**) (**"המניות הנמכרות"**), וזאת בתמורה להקצאת מניות בחברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.2 לתשקיף) (**"הסכם הרה-ארגון"**).

במסגרת הסכם הרה-ארגון, הצהירה נדב השקעות, כי המניות הנמכרות מועברות כשהן נקיות מכל שעבוד, משכון ו/או זכות צד ג' כלשהי. המניות הנמכרות הועברו לחברה במצבן כפי שהן ("AS IS"), ללא כל מצג ו/או הצהרה מטעם נדב השקעות או בעלי השליטה בה.

העברת המניות הנמכרות במסגרת הסכם הרה-ארגון, נעשתה בהתאם לאישור רשות המיסים לפי הוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (**"הפקודה"**) ובכפוף לתנאים שיחולו על החברה ובעלי השליטה בה, במהלך התקופה שתחילתה במועד השלמת הסכם הרה-ארגון וסיומה בתוך שנתיים מתום שנת המס בה חל המועד האמור, קרי, עד ליום 31 בדצמבר, 2010 (**"תקופת המגבלות"**). עיקרי המגבלות לפיהם יידחה אירוע המס בשל רה הארגון עד למועד מכירה, הינם כדלקמן: (1) במהלך תקופת המגבלות החברה תהא מוגבלת מלמכור את המניות הנמכרות שהועברו אליה במסגרת הסכם הרה-ארגון; (2) במהלך תקופת המגבלות יהיו בעלי השליטה ו/או נדב השקעות, לפי העניין, רשאים למכור עד 10% בלבד ממניותיהם בחברה, להנפיק למשקיע חיצוני (בהנפקה פרטית) עד 20% (אחרי הכסף) ממניות החברה ו/או להנפיק את מניות החברה לציבור ולרשום אותן למסחר בבורסה ובלבד ששיעור ההחזקה שלהם בחברה, בכל מקרה, לא יפחת מ- 51%. למיטב ידיעת החברה, אין במגבלות האמורות כדי להגביל את החברה במכירה של נכסי החברה.

בנוסף, כל שינוי במבנה ההון של החברה או מכירת נכסים בחברה שלא בהתאם להוראות האמורות, תגרור תשלום מס (כשהוא צמוד ונושא ריבית), כאילו הייתה העברת המניות הנמכרות שינוי מבנה החייב במס במועד ביצועו, לפי השווי ביום ההפרה או ביום שינוי המבנה, לפי הגבוה מביניהם. ככל שתידרש נדב השקעות בתשלום מס כאמור, תיווצר לחברה חובת שיפוי לנדב השקעות בגין החיוב במס.

נדב השקעות הינה חברה המאוגדת על פי הדין הקנדי, ולפיכך בקשר לפעילותה או השקעותיה בישראל חלים עליה, בין היתר, כללי המיסוי הקבועים באמנה בין מדינת ישראל לבין קנדה בדבר מניעת מסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מסים על הכנסה ועל הון (**"האמנה"**), לרבות לעניין מכירת מניות בחברות שעיקר נכסיהן מקרקעין. לצורך הבהרה ופרשנות של סעיפי האמנה הדנים בעניין זה, נקבעו במסגרת הסכם בין רשות המיסים בישראל, לבין החברה, קניית השלום ונדב השקעות, מחודש נובמבר 2008, הוראות והשלכות מס שונות לעניין מכירת מניות החברה, וזאת בהתאם לשיעור החזקותיה של החברה בנכסי מקרקעין בישראל. בנוסף קבע ההסכם האמור הוראות לפיהן נדב השקעות לא תפעל לקבלת הטבות מס כלשהן בקנדה, שאינן בהתאם להוראות הדין בקנדה או האמנה, הוראות בדבר אפשרות ביטול ההסכם אם בעתיד ישונו באופן מהותי הוראות האמנה ו/או הוראות חלק ה' לפקודה, באופן שיש בו כדי להשפיע על אופן מיסוי המכירה וכן הוראות נוספות לפיהן בכל מקרה בו

תהיה חבות מס בקנדה בגין מכירת המניות, לא יהיה בה כדי להשפיע על חבות המס הקבועה בהסכם.

כל שינוי מבנה בהתאם להוראות החלק השני לפקודה המתייחס למניות החברה ו/או למניות קנית השלום יעשה אך ורק לאחר קבלת אישור מראש של מחלקת מיזוגים ופיצולים שברשות המסים.

6.1.5. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה

למועד התשקיף, פעילותה העסקית של הקבוצה מתמקדת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל וכן בתחומים נוספים, בין היתר, באמצעות חברת הבת, גרנית הכרמל. תחומי פעילותה של הקבוצה אשר מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה הינם כדלקמן:

(1) **תחום מרכזי המסחר והקניונים** - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל. נכון למועד התשקיף, בבעלות הקבוצה 11 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 220,000 מ"ר המושכרים לכ- 1,500 שוכרים, כאשר מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה שירותי ניהול למרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה, כאשר הניהול נעשה באמצעות החברה ו/או חברות ניהול ייעודיות ביחס לכל קניון או מרכז מסחרי, הנמצאות בבעלות הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. בכל הקניונים והמרכזים המסחריים חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים הפוטנציאליים.

לפרטים נוספים אודות תחום מרכזי המסחר והקניונים ראו סעיף 6.4 לתשקיף.

(2) **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים** - בתחום פעילות זה מתמקדת החברה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של בנייני משרדים ופארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע בישראל. נכון למועד התשקיף, בבעלות הקבוצה 8 נכסים מניבים בתחום השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 260,000 מ"ר המושכרים לכ- 350 שוכרים. מרבית מהשטחים המניבים של הקבוצה בתחום פעילות זה, מהווים חלק מפרויקטים של הקבוצה המשלבים אזורי מסחר, כפי שבאים לידי ביטוי בתחום מרכזי המסחר והקניונים ואזור המיועד להשכרה למשרדים ואחרים. כמו כן, בבעלות חברות הקבוצה שלושה בנייני משרדים להשכרה מחוץ לישראל. נכון למועד התשקיף, היקף פעילותה של הקבוצה בחו"ל אינו מהותי.

לפרטים נוספים אודות תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ראו סעיף 6.5 לתשקיף.

(3) **תחום גרנית הכרמל** - גרנית הכרמל הינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה. עיקר פעילותה של גרנית הכרמל הינה בתחומי הפעילות הבאים: (1) תזקיפי נפט בשיווק ישיר; (2) תזקיפי נפט מתחמי תדלוק ומסחר; (3) צבע וגמר בניה; ו- (4) אחרים הכוללים, בין היתר, פעילות בתחום האקולוגיה, ועוד.

יודגש, כי תוצאות חברת גרנית נסקרות בכללותן, כמגזר אחד, ובהתאם מתקבלות החלטות על הקצאת משאבים למגזר זה, זאת, בין היתר, בשים לב להיקף ההשקעה בגרנית ביחס לשווי כלל נכסי הקבוצה. על פי המבנה הארגוני של קבוצת עזריאלי, מנכ"ל גרנית כפוף למנכ"ל קבוצת עזריאלי. מנהלי המגזרים והחברות הבנות של גרנית כפופים למנכ"ל גרנית ואינם כפופים ומדווחים ישירות למנכ"ל קבוצת עזריאלי.

לפרטים נוספים אודות גרנית הכרמל ופעילותה, ראו סעיף 6.6 לתשקיף.

כמו כן, לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות סיכון, הזנק וקרנות השקעה והשקעות בנכסים מניבים אחרים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.7 לתשקיף.

6.1.6 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על-ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר, 2009 וכן עד למועד פרסום תשקיף זה, למעט כמפורט להלן:

6.1.6.1 במסגרת רה הארגון המתואר לעיל, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה ב- 100,100 ₪, אשר חולקו ל- 100,000,000 מניות רגילות "א", ו- 100,000 מניות רגילות. לאחר הגדלת ההון הרשום כאמור, עמד הונה הרשום של החברה על סך של 250,150 ש"ח מחולק ל- 250,000,000 מניות רגילות א' ו- 150,000 מניות רגילות.

6.1.6.2 במסגרת רה הארגון המתואר לעיל, הקצתה החברה מניות לנדב השקעות בתמורה למניות הנמכרות במסגרת הרה-ארגון, כמפורט בסעיף 6.1.4.1 לעיל.

6.1.6.3 ביום 4 במאי, 2010, אוחד הונה של החברה למניות רגילות בנות 0.1 ₪ ע"נ כ"א, כמפורט בסעיף 3.1.2 לתשקיף.

6.1.6.4 ביום 4 במאי, 2010, אישרה החברה את הגדלת ההון הרשום של החברה ב- 12,500,000 ₪, אשר חולקו ל- 125,000,000 מניות רגילות, כמפורט בסעיף 3.1.2 לתשקיף.

6.1.6.5 ביום 4 במאי, 2010, הוקצו 88,897,383 מניות רגילות כמניות הטבה לנדב השקעות, כמפורט בסעיף 3.1.4 לתשקיף.

6.1.6.6 ביום 6 במאי, 2010, הוקצו 999 מניות רגילות כמניות הטבה לנדב השקעות, כמפורט בסעיף 3.1.4 לתשקיף.

לפרטים נוספים בדבר הון החברה והמחזיקים בו למועד התשקיף, ראו פרק 3 לתשקיף.

6.1.7 דיבידנדים

החברה לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותיה בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, לרבות מאז השלמת הליך הרה-ארגון כמפורט לעיל.

ביום 6 במאי, 2010, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, בכפוף לכל דין וצרכי החברה, אשר לפיה מדי שנה, עם פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה או לאחריהם, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בשיעור של 25% מהרווח הנקי של החברה, בהתאם לדוחות השנתיים האמורים, וזאת בכפוף למצב תזרים המזומנים של החברה, מידת הזדקקותה למזומן למימון פעילותה כפי שתהיה באותו מועד ו/או פעילותה העתידית הצפויה ו/או המתוכננת, והכול כפי שייבחן על פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה. בהתאם לאמור ולמען הסר ספק מובהר כי גובה הדיבידנד שיחולק בעתיד צפוי להיות מושפע מרווחי החברה וצרכי פעילותה, לרבות השקעות והזדמנויות עסקיות אשר השקעה בהן עשויה להפחית את נזילותה. החברה תכלול בדוחותיה התקופתיים ו/או הרבעוניים, לפי העניין, גילוי בדבר כל החלטה בקשר עם יישום מדיניות זו. דירקטוריון החברה רשאי לבחון מחדש ולשנות בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד, והכל על פי שיקול דעתו הבלעדי.

על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009, לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 6.8 מיליארד ₪.

נכון למועד התשקיף, החברה התחייבה, במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, ככל שחלוקה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.12.5.2 לתשקיף. לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי התאגידים הבנקאיים, ראו סעיף 6.12.7.1 לתשקיף.

חלק שני: מידע אחר

6.2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כפי שמפורטים בדוחותיה הכספיים (באלפי ש"ח) של החברה, לשנים 2007, 2008 ו-2009:

שנת 2009:

מאוחד	התאמות*	גרנית הכרמל	שטחי השכרה למשדדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים	הכנסות
5,529,975	2,475	4,546,674	316,174	664,652	סך הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
5,529,975	2,475	4,546,674	316,174	664,652	סה"כ
					עלויות מיוחסות
4,562,605	(49)	4,364,729	67,899	130,026	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
---	---	---	---	---	עלויות המהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
4,562,605	(49)	4,364,729	67,899	130,026	סה"כ
967,370	2,524	181,945	248,275	534,626	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות
3,890,684	(49)	3,692,808	67,899	130,026	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
671,921	---	671,921	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
217,686	(2,501)	(4,399)	53,880	170,706	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
895,829	2,524	110,404	248,275	534,626	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
71,541	---	71,541	---	---	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
15,213,472	83,390	4,394,212	3,420,432	7,315,438	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאוחד שנובעות ממתחם המגורים בפריקט מודיעין.

שנת 2008:

מאוחד	התאמות*	גרנית הכרמל	שטחי השכרה למשדדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים	
					הכנסות
6,919,155	6	6,116,715	269,002	533,431	סך הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
6,919,155	6	6,116,715	269,002	533,431	סה"כ
					עלויות מיוחסות
6,192,038	---	6,024,223	58,448	109,367	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
---	---	---	---	---	עלויות המהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
6,192,038	---	6,024,223	58,448	109,367	סה"כ
727,117	6	92,492	210,554	424,065	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות
5,502,698	---	5,334,883	58,448	109,367	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
689,340	---	689,340	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
748,132	---	(10,270)	381,366	377,036	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
690,749	6	56,124	210,554	424,065	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
36,368	---	36,368	---	---	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
13,746,871	68,483	4,199,337	3,255,119	6,223,932	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאוחד שנובעות ממתחם המגורים בפרויקט מודיעין.

שנת 2007:

מאוחד	התאמות*	גרנית הכרמל	שטחי השכרה למשדדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים	הכנסות
					סך הכנסות מחיצוניים
5,899,684	---	5,208,748	224,652	466,284	
---	---	---	---	---	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
5,899,684	---	5,208,748	224,652	466,284	סה"כ
					עלויות מיוחסות
5,209,921	---	5,068,749	49,491	91,681	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
---	---	---	---	---	עלויות המהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
5,209,921	---	5,068,749	49,491	91,681	סה"כ
689,763	---	139,999	175,161	374,603	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות
4,559,922	---	4,418,750	49,491	91,681	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
649,999	---	649,999	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
753,432	---	4,893	423,616	324,923	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
638,334	---	88,570	175,161	374,603	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
51,429	---	51,429	---	---	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
12,566,354	---	4,417,433	2,628,916	5,520,005	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאוחד שנובעות ממתחם המגורים בפרויקט מודיעין.

להסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים
המאוחדים, ראו דוח הדירקטוריון של החברה בסעיף 6.21 לתשקיף.

6.3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי פעילותה של הקבוצה.

הערכות החברה בסעיף זה ובתשקיף זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא נבדקו עצמאית על-ידי החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה הינה בבחינת מידע אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי והן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, כמפורט להלן.

6.3.1. הפעילות בישראל

כחברה הפועלת בשוק בישראל, על ענפיו השונים, חשופה החברה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יפורטו הגורמים המרכזיים המשפיעים על פעילות החברה וחברות הקבוצה בישראל.

6.3.1.1. משבר כלכלי גלובלי - במהלך שנת 2008 פקד את העולם משבר פיננסי עולמי, אשר ראשיתו במשבר בשוק משכנתאות הסאב-פריים בארצות הברית. משבר זה החרף והתבטא, בין היתר, בתנודתיות חדה בבורסות בארץ ובעולם, בקריסתם של גופים פיננסיים גדולים ובינלאומיים, בהלאמתם של בנקים ברחבי העולם ובמשבר אשראי חריף. בעקבות המשבר ננקטו בארה"ב ובמדינות נוספות צעדים משמעותיים במטרה למתן את המשבר ולהביא להבראת השווקים. במהלך הרבעון האחרון של שנת 2009 ותחילת שנת 2010, נראה כי שיאו של המשבר הפיננסי העולמי חלף, אך נכון למועד התשקיף, לא ניתן להעריך את היקף ההשלכות הכלכליות הישירות והעקיפות של המשבר ותוצאותיו.

6.3.1.2. מצב המשק הישראלי - כלכלת ישראל, אשר צמחה בשיעור ממוצע של כ- 5% מאז שנת 2003, החלה להאט בשנת 2008 בעקבות המשבר הפיננסי העולמי, אשר השפעותיו ניכרו על המשק הישראלי, הן מבחינת האטה בפעילות הריאלית והן בהיבט הפיננסי. בשנת 2008, הושפע המשק הישראלי מעלייה בשיעורי האינפלציה ומתנודות משמעותיות בשערי החליפין של מטבעות זרים מול השקל, בעיקר לאור המשבר העולמי. בהיבט הפיננסי, השתקף המשבר בעיקר בירידות במחירי מניות ואגרות חוב קונצרניות. במקביל, בצד הריאלי, ירד שיעור הצמיחה במשק, ברבעון השלישי לשנת 2008 לכ- 0.6% בלבד וברבעון הרביעי לשנת 2008 אף נרשמה צמיחה שלילית של כ- (1.6%-). המגמה המשיכה גם בתחילת שנת 2009 וברבעון הראשון לשנת 2009 נרשמה צמיחה שלילית של כ- (3.2%-). עם זאת, כבר במחצית השנייה של 2009 ניכרו סימני התאוששות של המשק הישראלי מהמשבר הכלכלי, שהתבטאו בעיקר בעלייה מתונה של הביקושים בארץ הודות לראשיתה של עלייה בסחר העולמי. התאוששות הביקושים בארץ ובעולם תרמה לעליית התוצר המקומי הגולמי ברבעון השלישי והרביעי של שנת 2009 וזו השתקפה בגידול הפעילות בחלק מענפי המשק ובעליית המדד המשולב. השיפור החד ביצוא הסחורות והירידה ביבוא הסחורות הובילו לראשונה בשנת 2009 למעבר מגירעון לעודף מסחרי. העלאת הריבית על-ידי בנק ישראל בשיעור קל של 0.25% מתיישבת עם המעבר

מחששות למשבר חריג ומתמשך, לראשיתה של התאוששות ובעקבות כך, ירדו מעט הציפיות לאינפלציה². שיעור הצמיחה ברבעון השלישי לשנת 2009 עלה לכ- 3.6% וברבעון הרביעי לכ- 4.9%, כאשר תחזית הצמיחה של בנק ישראל לשנת 2010 עומדת על כ- 3.5%³.

בשוק ההון, מרבית האינדיקטורים לקראת סוף המחצית השנייה לשנת 2009 היו חיוביים: חלה עלייה במדדי המניות וירידה משמעותית בתשואות האג"ח הקונצרני ושיפור בפעילות הריאלית בחלק מהמדינות המפותחות, אשר תרם לעליות שערים בשוקי המניות העולמיים. העלאת הריבית נמשכה גם בדצמבר 2009 ובינואר 2010, ושיעור הריבית במשק צפוי להמשיך ולעלות גם בהמשך השנה⁴. יחד עם זאת, הפעילות בשוק ההון בשנת 2009 אופיינה באי יציבות ובתנודתיות גבוהה.

6.3.1.3. ענף הנדל"ן המניב בישראל - על אף המגמות השליליות אשר ליוו את המשבר הכלכלי בעולם ובארץ בשנת 2008 ובתחילת 2009, ההשפעה השלילית על תחום הנדל"ן המניב בישראל, ברמת הביקוש, התפוסה והתזרימים בתקופה זו לא הייתה מהותית. יחד עם זאת, ירידה במקורות המימון בשל התכווצות שוק גיוסי אגרות החוב ומימון בנקאי מוגבל בחו"ל, גידול במינוף של חברות החשופות לפעילות בחו"ל, צרכי מימון מחדש כנגד הלוואות ממונפות בנכסים בחו"ל וירידה חדה בדמי השכירות בחלק מן הסקטורים ממשיכים לאתגר את חברות הנדל"ן המניב הישראליות ואף עשויים לגרור חלק מהן לחדלות פרעון ו/או להסדרים עם בעלי החוב. כמו כן, גידול בהיצע הנכסים המועמדים למכירה בשל קשיי נזילות של חלק מחברות הנדל"ן המניב, במקביל לעלייה בריבית ולירידה בדמי השכירות בשל השפעת נתוני המאקרו, עלולים להשפיע לשלילה על שווי נכסי הנדל"ן של חברות מדורגות (ולהערכת גורמים מקצועיים, עיקר ההשפעה תהיה על חברות המאופיינות במינוף גבוה מלכתחילה או המוטות לתחום המשרדים בחוזים בעלי מח"מ קצר).

השפעת המשבר העולמי על השוק בישראל עד כה הייתה מוגבלת (בעיקר מבחינת שווי הנכסים), וזאת בניגוד למרבית השווקים באירופה, בהם המשבר נותן את אותותיו במידה ניכרת על שוק הנדל"ן המניב, בשל היותו שוק הנסמך במידה רבה על מימון נכסים. כמו כן, בישראל, לא נצפה גידול מהותי בשיעורי היוון הנכסים לעומת נתוני שנים קודמות, וזאת על אף היצע גדול יחסית של הנכסים למכירה בתקופה האחרונה. להערכת החברה, היציבות בשיעורי היוון הנכסים בישראל עד כה נשמרת בעיקר הודות לארבעה גורמים עיקריים: (א) קיומו של שוק בנקאי מקומי תומך אשר סייע במימון נכסים ובמחזור הלוואות הממנות נכסי נדל"ן מניב; (ב) הריבית הנמוכה בתקופה האחרונה הפכה את ההשקעה בנכסים מניבים לאלטרנטיבה אטרקטיבית בהשוואה להשקעות אחרות; (ג) שיעורי ההיוון הגבוהים היסטורית בהשוואה למרבית השווקים

² הודעת בנק ישראל מיום 11 באוקטובר, 2009 <http://www.bankisrael.gov.il/press/heb/091011/091011h.htm>

³ <http://www.bankisrael.gov.il/publheb/dataheb.htm>

⁴ בנק ישראל חטיבת המחקר "ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים", פרסום יוני 2009, פרסום אוקטובר 2009 ופרסום פברואר 2010, אתר בנק ישראל <http://www.bankisrael.gov.il/index.php>; משרד האוצר, אגף כלכלה ומחקר "אורות אדומים - סקירה חודשית של מצב המשק לחודש דצמבר 2009", אתר משרד האוצר <http://www.mof.gov.il/Pages/SearchResults.aspx>

האירופיים וביחס לשיעור הריבית המקומי מיתנו את "ניפוח" שווי נכסי הנדל"ן גם באזורי ביקוש בישראל בשנות הגאות הכלכלית; (ד) המצב הכלכלי האיתן יחסית במדינת ישראל אל מול מדינות אחרות בעולם.

השפעת המשבר הכלכלי מובהקת יותר בכל הנוגע לפרמטרים התפעוליים של הנכסים, כאשר עיקר ההשפעה ניכרת בסקטור המשרדים באזור המרכז. עם זאת, להערכת החברה, בשל הירידה המתמשכת בהיצע בנייני המשרדים החדשים באזור המרכז, ההתאוששות בסקטור זה עשויה להיות מהירה בהשוואה למשבר של תחילת שנות ה-2000, בו היצע המשרדים היה גדול יחסית.

בתחום המרכזים המסחריים, טרם נצפתה השפעה מהותית של ההאטה הכלכלית על דמי השכירות למ"ר או על שיעורי התפוסה במרכזי המסחר של חברות נדל"ן מניב מדורגות (אם כי במהלך 2008 והמחצית הראשונה של 2009 ניכרה ירידה של כ- 5%-10% בפדיונות למ"ר בחלק ניכר מהמרכזים של החברות המדורגות בתחום, אך ירידה זו לא השפיעה מהותית על ההכנסות, הואיל ורכיב הפדיון מתוך סך ההכנסות במרבית המרכזים הינו שולי). עם זאת, להערכת החברה, במידה ויימשך הגידול בעומס השכירות על הדיירים, הנובע הן מהירידה בפדיונות והן מהגידול בדמי השכירות בשל השפעת הצמדת החוזים למדד המחירים, צפוי לגדול לחץ השוכרים להורדת דמי השכירות, בעיקר במרכזים בהם עומס השכירות היה גבוה מלכתחילה ומצד השוכרים הקטנים. ואולם, הפגיעה במרכזי המסחר המובילים צפויה להיות מוגבלת, אם בכלל, הן בשל ביקוש מצד רשתות הקמעונאות הגדולות לשימור מיקומיהן בקניונים המובילים והן בשל הביקוש המורגש בתקופה האחרונה מצד רשתות בינלאומיות להיכנס לאותם קניונים. עם זאת יודגש כי בשנת 2009, חלה עליה בפעילות הקבוצה בתחום מרכזי המסחר והקניונים, כמפורט בסעיף 6.4.1.3 ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, כמפורט בסעיף 6.5.1.3 לתשקיף.

מבחינת היקף פעילות ההשקעה בנדל"ן מניב, הורגשה בשנת 2009 ירידה גדולה, בעיקר אצל החברות הפועלות בחו"ל, אשר להערכת החברה, מקורה של ירידה זו הינו בעיקר הפער המשמעותי בין המחיר שהוצע על-ידי המוכרים לבין המחיר אותו היו מוכנים הקונים לשלם, וזאת נוכח העובדה כי מרבית המשקיעים הפוטנציאליים חיפשו "מציאות". עם זאת, בתקופה האחרונה ניתן לזהות הצטמצמות של פער זה, והתכנסות מחירים בין הצדדים, כך שלהערכת החברה ב-2010 פעילות ההשקעה בנדל"ן צפויה להתגבר קלות, וכי בתקופות הבאות, חברות ממונפות תפעלנה למימוש נכסים לצורך שיפור נזילותן ובמקביל, חברות בעלות מינוף נמוך יחסית, יבקשו לנצל את ההזמנות לרכישת נכסים והרחבת פעילותן.

להערכת החברה, נקודות החוזק שיתמכו בחברות נדל"ן מניב הינן נזילות טובה וגמישות פיננסית בשילוב עם תיק נכסים נרחב ויציב, הנהלה מנוסה ומקצועית, אסטרטגיית התרחבות ויזום זהירה ואסטרטגיית פיננסית שמרנית.

לפרטים נוספים בקשר עם כל אחד מתחומי פעילותה של החברה, ראו סעיפים 6.4 ו-6.5 לתשקיף.

6.3.1.4. מצב פוליטי-בטחוני - למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה ישירה על המצב הכלכלי בישראל ועל ענף הנדל"ן. תחום הנדל"ן, בו החלטות הרכישה וביצוע העסקות הם מטבעם בעלי אופי ארוך טווח, הינו בעל רגישות גבוהה למצב הפוליטי והביטחוני. החמרה במצב הביטחוני גורמת באופן ישיר לירידה בביקוש לשטחי השכרה ויחידות דיור, למחסור בכוח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלות הבניה.

6.3.1.5. זמינות ועלות אשראי - שינויים בעלות המימון ובזמינותו משפיעים על ענף הנדל"ן ורווחיותו. משבר האשראי העולמי גרם, בין היתר, להצטמצמות שווקי האשראי הבנקאי והחוץ-בנקאי, ובכך, להערמת קשיים רבים על חברות בקבלת מימון חדש ולהקשחה משמעותית של תנאי המימון (דבר הגורם להגדלת ההון העצמי הנדרש מחברות). בנוסף, ניכרת ירידה בשיעורי המינוף (LTV) הניתנים כנגד הנכסים.

הקשחת תנאי המימון על-ידי הבנקים בתקופת האטה כלכלית, גוררת קשיי נזילות לחברות רבות (בפרט בענף הנדל"ן המניב). בעוד שכיום, חלק מהבנקים בארץ ובחו"ל מוכנים לבצע מימון מחדש של הלוואות קיימות (אם כי במחירים גבוהים יותר ובהיקף LTV נמוך יותר), אך עדיין מתייחסים בחשדנות לעסקאות רכישה חדשות ופעמים רבות אינם מוכנים לממן פעילות זו ולאשר קווי אשראי חדשים. העובדה שחלק ניכר מן הנכסים בחברות נדל"ן מניב בישראל משועבד לטובת הבנקים נותני האשראי, פוגעת בגמישות הפיננסית וביכולת השגת מקורות מימון חדשים כנגד הנכסים⁵. על אף האמור, בשל איתנותה הפיננסית של החברה, נגישותה למקורות מימון בנקאיים והיקף שעבודים כנגד נכסים נמוך יחסית בהתחשב בהיקף פעילותה של החברה, לא צפויים, להערכת החברה, קשיים מהותיים בגיוס המימון הנדרש לה.

6.3.1.6. תנודות בשיעור האינפלציה, במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית - ענף הנדל"ן חשוף לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה, במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית. החברה מממנת את מרבית פעילותה העסקית באמצעות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן וצמודות לריבית הפריים או לריבית בנק ישראל. בנוסף, מרבית הכנסות החברה מדמי שכירות גם הן צמודות למדד המחירים לצרכן. מדד המחירים לצרכן עלה במהלך השנים 2008 ו- 2009 ב- 3.8% וב- 3.9% בהתאמה. ריבית הפריים ירדה בשנת 2009 בשיעור של 37.5% מ- 4% נכון ליום 31 בדצמבר, 2008 ל- 2.5% ליום 31 בדצמבר 2009. ריבית בנק ישראל ירדה בשנת 2009 בשיעור של 60% מ- 2.5% נכון ליום 31 בדצמבר, 2008 ל- 1% נכון ליום 31 בדצמבר, 2009.

6.3.1.7. תנודות בשער החליפין של דולר ארה"ב - לשינויים בשער החליפין של הדולר השפעה שולית על שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בישראל, ועל תוצאותיה הכלכליות של החברה, אשר לרוב מטבע פעילותה מחוץ לישראל הינו בדולרים. בשנת 2008 ירד שער החליפין של הדולר בשיעור של כ- 1.1%, והתאפיין בתנודתיות רבה, כאשר בשנת 2009 ירד שער החליפין של הדולר בשיעור של כ- 0.7%.

⁵ ראה ה"ש 4 לעיל.

6.3.2. הפעילות בארה"ב ובאנגליה

פעילות החברה בארה"ב מושפעת בעיקר מהמצב הכלכלי במשק האמריקאי ככלל ובתחום הנדל"ן המסחרי המניב בפרט, ביקוש והיצע באזור בו ממוקמים נכסי החברה ומגובה דמי השכירות בהם.

לדיון ביחס לגורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה ראו סעיף 6.19 לתשקיף.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי, ענף הנדל"ן, ומצב המשק במדינות בהן פועלת החברה, כמפורט לעיל בסעיף זה. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, גם אם אינה מדויקת, לגבי השווקים בהם היא פועלת בתחומי פעילותה השונים. לאור האמור ובשל העובדה שמדובר בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל ולהלן אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, יחריף המשבר הכלכלי, המצב הפוליטי ו/או הבטחוני ישתנה לרעה או בשל התממשותם של מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 לתשקיף ובעיקר המשבר הפיננסי העולמי, מצב המשק והמצב הבטחוני בישראל, שינויים בשערי ריבית ומדדים רלוונטיים, ירידה בביקוש לשטחי השכרה ומחירי ההשכרה, התרופפות באיתנות של שוכרים עיקריים ועלויות מקורות מימון.

חלק שלישי: תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי הפעילות

6.4. תחום מרכזי המסחר והקניונים

6.4.1. מידע כללי על תחום הפעילות

הקבוצה החלה פעילותה בתחום הנדל"ן המניב משנת 1983, ומאז ונכון למועד תשקיף זה, פועלת הקבוצה בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל.

מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל וממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים המאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה. מרכזי המסחר והקניונים מתוכננים באופן מירבי בהתאם לצרכי האוכלוסייה באזור בו ממוקם הקניון, כאשר הינם מציעים תמהיל רחב ומגוון של חנויות מתחומי אופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, כלי בית, תקשורת, אלקטרוניקה ומחשבים, אופטיקה, מרכזי בילוי ומזון לרווחת המבקרים, נגישות נוחה ומספר רב של מקומות חניה.

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בישראל הם לתקופות של שלוש עד חמש שנים וכוללים לרוב אופציה לתקופת שכירות נוספות (בדרך כלל שלוש עד חמש שנים נוספות), למעט ההסכמים עם שוכרי עוגן, אשר בדרך כלל נחתמים לתקופות שכירות ארוכות יותר הנעות בין 8 ל- 25 שנים (כולל הארכות ומימוש אופציות). הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות המורכבים מדמי שכירות קבועים או מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר במושכר, לפי הגבוה מביניהם, אולם במרבית המקרים, דמי השכירות המשולמים בפועל לחברה הינם דמי השכירות הקבועים. לפרטים נוספים בדבר חוזי השכירות, ראו סעיף 6.4.4 לתשקיף.

שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה בתחום פעילות זה, ממועד אכלוס מרכזי המסחר והקניונים בישראל ונכון למועד התשקיף, הינו קרוב ל- 100%. המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה מנוהלים ביחס לכל קניון או מרכז מסחרי, במרבית המקרים, באמצעות חברות ניהול ייעודיות הנמצאות בבעלות הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. חברות הניהול גובות מהשוכרים את דמי הניהול או דמי התחזוקה, המשמשים, בין היתר, למימון אחזקת השטחים הציבוריים. חברת הניהול שוכרת מחברות הקבוצה, לפי העניין, בכל אחד מהקניונים ומרכזי המסחר, שטח של כ- 100 מ"ר הנמצא במיקום לא מרכזי בקניון או במרכז המסחרי, המשמש כמשרדי חברת הניהול, וזאת בתמורה לדמי שכירות קבועים.

במרבית הסכמי הניהול שבין חברות הניהול לבין השוכרים, מתחייבות חברות הניהול לתחזק ולהפעיל את השטחים הציבוריים שבקניונים ומרכזי המסחר, לרבות ניקיון, שמירה, חידוש, פרסום, ביטוח, בתנאים ובהיקפים שיקבעו על ידי חברות הניהול מעת לעת.

בכל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה חנוניים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים הפוטנציאליים, כאשר חלק מהחנוניים פתוחים לקהל הרחב וחלקם בתשלום.

להלן בסעיף 6.4 זה, יפורט ריכוז נתונים כלליים על כלל נכסי החברה בתחום פעילות זה. בנוסף יפורטו נתונים נוספים ספציפיים לגבי נכסים מהותיים שערכם בספרי החברה מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה במאוחד, וכן נתונים ספציפיים אודות נכסים שערכם מהווה 5% או יותר מסך

נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה, אף אם לא נכללים בנכסים המהותיים כהגדרתם בסעיף 6.5.2.3 להלן.

בחלק מהקניונים והמרכזים המסחריים קיימים מעל לאזורי המסחר, אזור המיועד לשטחי השכרה למשרדים. לפרטים נוספים בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ראו סעיף 6.5 לתשקיף.

6.4.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף מרכזי המסחר והקניונים מושפע מהפעילות הכלכלית במשק והתאוששותו מושפעת הן משיפור במצב המדיני ביטחוני והן משיפור במצב הכלכלי בישראל. בתחום מרכזי המסחר והקניונים פועלים גופים שונים המאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים.

למיטב ידיעת החברה, המבוססת על פרסומים פומביים, בתחילת הדרך, נשענו מרבית הקניונים על שוכרי עוגן גדולים (כדוגמת סופרמרקטים, בתי כלבו ובתי קולנוע), אשר נחשבו למושכי קהל. אולם, בשנים האחרונות, השתנתה התפיסה בקניונים בישראל וחלה מגמה הפוכה, של הוצאה או צמצום שטחי העוגנים, בשל דמי השכירות הנמוכים למ"ר המתקבלים על-ידם והשטחים הנרחבים שהם תופסים.

מגמות נוספות בענף מרכזי המסחר והקניונים הינן התחזקותן של רשתות אופנה ממותגות על-חשבון חנויות בודדות בעלות אופי מקומי, לרבות רשתות אופנה בינלאומיות, הקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים (power centers), המתחרים בקניונים וכן הליך קונסולידציה בין חברות גדולות במשק הישראלי המחזיקות במרכזי מסחר וקניונים, כדוגמת החברה, המהווה יתרון לגודל על פני מתחרים קטנים, תוך יצירת יעילות תפעולית.

6.4.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 6.15 לתשקיף.

6.4.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

במהלך השנים 2008 ו-2009 גדל היקף פעילותה של הקבוצה בתחום מרכזי המסחר והקניונים, בעקבות רכישות של נכסים מניבים, בעיקר רכישת קניון עזריאלי גבעתיים, רכישת מלוא השליטה בקניון עזריאלי הוד השרון והקמת קניון עזריאלי מודיעין. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4.2.5 לתשקיף. לאחר תאריך המאזן, רכשה הקבוצה את קניון עזריאלי חיפה, לפרטים ראו סעיף 6.4.2.8 לתשקיף.

כמו כן, במהלך השנים 2006 ו-2007 הורגשה בשוק הישראלי מגמה של צמיחה בענף הנדל"ן במקביל לצמיחה מהירה בכלל המשק הישראלי וכן חל שיפור בהיקף מקורות המימון הבנקאיים והחוץ בנקאיים. צמיחה זו נמשכה עד לרבעון השלישי של שנת 2008 בעיקר בתחום הנכסים המניבים, ובאה לידי ביטוי, בעיקר בגידול בשיעורי התפוסה ובגידול

פדיון שטחי מסחר אשר הביאו לעלייה בדמי השכירות ולעלייה בשווי הוגן של הנכסים המניבים.

במקביל, בתקופה זו, כניסתן של רשתות המזון לתחום הנדל"ן מחד והקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים המתחרים בקניונים, כגון: מתחם ביל"ו, שפיים, וכן מגמת הגידול במספר מרכזי המסחר והקניונים בישראל, הביאה לעודף היצע בשטחי מסחר ולהגברת התחרות.

ברבעון הרביעי של שנת 2008, עקב המשבר הפיננסי העולמי ומחנק האשראי בעולם ובישראל, נפגעו חלק מהביקושים לנדל"ן בישראל ובארצות הברית וכפועל יוצא הצמיחה בתחום בענף הנדל"ן המניב בישראל, אשר באה לידי ביטוי בירידה בביקושים לשטחי מסחר. יצוין כי במהלך שנת 2009 נראה כי שיאו של המשבר הפיננסי העולמי חלף כאמור בסעיף 6.3.1.1 לתשקיף, כאשר השלכותיו על פעילות הקבוצה בתחום זה כמעט ולא הורגשו, הן בשל העובדה כי הסכמי השכירות הינם ארוכי טווח והן בשל העובדה כי כאמור בסעיף 6.4.1 לעיל, מרבית דמי השכירות אינם נגזרת של פדיונות השוכרים במרכזי המסחר והקניונים.

6.4.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הינם, בין היתר, איתור מרכזי מסחר וקניונים באזורים בהם רמת ביקוש גבוהה יחסית, פיזור גיאוגרפי נכון של מרכזי מסחר וקניונים, מומחיות בייזום ובתכנון אדריכלי, ניהול והקמה של מרכזי מסחר וקניונים באמצעות צוות הניהול המקצועי המועסק בקבוצה, יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית, ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים, המוניטין הטוב של החברה, מיצובה העסקי ואיתנותה הפיננסית המאפשרת מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

6.4.1.5 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

במסגרת תחום ההחזקה והניהול של הנכסים המניבים אין לחברה ספקים מהותיים עימם היא מתקשרת. לתיאור מערך הספקים של הקבוצה בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.4.11 לתשקיף.

6.4.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום מרכזי מסחר וקניונים, נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את הפעילות בתחום היזמות בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף, זמינות מקורות מימון בתנאים טובים ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למטרות מסחר.

להערכת החברה, חסמי הכניסה של תחום הקניונים הממוצבים (Malls) הינם גבוהים משמעותית מאלו של מרכזי הסחר החוץ עירוניים, וזאת בשל עלויות ההקמה הגבוהות

המאפיינות את הקניונים (לרבות עלות הקרקע, שהינה יותר הוואיל ומיקומי הקניונים קרובים יותר למרכזי ערים).

חסמי יציאה - יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

6.4.1.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף הנדל"ן המניב בכלל ותחום מרכזי המסחר והקניונים בפרט, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות בתחום זה סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (4) רמת השירותים הנלווים ו- (5) המוניטין של המשכיר. לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.4.7 לתשקיף.

6.4.2. מוצרים ושירותים – נכסי החברה

6.4.2.1. כללי

מוצריה של החברה בתחום, הינם השטחים המיועדים להשכרה במרכזי המסחר והקניונים, העומדים, נכון למועד התשקיף, על כ- 220,000 מ"ר בישראל. נכון ליום 31 בדצמבר, 2009, שיעור התפוסה בשטחיה המניבים של הקבוצה (כולל הנכס המניב בחו"ל), עמד על כ- 98% וסך כל הכנסותיה של החברה מהם, בתקופה שמיום 1 בינואר, 2009 ועד ליום 31 בדצמבר, 2009, הסתכמו בכ- 665 מיליון ₪ (לעומת הכנסות בסך של כ- 533 מיליון ש"ח בשנת 2008 וסך של 466 מיליון ₪ בשנת 2007).

מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה בישראל מנוהלים ביחס לכל קניון או מרכז מסחרי, באמצעות חברות ניהול ייעודיות הנמצאות בבעלות הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. במרבית הסכמי הניהול נקבע, כי דמי הניהול ישולמו על בסיס עלות שירותי הניהול (cost) בתוספת תקורה. במרבית הסכמי הניהול עם שוכרי עוגן נקבעו דמי ניהול בסכום קבוע. שירותי הניהול כוללים, בין היתר, שירותי שיווק של הקניון ו/או המרכז המסחרי הן לקהל המבקרים והן לשוכרים הפוטנציאליים, שירותי שמירה, ניקיון שטחים ציבוריים, טיפול בשטחי גינון, תחזוקת מעליות ומערכות ציבוריות.

6.4.2.2. אופן ביצוע רכישות או הקמה של נכסים

6.4.2.2.1. ככלל, עשויה החברה לרכוש את זכויותיה בנכסים, לעיתים בדרך של רכישת הזכויות בנכס במישרין, לעיתים בדרך של רכישת מניות בחברות שהינן בעלות הזכויות בנכסים, ולעיתים בדרך של הקצאת מניות בחברות אלה. למועד התשקיף, רוב הזכויות בנכסים נרכשו על-ידי החברה באמצעות רכישת זכויות בנכסים.

6.4.2.2.2. הקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה הנם בבעלותה או בחכירה לתקופות ארוכות ממנהל ממקרקעי ישראל ("המנהל") או בחכירה לתקופות ארוכות מהרשויות המקומיות שבשטח נמצא הנכס.

6.4.2.2.3. בעסקאות אשר בהן השלמת רישום הזכויות בנכס הנרכש והעברתו על שם החברה ו/או חברות הקבוצה אינו מתבצע עד למועד השלמת העסקה, כוללת החברה בהסכמיה מנגנונים להבטחת קיום התחייבויות המוכר, לרבות אלה הקשורות לרישום הזכויות בנכס והעברתן על שם החברה, באמצעות הפקדת חלק מהתמורה בנאמנות וכן באמצעות רישום הערות אזהרה ו/או שעבודים לטובת החברה, ככל שניתן, בהתאם לעניין.

6.4.2.2.4. מדיניות החברה בעת רכישת נכסים חדשים אשר קיימת לגביהם התחייבויות כלפי צדדים שלישיים לניהולם ותפעולם, הינה לשחרר את הנכסים הנרכשים על ידה מזכויות הניהול והתפעול, ולהעניק בעצמה או באמצעות חברות הקבוצה את שירותי הניהול. למועד התשקיף, לא קיימות התחייבויות כלפי צדדים שלישיים בנכסיה של הקבוצה.

6.4.2.2.5. בענף הנדל"ן המניב, בעסקאות לרכישת נכסים עם שותפים, מוסדרת מערכת היחסים לרוב באמצעות התקשרות בהסכם שותפות, הכולל, בין היתר, הוראות ביחס לעבירות הזכויות בקניון או במרכז המסחרי, לרבות לגבי תקופות חסימה, וכן הוראות ביחס למנגנוני זכות קדימה, זכות סירוב והיפרדות (Buy Me Buy You).

6.4.2.2.6. הצוות הניהולי המקצועי המועסק בקבוצה מלווה את הקמתם של כל הפרויקטים בקבוצה, החל משלב איתור הנכס, דרך הכנת אומדן עלויות ולוח זמנים לכל פרויקט, תכנון אדריכלי של הפרויקט, ביצוע מכרזי קבלנים וכלה בליווי שוטף של שלבי סיום וגמר של הפרויקט ואיכלוסו של כל פרויקט על ידי השוכרים השונים.

6.4.2.3. נכסיה של החברה בתחום הקניונים והמרכזים המסחריים למועד התשקיף

להלן יפורטו נתונים באשר לנכסיה המהותיים (כהגדרתם להלן) של החברה בתחום המרכזים המסחריים והקניונים. שווים ההוגן של כל נכסיה המניבים של הקבוצה, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאיי מקרקעין מוסמכים ובלתי תלויים בחברה או בחברות הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.21 - דוח הדירקטוריון בתשקיף זה.

המונח "הכנסות" בסעיף זה ובטבלאות שלהלן, כולל הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול, רווח מחשמל ודמי מנוי לחניונים. המונחים "NOI מייצג" ו"שיעור היוון משוקלל"⁶ הינם כמשמעותם בהנחיית רשות ניירות ערך שפרטיה בהע"ש 6 של פרק זה ובהתאם להנחות שפירטה החברה בנספח א' לדוח הדירקטוריון שבסעיף 6.21 להלן.

בנוסף, בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך⁷, לצרכי תשקיף זה - נכס מהותי של הקבוצה, משמע, נכס אשר ערכו בספרי החברה מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה נכון ליום 31

⁶ בהנחיית הרשות האמורה "שיעור תשואה NOI מייצג".

⁷ הנחיית רשות ניירות ערך - "גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה", פורסמה ביום 22 בפברואר 2009 באתר רשות ניירות ערך www.isa.gov.il

בדצמבר, 2009, או שהשינוי בשווי ההוגן מהווה, בערכו המוחלט, 5% או יותר מהרווח או הפסד של החברה לפני מימון, מס ולא כולל רווח או הפסד משערוך נדל"ן להשקעה, בתקופה המדווחת הנוכחית, ובלבד שהשינוי בשווי ההוגן כאמור, מהווה בערכו המוחלט, 2% או יותר מהון החברה בניכוי זכויות המיעוט. לפרטי הנכסים המהותיים ראו סעיף 6.21 - דוח הדירקטוריון בתשקיף זה.

6.4.2.4. בנוסף, יפורטו להלן במקובץ נתונים כמותיים בקשר עם מרכזים מסחריים וקניונים שאינם מהותיים למועד התשקיף. יוער, כי הנתונים שיפורטו להלן כוללים נתונים בקשר עם שטחי חניון רק בנכסים בהם שטחי המרכזים המסחריים והקניונים מהווים את עיקר הנכס (קניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי הנגב וקניון עזריאלי מודיעין). יצוין כי באשר למרכז עזריאלי בתל אביב, כוללים הנתונים מחצית משטח החניון ומחצית מהכנסות החניון, ואילו המחצית השנייה כלולה בנתונים בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים כמפורט בסעיף 6.5.2.3 לתשקיף, וזאת בשל אופן השימוש בפועל בחניון המשותף למשרדים ולקניון.

6.4.2.5. פרטים נוספים על נכסיה המהותיים של הקבוצה בתחום מרכזי המסחר והקניונים

בישראל

קניון עזריאלי

מידע כללי

הקבוצה, באמצעות חברת קנית השלום, הינה בעלת מלוא זכויות החכירה במרכז המכונה "מרכז עזריאלי". מרכז עזריאלי משתרע על חטיבת קרקע בשטח כולל של 32.894 דונם, הממוקמת במרכז תל אביב, בצומת שהינו עורק תחבורה מרכזי ובסמוך לעורקי התנועה הראשיים של תל אביב (נתיבי איילון, דרך שלום, דרך חיפה) ולתחנת רכבת השלום הממוקמת על מחלף השלום.

למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף, מרכז עזריאלי הינו מרכז העסקים הגדול במדינת ישראל, בעל שטח בנוי כולל של כ- 326,233 מ"ר ברוטו, המורכב מחניון תת-קרקעי ומחסנים (בשטח 122,255 מ"ר), קניון הכולל 3 קומות מסחריות וקומה ציבורית (בשטח 58,649 מ"ר), שני מגדלי משרדים, המגדל העגול (בשטח 55,710 מ"ר) והמגדל המשולש (בשטח 47,680 מ"ר), וכן המגדל המרובע שהינו מגדל בשימושים מעורבים של משרדים ומלון, (בשטח 40,574 מ"ר) וכן גשרי מעבר ציבוריים (מעל דרך פ"ת ורכבת השלום) (בשטח 1,365 מ"ר). כמו-כן במרכז עזריאלי שטחים המשמשים לשירותים משלימים, כדוגמת אולם כנסים, חדר כושר, משרד נסיעות, תחנת מוניות, מכבסה ועוד.

כל שטחי מרכז עזריאלי מיועדים להשכרה בשוק החופשי, למעט שטח בשימוש עצמי של קנית השלום וחברות הקבוצה (בקומת המשרדים האחרונה של המגדל העגול ועוד שטחים זניחים כגון ארכיון, גלריה, מחסן וכו'), ולמעט שטח של כ- 5,500 מ"ר המצוי במרתפי הפרויקט אשר מיועד לשם הקמת תחנת משנה של חברת החשמל ואשר הוחכר בשנת 2006 בחכירת משנה לחברת החשמל לישראל בע"מ בתמורה לסכום חד פעמי של כ- 14 מליון ₪ וזאת למלוא תקופת החכירה של קנית השלום (שטח כאמור לא נלקח בחשבון בהערכת השווי של המרכז המצורפת לתשקיף זה).

זכויות במקרקעין

קניית השלום חוכרת את המקרקעין עליהם בנוי מרכז עזריאלי מעיריית תל-אביב (הסכם חכירה בגין כל מגדל), החל משנת 1992, לתקופה של 200 שנים שמסתיימות ביום 6 בפברואר 2195 (לעניין סעיף זה: "**הסכם החכירה הראשי**"). קניית השלום שילמה מראש את דמי החכירה לכל תקופת החכירה מכח הסכם החכירה הראשי וזכויות החכירה נרשמו על שמה בלשכת רישום המקרקעין, למעט זכויות חכירה בגין המגדל המרובע אשר למועד התשקיף טרם הושלם רישומן.

בנוסף העמידה קניית השלום לעיריית תל-אביב, ערבות בסכום של 8 מיליון ₪ צמודה למדד מחירי תשומות לבנייה למגורים (אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2009, עומדת על סך של כ- 20 מיליון ₪), אשר נועדה להבטיח את השלמת קיום התחייבויות קניית השלום בקשר לביצוע עבודות הפיתוח והבינוי של הפרויקט. ערבות זו צפויה להיות מושבת לקניית השלום עם הוצאת תעודת גמר לפרויקט. למועד התשקיף, פועלת קניית השלום לקבלת תעודת גמר כאמור והיא לא צופה כי יחולטו סכומים כלשהם מערבות זו. האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר מבוסס על הערכות החברה על בסיס ניסיון העבר והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות, בעיקר בשל דרישות של רשויות אשר אינן ידועות למועד התשקיף.

ביום 28 בפברואר, 2008, נחתם על ידי קניית השלום כתב התחייבות לעיריית תל-אביב וכן הועמדה ערבות בנקאית נוספת בסך של כ- 8 מיליון ₪, צמודה למדד המחירים לצרכן (אשר ליום 31 בדצמבר, 2009, עמדה על סך של כ- 8 מיליון ₪), בקשר למתן טופס 4 למגדל המרובע שבפרויקט, במסגרתו התחייבה לפעול להקמת צוות היגוי שיבחן הצורך בהקמת מנהרה נוספת מתחת למחלף קפלן, וכן התחייבה לבנות על חשבונה את המנהרה, ככל שיקבע כאמור. ככל שתידרש בנייתה של המנהרה האמורה, מעריכה קניית השלום את עלות הקמתה בסך של כ- 4 מיליון ₪.

זכויות החברה בנכס משועבדות לטובת חברה להשקעות של בנק לאומי, בנק לאומי ובנק הפועלים כמפורט בסעיף 6.12 להלן.

שיעור תפוסה ושכירויות

למועד התשקיף, שיעור התפוסה בקניון עזריאלי הינו כ- 100%. בקניון פועלים כ- 190 שוכרים במגוון רחב של חנויות מתחומי אופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, תקשורת, אלקטרוניקה ומחשבים, אופטיקה ועוד. בקניון פועלים חמישה (5) עוגנים, ביניהם, רשתות מזון וחנויות אופנה מובילות. הקומה הציבורית כוללת חדר כושר, בתי ספר להכנה לבחינות הפסיכומטריות, מסעדה ומרכז כנסים. לפרטים בדבר הסכמי השכירות בהם קשורה הקבוצה, ראו סעיף 6.4.4 לתשקיף.

חברת הניהול וניהול הקניון

הקניון והקומה הציבורית מתופעלים על ידי חברת קניון מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

אפשרויות פיתוח

נכון למועד התשקיף, קניית השלום פועלת לקבלת היתר לשימוש מסחרי בשטח בו נמצאו בתי הקולנוע. האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תכניות כאמור, כרוך, בין היתר, בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד, ואין כל וודאות כי התכניות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי, וזאת כתוצאה מדרישות שונות של רשויות אשר אינן ידועות לחברה או לקניית השלום במועד התשקיף.

ריכוז נתונים אודות קניון עזריאלי ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

שם הנכס	שטח להשכרה ברוטו במ"ר 31.12.09 (לא כולל חניות)	שטח החניון במ"ר	מס' מקומות חניות ליום 31.12.2009	מס' שוכרים ליום 31.12.2009	תפוסה ליום 31.12.2009	שיעור תפוסה ב- %			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר (באלפי ₪)		
						ממוצע 2009	ממוצע 2008	ממוצע 2007	2009	2008	2007	2009	2008	2007
קניון עזריאלי	32,391	61,128*	1,600*	190	100%	100%	100%	100%	141,824	133,997	127,093	1,548,530	1,510,950	1,437,060

*שטח החניון במ"ר ומספר מקומות החניה מתייחסים ל- 50% מסך שטח החניון ומספר מקומות החניה בפרוייקט, כאשר היתרה מתוארת בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים.

נתונים אודות שיעור ההיוון וה- NOI המייצג⁸:

	שיעור היוון משוקלל לפי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר:	NOI מייצג ליום 31 בדצמבר (אלפי ₪)
2009	7.63%	118,138
2008	7.63%	115,212
2007	7.47%	107,284

⁸ לפרטים אודות נתון ה- NOI המייצג, ראה דוח הדירקטוריון בסעיף 6.21 לתשקיף. בנוסף, NOI מייצג שנכלל בהערכת השווי לכלל הנכס, לרבות שטחי השכרה למשרדים, ליום 31 בדצמבר, 2009, עמד על סך 291 מיליון ₪ (ושיעור ההיוון הממוצע על 7.8%) וליום 31 בדצמבר, 2008, עמד NOI מייצג שנכלל בהערכת השווי לכלל הנכס, לרבות שטחי השכרה למשרדים על סך 284 מיליון ₪ וליום 31 בדצמבר, 2007 על סך 226 מיליון ש"ח. כמו כן, נתוני NOI על בסיס הכנסות בפועל ממודדות לשקלי יום 31 בדצמבר, 2006 ו-31 בדצמבר 2005, עמדו על סך 197 מיליון ש"ח. בהתאם להערכות החברה, שיעור הגידול השנתי הממוצע משנת 2005 ועד שנת 2009 מהכנסות שכירות, לרבות משטחי משרדים להשכרה (כולל אכלוס המגדל המרובע), עמד על 10.6% (לפרטים ראה הע"ש 54 להלן). נתוני ה- NOI לשנים 2005-2006 מבוססים על חישובים ונתונים בלתי מבוקרים שבידי החברה שאינם על פי כללי חשבונאות מקובלים, שנעשו בתום לב ועל פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה. מידע כאמור מוצג להלן למען הנוחות בלבד, אולם אינו מהווה תחליף למידע שנמסר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים או בקשר אליהם ולפיכך אין להסתמך עליו בלבד.

בנוסף על המידע המפורט בסעיף 6.4.2.5 להלן, על כלל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה במאוחד, להלן פירוט תקבולים עתידיים מדמי שכירות בקניון עזריאלי, נכון ליום 31 בדצמבר, 2009:

תקופה	מספר שוכרים בתחילת התקופה הרלוונטית	מספר חוזי שכירות שמשתיימים	חלק החברה במושכרים הנגרעים	חלק החברה במושכרים הנותרים	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
			אלפי ₪		
רבעון ראשון 2010	190	7	1,578	24,501	1.5%
רבעון שני 2010	183	3	687	23,815	0.7%
רבעון שלישי 2010	180	4	1,472	22,342	1.4%
רבעון רביעי 2010	176	8	1,681	20,661	1.6%
שנת 2011	168	40	12,481	86,417	12.0%
שנת 2012	128	47	16,572	69,845	15.9%

פילוח תקבולים מדמי שכירות בקניון עזריאלי לפי ענפי הפעילות של השוכרים לשנת 2009 (באחוזים):⁹

עוגנים	15%
אופנה	46%
בית	2%
מתנות וצעצועים	8%
מזון	14%
תרבות ופנאי	5%
דוכנים	4%
שונות	6%
סה"כ	100%

קניון עזריאלי איילון

מידע כללי

החברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה בקניון המכונה "קניון עזריאלי איילון". קניון איילון, משתרע של שטח מגרש של כ- 22 דונם ומצוי בפינת הרחובות מבצע קדש וששת הימים ברמת גן, בצומת עורק תחבורה ראשי המקשר בין הערים תל-אביב, בני ברק, רמת גן, הרצליה, רמת השרון ופתח תקווה. הקניון מצוי גם בסמיכות לתחנת הרכבת של בני ברק ולאתרים גדולים כגון אצטדיון הכדורגל ברמת גן, אצטדיון האתלטיקה בהדר יוסף, פארק המים ממדיון ופארק הירקון.

קניון עזריאלי איילון נפתח לקהל הרחב בשנת 1985 והיה המרכז המסחרי בקונספט זה הראשון בישראל, והינו בשטח בנוי כולל של כ- 35 אלף מ"ר ברוטו, המורכב מקומת קרקע, ומעליה קומה א', הבנויות שתיהן מעל קומת מרתף חלקית, כאשר כל שטחיו מיועדים להשכרה בשוק החופשי.

זכויות במקרקעין

החברה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של קניון עזריאלי איילון ואילו עיריית רמת גן הינה הבעלים של מתחם מקומות החנייה הצמוד אליו ואשר כולל כ- 2,350 מקומות חניה (להלן: "**מתחם החנייה**"). זכויותיה של החברה בקניון עזריאלי איילון הינן בהתאם להסכם חכירה שנחתם בינה לבין מינהל מקרקעי ישראל ביום 27 באוקטובר, 1994 וזאת לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט, 2031, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

בהתאם להסכם מיום 31 באוגוסט, 1982, שנחתם בין עיריית רמת גן לחברה ואשר עניינו הקמת הפרויקט, הכשירה החברה כ- 1,350 חניות מסביב לקניון בחלקה אשר הזכויות בה הינן, כאמור, בבעלות עיריית רמת גן. במסגרת הסכמים מיום 5 באוקטובר, 1992, ומיום 7 בפברואר, 2008, שנחתמו בין החברה לבין עיריית רמת גן, הכשירה החברה עוד כ- 1,000 חניות במקרקעין הסמוכים לקניון, אשר הינן בבעלות העירייה. עיריית רמת גן התחייבה (ונרשמה זיקת הנאה בגין כך), כי תאפשר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל וכן זכות חניה פתוחה לציבור, ובכלל זה לבאי הקניון, במקומות החניה שהוכשרו (למעט 250 מקומות), וזאת כל עוד החברה תמשיך לחכור ולהפעיל את קניון עזריאלי איילון. לגבי 250 החניות שהכשירה החברה, ניתנה גם בהן זכות חניה לבאי הקניון וזאת רק כל עוד העירייה לא תממש זכויות בניה בשטחן.

שיעור תפוסה ושכירויות

נכון למועד התשקיף, שיעור התפוסה בקניון עזריאלי איילון הינו כ- 100%. בקניון פועלים כ- 147 שוכרים בתמהיל שימושים רב הכולל, בין היתר, רשת שיווק מזון, בתי קפה, מסעדות, חנויות חשמל, כלי בית, אופנה, צעצועים, מוסיקה ועוד, כמו כן קיים בקניון מתחם בתי קולנוע הכולל 15 אולמות קולנוע (YES PLANET), המופעלים על ידי ת.י. תיאטראות בע"מ, שהינם השוכר היחיד העיקרי (כ- 6%) בקניון, שהסכם השכירות שלו מסתיים ביום 30 ביוני 2015¹⁰. לפרטים בדבר הסכמי השכירות בהם קשורה הקבוצה, ראו סעיף 6.4.4 לתשקיף.

חברת הניהול וניהול הקניון

קניון עזריאלי איילון מתופעל על ידי קניון איילון (יזום וניהול) בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

אפשרויות פיתוח

למועד התשקיף, החברה הגישה תוכנית מתאר חדשה, הנמצאת בהליכי אישור סופיים, במטרה לאפשר בנייה של 7,500 מ"ר שטחים עיקריים נוספים בקומה א' של הקניון (כ- 9,000 מ"ר שטח מתוכנן להשכרה למסחר (לרבות שטחים ציבוריים מועמסים)). ככל שתאושר התוכנית וככל שהחברה תחליט על הקמת הקומה הנוספת, מעריכה החברה כי בנייתה תימשך 18 חודשים ועלות הקמתה מוערכת בטווח שבין כ- 120-150 מליון ₪.

⁹ למיטב ידיעת החברה, לא היו שינויים מהותיים בפילוח האמור ביחס לשנתיים קודמות.

הנתונים הנ"ל כוללים את אומדן החברה לעלות ההקמה, לרבות הערכות ראשוניות של המיסים וההיטלים אשר למועד התשקיף אין ודאות בקשר להיקפם ואשר יכולות להשתנות בשל דרישות של רשויות ושינויים בתכנון. כמו כן, האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תכניות כאמור, כרוך, בין היתר, בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד, ואין כל וודאות כי התכניות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי.

¹⁰ שוכר עיקרי – משמעו שוכר שהכנסות הקבוצה ממנו מהוות 5% מסך הכנסות המרכז המסחרי או הקניון הרלוונטי בשטחיו הוא משתמש.

ריכוז נתונים אודות קניון עזריאלי איילון ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.2009	מס' שוכרים ליום 31.12.2009	מס' מקומות חניות ליום 31.12.2009	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר 31.12.09 (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
1,065,400	1,097,100	1,155,800	89,310	95,763	101,130	100%	100%	100%	100%	147	מגרש חניה פתוח	מגרש חניה פתוח	23,153	קניון עזריאלי איילון

נתונים אודות שיעור ההיוון וה- NOI המייצג¹¹:

שיעור היוון משוקלל לפי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר:	NOI מייצג ליום 31 בדצמבר (אלפי ₪)
2009	7.54%
2008	7.52%
2007	7.33%

¹¹ ראה הערת שוליים 9 לעיל. בנוסף, נתוני NOI על בסיס הכנסות בפועל ממודדות לשקלי יום 31 בדצמבר, 2006, עמד על סך כ- 67 מיליון ₪ וליום 31 בדצמבר, 2005 עמד על סך של כ- 62 מיליון ש"ח. בהתאם להערכות החברה, שיעור הגידול השנתי הממוצע משנת 2005 ועד שנת 2009 מהכנסות שכירות (לרבות הוספת מתחם בתי הקולנוע) עמד על 9.8% (לפרטים ראה הע"ש 54 להלן). נתוני ה- NOI לשנים 2005-2006 מבוססים על חישובים ונתונים בלתי מבוקרים שבידי החברה שאינם על פי כללי חשבונאות מקובלים, שנעשו בתום לב ועל פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה. מידע כאמור מוצג להלן למען הנוחות בלבד, אולם אינו מהווה תחליף למידע שנמסר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים או בקשר אליהם ולפיכך אין להסתמך עליו בלבד.

בנוסף על המידע המפורט בסעיף 6.4.2.5 להלן, על כלל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה במאוחד, להלן פירוט תקבולים עתידיים מדמי שכירות בקניון עזריאלי איילון, נכון ליום 31 בדצמבר, 2009:

תקופה	מספר שוכרים בתחילת התקופה הרלוונטית	מספר חוזי שכירות שמסתיימים	חלק החברה במושכרים הנגרעים	חלק החברה במושכרים הנותרים	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
			אלפי ₪		
רבעון ראשון 2010	147	7	2,293	17,996	2.8%
רבעון שני 2010	140	5	1,909	18,380	2.4%
רבעון שלישי 2010	135	13	4,426	15,862	5.5%
רבעון רביעי 2010	122	17	3,329	16,960	4.1%
שנת 2011	105	46	19,009	50,189	23.4%
שנת 2012	59	47	15,586	34,603	19.2%

פילוח תקבולים מדמי שכירות בקניון עזריאלי איילון לפי ענפי הפעילות של השוכרים לשנת 2009 (באחוזים):¹²

עוגנים	16%
אופנה	49%
בית	4%
מתנות וצעצועים	8%
מזון	9%
תרבות ופנאי	6%
דוכנים	4%
שונות	4%
סה"כ	100%

קניון עזריאלי ירושלים

מידע כללי

החברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה בקניון המכונה "קניון עזריאלי ירושלים" בירושלים. קניון עזריאלי ירושלים משתרע של שטח מגרש של כ- 46.3 דונם המצוי דרומית מזרחית לשכונת מלחה בחלק הדרומי של העיר ירושלים, בסמוך לתחנת הרכבת ולצירי ועורקי התחבורה המרכזיים של העיר, ובסמוך למוסדות ציבור וספורט ופרויקטים של משרדים ותעשיות ידע.

קניון עזריאלי ירושלים הינו בשטח בנוי כולל של כ- 100 אלף מ"ר ברוטו, המורכב משטחי מסחר (בשלוש קומות בשטח ברוטו לשיווק של 38,554 מ"ר), ושטח משרדים (בשלוש קומות הבנויות מעל שטחי המסחר בשטח ברוטו של כ- 3,030 מ"ר).

¹² למיטב ידיעת החברה, לא היו שינויים מהותיים בפילוח האמור ביחס לשנתיים קודמות.

קניון עזריאלי ירושלים נפתח לקהל הרחב בחודש מרץ, 1993, וכולל 3 קומות מסחריות, כאשר כל שטחיו מיועדים להשכרה בשוק החופשי.

זכויות במקרקעין

החברה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של מתחם קניון עזריאלי ירושלים, בהתאם להסכם חכירה שנחתם בינה לבין מינהל מקרקעי ישראל ביום 23 בנובמבר, 1993, וזאת לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 15 באוגוסט, 2039, עם אופציה להאריך תקופה זו לתקופה נוספת של 49 שנים.

שיעור תפוסה ושכירויות

נכון למועד התשקיף, שיעור התפוסה בקניון עזריאלי ירושלים הינו כ- 100%. בקניון פועלים כ- 230 שוכרים ממגוון רחב של תחומי האופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, תקשורת, אופטיקה ועוד, מתוכם שבעה (7) שוכרי עוגן. לפרטים בדבר הסכמי השכירות בהם קשורה הקבוצה, ראו סעיף 6.4.4 לתשקיף.

חברת הניהול וניהול הקניון

קניון עזריאלי ירושלים מתופעל על ידי קניון ירושלים (ייזום וניהול) בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

ריכוז נתונים אודות קניון עזריאלי ירושלים ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.2009	מס' שוכרים ליום 31.12.2009	מס' מקומות חניות ליום 31.12.2009	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר 31.12.09 (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
1,353,935	1,406,800	1,447,474	116,139	121,718	128,384	100%	100%	100%	100%	230	1,800	45,076	38,554	קניון עזריאלי ירושלים

נתונים אודות שיעור ההיוון וה-NOI המייצג¹³:

שיעור היוון משוקלל לפי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר:	NOI מייצג ליום 31 בדצמבר (אלפי ₪)
2009	7.57% 109,893
2008	7.57% 106,860
2007	7.38% 100,044

¹³ ראה הערת שוליים 9 לעיל. בנוסף, NOI מייצג שנכלל בהערכת השווי לכלל הנכס, לרבות שטחי השכרה למשרדים, ליום 31 בדצמבר, 2009, עמד על סך 113 מיליון ₪ (ושיעור ההיוון הממוצע על 7.6%) וליום 31 בדצמבר, 2008, עמד על סך 109 מיליון ₪. נתוני NOI על בסיס הכנסות בפועל ממודדות לשקלי יום 31 בדצמבר, 2007, עמד על סך 103 מיליון ש"ח. כמו כן, נתוני NOI על בסיס הכנסות בפועל ממודדות לשקלי יום 31 בדצמבר, 2006, עמדו על סך 97 מיליון ₪ וליום 31 בדצמבר, 2005, עמד על סך 94 מיליון ש"ח. בהתאם להערכות החברה, שיעור הגידול השנתי הממוצע משנת 2005 ועד שנת 2009 מהכנסות שכירות, לרבות משטחי משרדים להשכרה, עמד על 4.7% (לפרטים ראה הע"ש 54 להלן). נתוני ה-NOI לשנים 2005-2006 מבוססים על חישובים ונתונים בלתי מבוקרים שבידי החברה שאינם על פי כללי חשבונאות מקובלים, שנעשו בתום לב ועל פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה. מידע כאמור מוצג להלן למען הנוחות בלבד, אולם אינו מהווה תחליף למידע שנמסר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים או בקשר אליהם ולפיכך אין להסתמך עליו בלבד.

בנוסף על המידע המפורט בסעיף 6.4.2.5 להלן, על כלל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה במאוחד, להלן פירוט תקבולים עתידיים מדמי שכירות בקניון עזריאלי ירושלים, נכון ליום 31 בדצמבר, 2009:

תקופה	מספר שוכרים בתחילת התקופה הרלוונטית	מספר שכירות שמסתיימים	חלק החברה במושכרים הנגרעים	חלק החברה במושכרים הנותרים	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
			אלפי ₪		
רבעון ראשון 2010	230	13	3,855	24,682	3.4%
רבעון שני 2010	217	3	872	27,665	0.8%
רבעון שלישי 2010	214	7	1,925	26,612	1.7%
רבעון רביעי 2010	207	20	4,315	24,222	3.8%
שנת 2011	187	89	25,175	78,006	22.1%
שנת 2012	98	104	35,533	42,473	31.1%

פילוח תקבולים מדמי שכירות בקניון עזריאלי ירושלים לפי ענפי הפעילות של השוכרים לשנת 2009 (באחוזים)¹⁴:

עוגנים	18%
אופנה	39%
בית	7%
מתנות וצעצועים	8%
מזון	10%
תרבות ופנאי	5%
דוכנים	5%
שונות	8%
סה"כ	100%

להלן יינתנו פרטים לגבי נכסים נוספים אשר אינם מהווים נכס מהותי כהגדרתו בסעיף 6.4.2.3 לעיל.

קניון עזריאלי גבעתיים

מידע כללי

החברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה בקניון המכונה "קניון עזריאלי גבעתיים" הנמצא בגבעתיים, הבנוי על מגרש בשטח של כ- 9.5 דונם (לא כולל את שטחי המקרקעין עליהם נבנו החניון המערבי והחניון המזרחי), והמצוי בפינת הרחובות שדרות יצחק רבין וויצמן בגבעתיים (להלן: "קניון גבעתיים"). הקניון בנוי בסביבת מגורים כששדרות יצחק רבין וויצמן מהווים את עורקי התחבורה המרכזיים בעיר המחברים בין ת"א במערב לבין רמת גן במזרח.

¹⁴ למיטב ידיעת החברה, לא היו שינויים מהותיים בפילוח האמור ביחס לשנתיים קודמות.

קניון עזריאלי גבעתיים, אשר נפתח לקהל בשנת 2005, פועל בשטח בנוי כולל של כ- 88,481 מ"ר ברוטו, הכולל חניון תת קרקעי (בשלוש קומות בשטח ברוטו של 56,297 מ"ר), שטחי מסחר (בשלוש קומות בשטח ברוטו לשיווק של 16,241 מ"ר), קומת בידור (הכוללת בתי קולנוע ומכון כושר בשטח ברוטו לשיווק של 4,230 מ"ר), שטחי משרדים ומרפאות (בקומה אחת בשטח ברוטו לשיווק של כ- 1,250 מ"ר) ומחסנים בשטח ברוטו לשיווק של כ- 840 מ"ר.

זכויות במקרקעין

הזכויות במקרקעין הינן זכויות חכירה מהמינהל מכוח שני הסכמי חכירה לתקופה של 49 שנים, האחת מסתיימת ביום 9 בפברואר 2051 והשנייה מסתיימת ביום 5 בספטמבר 2053. שני הסכמי החכירה כוללים אופציה לתקופה של 49 שנים נוספות. הזכויות במקרקעין נמכרו לחברה בחודש מרץ 2009, בהתאם להסכם מכר מיום 15 בדצמבר, 2008, מנכסים ובנין (מרכזים מסחריים) בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ (לעיל ולהלן בהתאמה: **"המוכרות"** ו**"הסכם המכר"**). הזכויות טרם נרשמו על שם החברה במינהל מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין, בין היתר, מכיוון שטרם נתקבלו אישורי המיסים לעסקת מכר זו, וחלק מעסקאות המכר מכוחן רכשו המוכרות את זכויותיהן בקרקע.

במסגרת החניון התת קרקעי שנבנה מתחת למרכז המסחרי ולמגרשים סמוכים לו, בשטח כולל של 27,494 מ"ר הכולל כ- 1,200 מקומות חניה, נבנו שני חניונים מתחת לשטחים ציבוריים, ביחס אליהם נחתמו הסכמי חכירה עם עיריית גבעתיים, הכפופים לאישור שר הפנים. תקופת החכירה של החניון המזרחי הכולל 222 מקומות חניה, הינה של 25 שנים עם אופציה ל- 25 שנים נוספות, ותקופת החכירה של החניון המערבי, הכולל 244 מקומות חניה, הינה של 49 שנים, עם אופציה ל- 49 שנים נוספות. נכון למועד התשקיף, אישר שר הפנים לעיריית גבעתיים החכרת החניון המזרחי וסרב לאשר את החכרת החניון המערבי. החברה פנתה לעיריית גבעתיים (ולמוכרות) בבקשה כי היא תפעל לקבלת אישור שר הפנים כאמור גם לחניון המערבי, אולם העירייה הודיעה כי לא עלה בידיה לקבל את האישור האמור. במסגרת ההסכם לרכישת הקניון התחייבו המוכרות להסדיר את קבלת אישור שר הפנים כאמור.

למיטב ידיעת החברה, בין עיריית גבעתיים והמוכרות קיימת מחלוקת בדבר גובה התשלומים המגיעים לעירייה בקשר עם תשלום דמי חכירה נוספים בגין דמי חניה שהחלו בגבייתם והשמאים מטעם הצדדים מצויים בהליך של משא ומתן להסדרת גובה התשלום. האחריות לקבלת אישורו של שר הפנים, להשלמת רישוי השטחים, לרבות דוכנים ושינויים נוספים, קודם למועד הרכישה, חלה על המוכרות. ההסכם קבע, בין היתר, חובת שיפוי מלאה בגין כל הפסד, נזק או הוצאה שייגרמו לחברה, ככל שהחברה תישא בתשלומים האמורים, לרבות תשלומים הנדרשים לקבלת אישורו של שר הפנים.

זכויות החברה בנכס משועבדות לטובת בנק לאומי כמפורט בסעיף 6.6.36 להלן.

שיעור תפוסה ושכירויות

נכון למועד התשקיף, שיעור התפוסה בקניון קרוב ל- 100%. בקניון פועלים כ- 154 שוכרים בתמהיל שימושים רב הכולל, בין היתר, רשת שיווק מזון, בנקים, בית מרקחת, בתי קפה,

מסעדות, חנויות ממיטב רשתות השיווק המובילות ועוד, כמו כן קיים בקניון מתחם בתי קולנוע וכן חדר כושר וספא. לפרטים בדבר הסכמי השכירות בהם קשורה הקבוצה, ראו סעיף 6.4.4 לתשקיף.

חברת הניהול וניהול הקניון

קניון גבעתיים מתופעל על ידי קניון גבעתיים (ייזום וניהול) בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

אפשרויות פיתוח

במסגרת הסכם המכר, הועברו לחברה זכויות בניה נוספות במתחם הקניון, כאשר לגבי שטח ברוטו של כ- 2,210 מ"ר קיבלה החברה היתר בנייה לשימוש משרדים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.5.2.5 לתשקיף.

המוכרות שילמו ו/או העמידו ערבויות להיטל השבחה, ולכשייקבע גובה ההיטל הסופי, יהיה על החברה להשיב למוכרות את החלק היחסי בגין בניה שלאחר מועד חתימת ההסכם.

ריכוז נתונים אודות קניון עזריאלי גבעתיים ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

שוי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.2009	מס' שוכרים ליום 31.12.2009	מס' מקומות חניות ליום 31.12.2009	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר 31.12.09 (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
---	---	800,440	---	---	57,896	---	---	100%	99.9%	154	1,200	56,297	20,471	קניון עזריאלי גבעתיים

נתונים אודות שיעור ההיוון וה-NOI המייצג¹⁵:

	שיעור היוון משוקלל לפי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר:	NOI מייצג ליום 31 בדצמבר (אלפי ₪)
2009	7.59%	60,994
2008	נרכש ב-2009	נרכש ב-2009
2007	נרכש ב-2009	נרכש ב-2009

¹⁵ ראה הערת שוליים 9 לעיל. הנכס נרכש בשנת 2009 ולפיכך נתוני 2008 וחלק מנתוני 2009 הינם נתונים שנמסרו מהמוכרים. כמו כן, NOI מייצג לכלל הנכס, לרבות שטחי השכרה למשרדים, ליום 31 בדצמבר, 2009, עמד על סך 62 מיליון ₪ ושיעור ההיוון הממוצע על 7.6%. בנוסף, NOI לשנת 2009, שמבוסס על הכנסות בפועל, לרבות כפי שנמסרו מהמוכרים לכלל הנכס, לרבות שטחי השכרה למשרדים, עמד על סך 59 מיליון ₪ ולשנת 2008, עמד על 54 מיליון ₪. נתוני ה-NOI על בסיס הכנסות בפועל, לרבות אלה שנמסרו מהמוכרים, מבוססים על חישובים ונתונים בלתי מבוקרים שבידי החברה שאינם על פי כללי חשבונאות מקובלים, שנעשו בתום לב ועל פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה. מידע כאמור מוצג להלן למען הנוחות בלבד, אולם אינו מהווה תחליף למידע שנמסר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים או בקשר אליהם ולפיכך אין להסתמך עליו בלבד.

בנוסף על המידע המפורט בסעיף 6.4.2.5 להלן, על כלל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה במאוחד, להלן פירוט תקבולים עתידיים מדמי שכירות בקניון עזריאלי גבעתיים, נכון ליום 31 בדצמבר, 2009:

תקופה	מספר שוכרים בתחילת התקופה הרלוונטית	מספר חוזי שכירות שמסתיימים	חלק החברה במושכרים הנגרעים	חלק החברה במושכרים הנותרים	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
			אלפי ₪		
רבעון ראשון 2010	154	7	1,490	11,365	2.9%
רבעון שני 2010	147	2	368	12,487	0.7%
רבעון שלישי 2010	145	11	2,517	10,338	4.9%
רבעון רביעי 2010	134	8	1,170	11,685	2.3%
שנת 2011	126	55	13,797	32,078	26.8%
שנת 2012	71	20	6,115	25,963	11.9%

פילוח תקבולים מדמי שכירות בקניון עזריאלי גבעתיים לפי ענפי הפעילות של השוכרים לשנת 2009 (באחוזים)¹⁶:

עוגנים	14%
אופנה	49%
בית	4%
מתנות וצעצועים	9%
מזון	10%
תרבות ופנאי	5%
דוכנים	3%
שונות	6%
סה"כ	100%

קניון עזריאלי הנגב

מידע כללי

החברה הינה בעלת מלוא זכויות הבעלות בקניון המכונה "קניון עזריאלי הנגב" הנמצא בבאר שבע החל מחודש אפריל בשנת 1984. פרויקט זה משתרע של שטח מגרש של כ- 21.4 דונם המצוי ברח' בן צבי במרכז האזורי של העיר באר שבע על עורק התחבורה הראשי של העיר, בסמוך לבתי המשפט, קרית הממשלה, ולמרכז התחבורה המרכזי של האזור (התחנה המרכזית ותחנת הרכבת).

הפרויקט הינו בשטח בנוי כולל של כ- 60,000 מ"ר ברוטו, הכולל שטחי מסחר (בשלוש קומות בשטח ברוטו של כ- 22,899 מ"ר), שטח משרדים (בשמונה קומות הבנויות מעל קומות המסחר בשטח ברוטו של כ- 8,111 מ"ר), וקומת חניון תת קרקעי בשטח ברוטו של כ- 9,971 מ"ר הבנוי מתחת לקומת המסחר.

¹⁶ למיטב ידיעת החברה, כפי שנמסר לה מהמוכרות, לא היו שינויים מהותיים בפילוח האמור ביחס לשנתיים קודמות.

קניון עזריאלי הנגב נפתח לקהל הרחב בחודש מרץ, 1989. הקניון כולל 3 קומות מסחריות, כאשר כל שטחיו מיועדים להשכרה בשוק החופשי.

זכויות במקרקעין

החברה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלים של הזכויות במתחם הפרויקט.

שיעור תפוסה ושכירויות

נכון למועד התשקיף, שיעור התפוסה בקניון הינו כ- 97%. בקניון פועלים כ- 187 שוכרים במגוון רחב של חנויות מתחום האופנה, ההנעלה, תכשיטים, מתנות, תקשורת, מחשבים, אופטיקה ועוד. מתוך השוכרים השונים 5 שוכרים הינם שוכרי עוגן. כמו כן, קיים שוכר אחד עיקרי (כהגדרתו בהע"ש 10 לעיל) (כ- 6%) – המשביר לצרכן בע"מ, עד ליום 31 במרץ 2013.

לפרטים בדבר הסכמי השכירות בהם קשורה הקבוצה, ראו סעיף 6.4.4 לתשקיף.

חברת הניהול וניהול הקניון

הקניון מתופעל על ידי קניון הנגב (ייזום וניהול) בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

אפשרויות פיתוח

למועד התשקיף, פקעה ההתקשרות עם בתי הקולנוע בקניון, והחברה פועלת לביצוע התאמות ואיכלוס השטחים.

ריכוז נתונים אודות קניון עזריאלי הנגב ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.2009	מס' שוכרים ליום 31.12.2009	מס' מקומות חניות ליום 31.12.2009	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר 31.12.09 (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
744,440	745,900	777,500	71,008	73,647	76,007	98.6%	98%	97%	97%	187	650	9,971	22,899	קניון עזריאלי הנגב

נתונים אודות שיעור ההיוון וה-NOI המייצג¹⁷:

שיעור היוון משוקלל לפי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר:	NOI מייצג ליום 31 בדצמבר (אלפי ₪)
2009	8.06% 62,671
2008	8.05% 60,026
2007	7.63% 56,870

¹⁷ ראה הערת שוליים 9 לעיל. בנוסף, NOI מייצג שנכלל בהערכת השווי לכלל הנכס, לרבות שטחי השכרה למשרדים, ליום 31 בדצמבר, 2009, עמד על סך כ-67 מיליון ₪ (ושיעור ההיוון הממוצע על 8.12%) וליום 31 בדצמבר, 2008, עמד NOI מייצג שנכלל בהערכת השווי לכלל הנכס, לרבות שטחי השכרה למשרדים על סך כ-64 מיליון ₪ וליום 31 בדצמבר, 2007 על סך כ-61 מיליון ש"ח. כמו כן, נתוני NOI על בסיס הכנסות בפועל ממודדות לשקלי יום 31 בדצמבר, 2006 עמדו על סך כ-59 מיליון ₪ וליום 31 בדצמבר, 2005 עמד על סך כ-56 מיליון ש"ח. בהתאם להערכות החברה, שיעור הגידול השנתי הממוצע משנת 2005 ועד שנת 2009 מהכנסות שכירות, לרבות משטחי משרדים להשכרה, עמד על 4.6% (לפרטים ראה הע"ש 54 להלן). נתוני ה-NOI לשנים 2005-2006 מבוססים על חישובים ונתונים בלתי מבוקרים שבידי החברה שאינם על פי כללי חשבוונאות מקובלים, שנעשו בתום לב ועל פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה. מידע כאמור מוצג להלן למען הנוחות בלבד, אולם אינו מהווה תחליף למידע שנמסר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים או בקשר אליהם ולפיכך אין להסתמך עליו בלבד.

בנוסף על המידע המפורט בסעיף 6.4.2.5 להלן, על כלל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה במאוחד, להלן פירוט תקבולים עתידיים מדמי שכירות בקניון עזריאלי הנגב, נכון ליום 31 בדצמבר, 2009:

תקופה	מספר שוכרים בתחילת התקופה הרלוונטית	מספר חוזי שכירות שמסתיימים	חלק החברה במושכרים הנגרעים	חלק החברה במושכרים הנותרים	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
			אלפי ₪		
רבעון ראשון 2010	187	11	1,436	13,458	2.4%
רבעון שני 2010	176	11	2,125	12,769	3.6%
רבעון שלישי 2010	165	4	1,088	13,806	1.8%
רבעון רביעי 2010	161	10	2,453	12,441	4.1%
שנת 2011	151	74	15,156	37,317	25.4%
שנת 2012	77	57	15,912	21,406	26.7%

פילוח תקבולים מדמי שכירות בקניון עזריאלי הנגב לפי ענפי הפעילות של השוכרים לשנת 2009 (באחוזים):¹⁸

עוגנים	15%
אופנה	48%
בית	2%
מתנות וצעצועים	9%
מזון	7%
תרבות ופנאי	6%
דוכנים	6%
שונות	7%
סה"כ	100%

קניון עזריאלי מודיעין

מידע כללי

הקבוצה, באמצעות קנית השלום, הינה בעלת מלוא זכויות החכירה בקניון המכונה "קניון עזריאלי מודיעין" הנמצא במודיעין החל מחודש פברואר בשנת 2005. פרויקט זה משתרע של שטח מגרש של כ- 24.6 דונם המצוי במרכז המע"ר העתידי של העיר מודיעין, בסמוך לצירי ועורקי התחבורה המרכזיים של העיר, בסמוך לתחנת הרכבת ומסוף התחבורה הציבורית העתידי.

הפרויקט הינו בשטח בנוי כולל של כ- 115,000 מ"ר ברוטו, המורכב מחניון תת קרקעי (בשתי קומות בשטח ברוטו של 49,669 מ"ר), שטח מסחר (בשתי קומות בשטח ברוטו של 22,048 מ"ר), שטח משרדים (בשלושה בנייני משרדים בני שלוש קומות כל אחד בשטח ברוטו כולל של 16,056 מ"ר), ושטח מגורים (בשלושה בנייני מגורים בני 5-6 קומות, כל

¹⁸ למיטב ידיעת החברה, לא היו שינויים מהותיים בפילוח האמור ביחס לשנתיים קודמות.

אחד בשטח ברוטו כולל של 10,283 מ"ר). קניון מודיעין נפתח לקהל הרחב ביוני 2008, וכולל 2 קומות מסחריות, כאשר כל שטחו מיועדים להשכרה בשוק החופשי.

למועד התשקיף, החברה פועלת להשבה או ביטול יתרת הערבויות שהעמידה למשרד השיכון והבינוי בקשר עם בניית הפרויקט, בסכום כולל של כ- 9.5 מליון ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן (אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2009, הינו בסך של 10.7 מיליון ש"ח).

החניון כולל חניון ציבורי ובו 226 מקומות חניה שנבנה מתחת למגרש המיועד לכיכר הירידים והמצוי בהליכי הפקעה לטובת העירייה, ואשר על פי הסכם בין קניית השלום לבין העירייה מיום 25 בדצמבר, 2005, הוסכם כי חניון זה יופעל ויתוחזק על ידי קניית השלום לתקופה של 7 שנים, עם אופציה ל- 5 שנים נוספות, בכפוף לאישור מועצת העיר. על פי ההסכם האמור חל איסור להצמיד מקומות חניה בחניון זה למשתמשים מסויימים, זולת 40 מקומות החניה המוקצים לעיריית מודיעין ללא תשלום. כמו כן, כולל החניון 134 מקומות חניה המשויכים לבנייני המגורים שבפרויקט.

זכויות במקרקעין

הזכויות במקרקעין מוקנות לקניית השלום מכוח הסכם פיתוח שנחתם בינה לבין מינהל מקרקעי ישראל ביום 6 בפברואר, 2005. נכון למועד התשקיף, טרם נחתם הסכם חכירה בין הצדדים והחברה מעריכה כי ייחתם בחודשים הקרובים, כאשר עם חתימתו, יוקנו לחברה זכויות חכירה לגבי היחידות שישמשו למגורים לתקופה של 98 שנים המסתיימת ביום 23 בדצמבר 2101, עם אופציה להאריך תקופה זו לתקופה נוספת של 98 שנים. היחידות שישמשו לכל יעוד אחר, שאינו מגורים, יוחכרו לקניית השלום לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 23 בדצמבר, 2052, עם אופציה להאריך תקופה זו לתקופה נוספת של 49 שנים.

שיעור תפוסה ושכירויות

נכון למועד התשקיף, שיעור התפוסה בקניון הוא כ- 99.5%. בקניון פועלים כ- 166 שוכרים במגוון רחב של חנויות מתחומי אופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, תקשורת, אלקטרוניקה ומחשבים, אופטיקה, סניפי בנקים, רשתות מזון, חנויות ספרים, בתי קולנוע וכיו"ב.

לפרטים בדבר הסכמי השכירות בהם קשורה הקבוצה, ראו סעיף 6.4.4 לתשקיף.

חברת הניהול וניהול הקניון

קניון עזריאלי מודיעין מתופעל על ידי קניון מודיעין (ייזום וניהול) בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של קניית השלום.

ריכוז נתונים אודות קניון עזריאלי מודיעין ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.2009	מס' שוכרים ליום 31.12.2009	מס' מקומות חניות ליום 31.12.2009	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר 31.12.09 (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
291,154*	617,300	662,330	---	40,864	71,574	---	100%	100%	99.5%	166	1,665	49,669	22,048	קניון עזריאלי מודיעין

* מוצג לפי עלות בניה (לרבות עלות בנית המשרדים ובנייני המגורים), ולא לפי שווי הוגן.

נתונים אודות שיעור ההיוון וה-NOI המייצג¹⁹:

שיעור היוון משוקלל לפי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר:	NOI מייצג ליום 31 בדצמבר (אלפי ₪)
2009	8.06% 53,372
2008	8.06% 52,556
2007	עלות מופחתת בתקופת הקמה עלות מופחתת בתקופת הקמה

¹⁹ ראה הערת שוליים 9 לעיל. בנוסף, NOI מייצג שנכלל בהערכת השווי לכלל הנכס, לרבות שטחי השכרה למשרדים, ליום 31 בדצמבר, 2009, עמד על סך כ-63 מיליון ₪ (ושיעור ההיוון הממוצע על 8.14%).

בנוסף על המידע המפורט בסעיף 6.4.2.5 להלן, על כלל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה במאוחד, להלן פירוט תקבולים עתידיים מדמי שכירות בקניון עזריאלי מודיעין, נכון ליום 31 בדצמבר, 2009:

תקופה	מספר שוכרים בתחילת התקופה הרלוונטית	מספר חוזי שכירות שמשתיימים	חלק החברה במושכרים הנגרעים	חלק החברה במושכרים הנותרים	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
			אלפי ₪		
רבעון ראשון 2010	166	3	861	12,667	1.6%
רבעון שני 2010	163	1	0	13,538	0%
רבעון שלישי 2010	162	1	14	13,524	0%
רבעון רביעי 2010	161	1	0	13,538	0%
שנת 2011	160	98	25,786	27,491	47.6%
שנת 2012	62	28	7,277	20,214	13.4%

פילוח תקבולים מדמי שכירות בקניון עזריאלי מודיעין לפי ענפי הפעילות של השוכרים לשנת 2009 (באחוזים)²⁰:

עוגנים	7%
אופנה	54%
בית	1%
מתנות וצעצועים	8%
מזון	10%
תרבות ופנאי	8%
דוכנים	5%
שונות	7%
סה"כ	100%

²⁰ למיטב ידיעת החברה, לא היו שינויים מהותיים בפילוח האמור ביחס לשנתיים קודמות.

6.4.2.6. ריכוז נתונים אודות נכסי הקבוצה בתחום מרכזי המסחר והקניונים

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים כספיים אודות הקניונים והמרכזים המסחריים של החברה ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח): **:**

שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.2009	מס' שוכרים ליום 31.12.2009	מס' מקומות חניות ליום 31.12.2009	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר 31.12.09 (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
1,437,060	1,510,950	1,548,530	127,093	133,997	141,824	100%	100%	100%	100%	190	1,600*	61,128*	32,391	קניון עזריאלי (1)
1,065,400	1,097,100	1,155,800	89,310	95,763	101,130	100%	100%	100%	100%	147	מגרש חניה פתוח	מגרש חניה פתוח	23,153	קניון עזריאלי איילון (2)
1,353,935	1,406,800	1,447,474	116,139	121,718	128,384	100%	100%	100%	100%	230	1,800	45,076	38,554	קניון עזריאלי ירושלים (3)
---	---	800,440	---	---	57,896	---	---	100%	99.9%	154	1,200	56,297	20,471	קניון עזריאלי גבעתיים (4)
744,440	745,900	777,500	71,008	73,647	76,007	98.6%	98%	97%	97%	187	650	9,971	22,899	קניון עזריאלי הנגב (5)
**291,154 *	617,300	662,330	---	40,864	71,574	---	100%	100%	99.5%	166	1,665	49,669	22,048	קניון עזריאלי מודיעין (6)
395,300	448,800	489,300	38,812	41,236	47,642	99.6%	100%	100%	100%	114	330	8,554	16,640	קניון עזריאלי חולון (7)

שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪)			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.2009	מס' שוכרים ליום 31.12.2009	מס' מקומות חניות ליום 31.12.2009	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר 31.12.09 (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
68,269	**148,000 ***	**153,100 ***	7.166	9,175	18,833	100%	100%	100%	100%	90	300	11,301	6,865	קניון עזריאלי הוד השרון (8)
---	---	39,080	---	---	***3,873 *	---	---	75%	91%	47	---	---	5,296	עזריאלי אור יהודה outlet (9)
100,560	99,340	104,160	10,364	11,351	11,856	100%	100%	100%	100%	41	**	**	5,961	עזריאלי הרצליה outlet (10)
54,857	51,342	48,981	6,392	5,680	5,633	90%	90%	88%	84%	8	314	18,580	12,973	Northcahse Plaza ארה"ב (11)
<u>5,510,975</u>	<u>6,125,532</u>	<u>7,226,695</u>	<u>466,284</u>	<u>533,431</u>	<u>664,652</u>	<u>99%</u>	<u>99%</u>	<u>98%</u>	<u>98%</u>	<u>1,374</u>	<u>7,859</u>	<u>260,576</u>	<u>207,251</u>	סה"כ

*שטח החניון במ"ר ומספר מקומות החניה מתייחסים ל-50% מסך שטח החניון ומספר מקומות החניה בפרויקט, כאשר היתרה מתוארת בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.5.2.5 לתשקיף.

**שטח החניון כלול בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, כמפורט בסעיף 6.5.2.5 לתשקיף.

***מוצג לפי עלות בניה (לרבות עלות בנית המשרדים ובנייני המגורים), ולא לפי שווי הוגן.

**** הנתונים מתייחסים לתקופה של 8 חודשים בשנת 2009.

***** סך NOI מייצג שנכלל בהערכות השווי לנכסים אחרים (כולל שטחי השכרה למשרדים) (שאינם מרכז עזריאלי, עזריאלי ירושלים, עזריאלי איילון, עזריאלי מודיעין, עזריאלי הנגב, עזריאלי גבעתיים, עזריאלי חולון) עמד ליום 31 בדצמבר, 2009, על כ- 51,455 אלפי ₪.

(1) לפרטים נוספים בקשר עם קניון עזריאלי, ראו סעיף 6.4.2.4 לתשקיף.

(2) לפרטים נוספים בקשר עם קניון עזריאלי איילון, ראו סעיף 6.4.2.4 לתשקיף.

(3) לפרטים נוספים בקשר עם קניון עזריאלי ירושלים, ראו סעיף 6.4.2.4 לתשקיף.

(4) לפרטים נוספים בקשר עם קניון עזריאלי גבעתיים, ראו סעיף 6.4.2.4 לתשקיף.

(5) לפרטים נוספים בקשר עם קניון עזריאלי הנגב, ראו סעיף 6.4.2.4 לתשקיף.

(6) לפרטים נוספים בקשר עם קניון עזריאלי מודיעין, ראו סעיף 6.4.2.4 לתשקיף.

(7) קניון עזריאלי חולון משתרע על שטח מגרש של כ-11 דונם (כאשר קיימת הערת אזהרה לטובת עיריית חולון בדבר הפקעה של כ-133 מ"ר בחלק הצפוני של החלקה). הפרויקט (שטחי מסחר וחניון) הינו בשטח בנוי של כ-36,000 מ"ר ברוטו מתוכם שלוש קומות מסחר, שתי קומות גלריה ושתי קומות חניון תת קרקעי. מספר מקומות החניה שבטבלה אינו כולל 610 מקומות חניה הנמצאים במבנה חניה צמוד של שישה מפלסים, על קרקע בבעלות עיריית חולון אשר על פי הסכם עם העירייה משנת 1997, התחייבה העירייה לאפשר לציבור הרחב במשך 10 שנים להשתמש במבנה החניון ללא תשלום כלשהו עם אופציה לעירייה להאריך את ההסכם תקופה נוספת של 15 שנים. 10 השנים הראשונות הסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2008, אולם למרות שתקופת ההפעלה הסתיימה, מבנה החניון ממשיך לשמש בפועל כחניון ללא תשלום למבקר קניון עזריאלי חולון (נתוני שטח החניון במ"ר לא כוללים את שטח מבנה זה). ליום 31 בדצמבר, 2009, עמד שיעור ההיוון הממוצע על 7.83% ו-NOI מייצג שנכלל בהערכת השווי לנכס עמד לאותו מועד על 38,398 אלפי ₪. בהתאם להערכות החברה, שיעור הגידול השנתי הממוצע משנת 2005 ועד שנת 2009 מהכנסות שכירות עמד על 6.8%.

(8) קניון עזריאלי הוד השרון משתרע על שטח מגרש של כ-6.2 דונם, כאשר הפרויקט (שטחי מסחר וחניון) הינו בשטח בנוי של כ-22,500 מ"ר ברוטו מתוכם שתי קומות מסחר (לרבות גלריות) ושתי קומות חניון תת קרקעי. השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2007 מוצג כ-50% משווי הנכס. מספר מקומות החניה שבטבלה אינו כולל 44 מקומות חניה פתוחה בחלקה סמוכה לקניון, אשר לגביה נרשמה זיקה הנאה לטובת החברה ולשימוש באי הקניון.

(9) עזריאלי אור יהודה outlet משתרע על שטח מגרש של כ-4.5 דונם, כאשר הפרויקט (שטחי מסחר, שטחי שירות וחניון) הינו בשטח בנוי של כ-9,568 מ"ר ברוטו (מתוכם חלק החברה 8,516 מ"ר), הכולל שלוש קומות מסחר. למועד התשקיף, החברה בהליך רישום הפרויקט כבית משותף.

(10) עזריאלי הרצליה outlet, שהינו חלק מפרויקט הרצליה ביזנס פארק, משתרע על שטח מגרש של כ-27 דונם, כאשר הפרויקט (שטחי מסחר, משרדים וחניון) הינו בשטח בנוי של כ-182,304 מ"ר ברוטו מתוכם קומת מסחר, שבעה בנייני משרדים ותעשייה עתירת ידע וחניון תת קרקעי. למועד התשקיף, השלימה החברה את הקמתו של בנין משרדים נוסף ופועלת לאכלוסו, כמפורט בסעיף 6.5.2.4 לתשקיף.

(11) Canit Northcahse LP הינה הבעלים של מרכז מסחרי ביוסטון טקסס ארה"ב הידוע בשם Northcahse Plaza, המשתרע על שטח של כ-55,358 מ"ר, כאשר שטח המסחר הינו בשטח של כ-12,973 מ"ר.

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים נוספים אודות מרכזי המסחר והקניונים של החברה ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

שם הנכס	אזור גיאוגרפי	מועד רכישת הקרקע/הנכס	בעלי הזכויות בקבוצה	זכויות החברה בנכס	שיעור החזקה בנכס	בטוחות	מועד תום השכירות ושיעור השכירות שמשלמים השוכרים העיקריים ²¹ מתוך סך דמי השכירות המתקבלים מהנכס	חברת הניהול של הנכס
קניון עזריאלי	תל-אביב	אוגוסט 1992	קנית השלום	חכירה מהוונת	100%	שעבוד הנכס לטובת חברה להשקעות של בנק לאומי, בנק לאומי ובנק הפועלים	---	קניון מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ
קניון עזריאלי איילון	רמת-גן	אוגוסט 1982	החברה	חכירה מהוונת	100%	---	שוכר אחד עיקרי (כ-6%) – ת.ל. תיאטרות בע"מ, עד 30 ביוני 2015	קניון איילון (יזום וניהול) בע"מ
קניון עזריאלי ירושלים	ירושלים	מרץ 1993	החברה	חכירה מהוונת	100%	---	---	קניון ירושלים (יזום וניהול) בע"מ
קניון עזריאלי גבעתיים	גבעתיים	דצמבר 2008	החברה	חכירה מהוונת	100%	שעבוד הנכס לטובת בנק לאומי	---	קניון גבעתיים (יזום וניהול) בע"מ
קניון עזריאלי הנגב	באר-שבע	אפריל 1984	החברה	בעלות	100%	---	שוכר אחד עיקרי (כ-6%) – המשביר לצרכן בע"מ, עד 31 במרץ 2013	קניון הנגב (יזום וניהול) בע"מ
קניון עזריאלי מודיעין	מודיעין	פברואר 2005	קנית השלום	חכירה מהוונת ²²	100%	---	---	קניון מודיעין (יזום וניהול) בע"מ
קניון עזריאלי חולון	חולון	40% - אוקטובר 1993 60% - ספטמבר 2000	40% - גמל תשואה 60% - החברה	בעלות	100%	שעבוד על זכויות הבעלות של גמל תשואה (40%) בנכס לטובת קנית השלום אשר שעבדה זכויות אלה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה שעבוד על זכויות הבעלות של החברה בנכס לטובת בנק דיסקונט	ארבעה שוכרים עיקריים (כ-25.3%) – זארה, סופרפארם, המשביר החדש לצרכן, ושופרסל, במועדים שונים החל מינואר 2013 ועד יוני 2018	קניון חולון ניהול ואחזקה בע"מ
קניון עזריאלי הוד	הוד השרון	50% - יולי 1993	גמל תשואה	בעלות	100%	שעבוד על 50% מזכויות	שני שוכרים עיקריים (כ-)	מרגלית השרון

²¹ שוכר עיקרי – משמעו שוכר שהכנסות הקבוצה ממנו מהוות 5% מסך הכנסות המרכז המסחרי או הקניון הרלוונטי בשטחיו הוא משתמש.

²² למועד התסקיף טרם נחתם הסכם החכירה.

שם הנכס	אזור גיאוגרפי	מועד רכישת הקרקע/הנכס	בעלי הזכויות בקבוצה	זכויות החברה בנכס	שיעור החזקה בנכס	בטוחות	מועד תום השכירות ושיעור השכירות שמשלמים השוכרים העיקריים ²¹ מתוך סך דמי השכירות המתקבלים מהנכס	חברת הניהול של הנכס
השרון		50% נוספים- אוקטובר 2008				הבעלות בנכס לטובת קניית השלום אשר שעבדה זכויות אלה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה	20%- סופרפארם ושופרסל, במועדים שונים החל מדצמבר 2016 ועד ינואר 2017	תפעול בע"מ
עזריאלי אור outlet *	אור יהודה	יוני 1991	אוצם	חכירה מהוונת	89%	----	ארבעה שוכרים עיקריים (כ)- 39%- ארומה, פוקס, קו אופ ושירותי בריאות כללית, במועדים שונים החל מיוני 2011 ועד יולי 2017	אוצם**
עזריאלי הרצליה outlet	הרצליה	50%- יוני 1993 50%- אוקטובר 1997	גמל תשואה	בעלות	100%	שעבוד על הזכויות בנכס לטובת קניית השלום אשר שעבדה זכויות אלה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה	שלושה שוכרים עיקריים (כ)- 17.3%- פוקס, רונית עיצובים ורנואר, במועדים שונים החל ממרץ 2012 ועד אפריל 2013	הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ
Northchase Plaza ארה"ב	ארה"ב	מרס 2001	Canit Northchase LP***	בעלות	100%	שעבוד זכויותיה בנכס לטובת תאגיד בנקאי בארה"ב	- Goodwill 16%, מועד תום השכירות ינואר 2014 -New quest 14%, מועד תום השכירות אוקטובר 2020 -PETCO 18%, מועד תום השכירות- בהודעה של חודש K&g men 's -center 24%, מועד תום השכירות אוגוסט 2016 Mattress firm - 18%, מועד תום השכירות מאי 2014	צד שלישי לא קשור****

* ביום 18 במרץ, 2009, התקשרה החברה בהסכם עם גרנית הכרמל ואוצם, לפיו רכשה החברה 100% מהון המניות המונפק והנפרע של אוצם, בתמורה לסך השווה ל- 1 ₪, וכן את מלוא זכויותיה של גרנית הכרמל מכוח שטרי הון שהונפקו ע"י אוצם לטובת גרנית הכרמל כנגד הלוואת בעלים שהעמידה גרנית הכרמל לאוצם, וזאת בתמורה לסך כולל של 20.5 מיליון ₪. נכון ליום 31 בדצמבר 2009, יתרת החוב של אוצם כלפי החברה הינה בסך של 22,681 אלפי ₪. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.20.1 לתשקיף.

** נכון למועד התשקיף, אוצם מעמידה שירותי ניהול גם לבעלי הזכויות הנוספות במקרקעין, למעט עיריית אור יהודה, וזאת בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסכומים שאינם מהותיים.

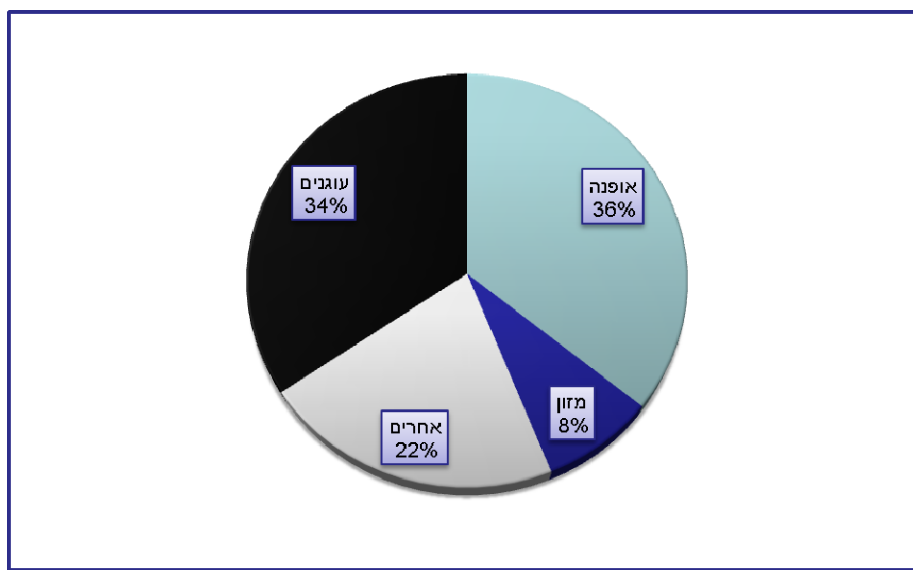
*** Canit Northchase LP הינה שותפות בה מחזיקה החברה 99% כשותף מוגבל וחברת Canit USA II Inc. 1% כשותף כללי. Canit USA II Inc. מוחזקת ב- 100% על ידי החברה.

**** נכון למועד התשקיף, הקבוצה נושאת בתשלום דמי ניהול חודשיים, בסכומים שאינם מהותיים, בגין שירותי ניהול ותחזוקה שוטפים לנכס, הניתנים על ידי צד שלישי לא קשור.

להלן פילוח תקבולים מדמי שכירות במרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה בישראל לפי ענפי הפעילות של השוכרים לשנת 2009 (באחוזים) (לרבות קניון עזריאלי, קניון עזריאלי איילון, קניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי גבעתיים, קניון עזריאלי הנגב, קניון עזריאלי מודיעין, קניון עזריאלי יתרת מסחריים וקניונים):

עוגנים	קניון עזריאלי	קניון עזריאלי איילון	קניון עזריאלי ירושלים	קניון עזריאלי גבעתיים	קניון עזריאלי הנגב	קניון עזריאלי מודיעין	יתרת מסחריים וקניונים	סה"כ
15%	16%	18%	14%	15%	7%	23%	16%	
46%	49%	39%	49%	48%	54%	43%	46%	
2%	4%	7%	4%	2%	1%	4%	4%	
8%	8%	8%	9%	9%	8%	6%	8%	
14%	9%	10%	10%	7%	10%	7%	10%	
5%	6%	5%	5%	6%	8%	5%	5%	
4%	4%	5%	3%	6%	5%	4%	5%	
6%	4%	8%	6%	7%	7%	8%	6%	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	סה"כ

להלן פילוח מ"ר בכלל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה בישראל לפי ענפי הפעילות של השוכרים לשנת 2009 (באחוזים):



6.4.2.7. התפתחות NOI במגזר מרכזי המסחר והקניונים

להלן מידע אודות נתוני ה-²³NOI:

נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. אחת האינדיקציות לקביעת שווי של נכס נדל"ן מניב (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד) היא חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל הנקבע לפי אופי הנכס ומיקומו. בנוסף משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת נכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים.

נדגיש כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

לצורך חישוב ה- NOI נלקחו בחשבון בצד ההכנסות כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחו בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

התפתחות NOI במיליוני ש"ח בתחום מרכזים מסחריים וקניונים:

שנת 2007	שנת 2008	שנת 2009	
375	424	535	NOI
	13%	26%	שיעור שינוי ב- NOI למול תקופה מקבילה אשתקד

בשנת 2009 חל גידול אשר נבע בעיקר מרכישות והשלמות הבנייה והאכלוס של מרכזים מסחריים וקניונים במהלך התקופה וכן משיפור בביצועים התפעוליים של מרכזים מסחריים וקניונים שבבעלות החברה.

6.4.2.8. פרויקטים בתחום מרכזי המסחר והקניונים הנמצאים בתהליך תכנון והקמה²⁴

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים אודות קניונים ומרכזים מסחריים הנמצאים בתהליך תכנון והקמה, נכון ליום 31 בדצמבר 2009:

²³ Net Operating Income - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם.

²⁴ נכון למועד התשקיף, לא נטלה החברה מימון ייעודי מגורמים בנקאיים או חוץ בנקאיים לצורך השלמת הפרויקטים הנמצאים בתכנון והקמה כמפורט לעיל.

שם הנכס	אזור גיאוגרפי	מועד רכישת הנכס	בעלי הזכויות בקבוצה	זכויות החברה בנכס	שיעור החזקה בנכס	שטח קרקע בדונם (1)	מ"ר מבונה לפי תכנון	מועד התחלה	מועד סיום משוער	עלות הקרקע והבנייה נכון ליום 31.12.2009 (באלפי ₪)	עלות השלמת בנייה ופיתוח משוערות (באלפי ₪)
קניון עזריאלי איילון – הקמת קומה נוספת	רמת גן	אוגוסט 1982	החברה	חכירה מהוונת	100%	---	תוספת של 7,500 מ"ר (שטח עיקרי) (2)	טרם נקבע	18 חודשים מיום תחילת הבנייה	4,000	120,000-150,000
קניון עזריאלי קרית אתא	קרית אתא	ינואר 2009	גמל תשואה	בעלות (3)	100%	9	33,000	11/2009	3/2012	14,451	125,000-140,000
קניון עזריאלי עכו	עכו	נובמבר 2007	קנית השלום	בעלות (4)	100%	12.6	28,000	3/2010	3/2012	11,099	95,000-115,000
קניון עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	קנית השלום	בעלות (5)	100%	19	122,000	ינואר 2011	2013	75,582	400,000-430,000

(1) שטח נטו על פי תשריט מודד.

(2) לחברה חוזה עתידי אחד לשכירת כ- 250 מ"ר בקומה החדשה עם השלמת הבניה.

(3) הזכויות נרכשו בחודש ינואר 2009 מחברות קשורות בשליטת גרנית הכרמל בתמורה לסך של 10,560 אלפי ש"ח. למועד התשקיף, הבעלות בנכס זה טרם נרשמה על שם גמל תשואה. החברה פועלת לקבלת אישורים נדרשים על פי תוכנית שהגישה להקמת מרכז מסחרי (לפיה שטח להשכרה מתוכנן במרכז המסחרי יעמוד על כ- 13,000 מ"ר), מבנה שיושכר לרשת מזון ומעליו בנין משרדים בשטח של כ- 7.5 דונם. נכון למועד התשקיף, שטח של כ- 1.5 דונם הינו ביעוד מגורים, אשר לגביו החברה טרם החלה בהליכי התכנון והפיתוח. לפרטים נוספים בדבר בדיקות הנעשות במקרקעין, ראו סעיף 6.14 לתשקיף.

(4) הזכויות נרכשו בחודש נובמבר 2007 מחברה קשורה בשליטת גרנית הכרמל בתמורה לסך של 8,600 אלפי ש"ח. החברה פועלת לקבלת אישורים נדרשים להקמת הפרויקט על פי תוכנית שהגישה להקמת קניון, חנות מזון ומבנה חניה. נכון למועד התשקיף, הבעלות בנכס זה טרם נרשמה על שם קנית השלום. שטח להשכרה מתוכנן בקניון יעמוד על כ- 12,000 מ"ר.

(5) המתחם המשמש כחניון עילי בתחנת הרכבת "הראשונים" עד לכניסתה לתוקף של תוכנית בניה, מהווה חלק מחטיבת קרקע גדולה יותר המוחזקת על ידי צדדים שלישיים. עד לסיום רישום הליך הפרצלציה במקרקעין, נרשמה לטובת קנית השלום חכירה לתקופה של 999 שנים. קנית השלום התחייבה לשאת בהיטל ההשבחה בגין התוכנית שהופקדה להקמת קניון, מגדל משרדים וחניון, וכן לבנות על חשבונה, לאחר כניסתה לתוקף של תוכנית הבניה האמורה, 600 מקומות חניה לטובת משתמשי הרכבת מתוכם 473 יועברו לבעלות העירייה. הנתונים שלעיל כוללים את אומדן החברה לעלויות ההקמה, לרבות הערכות ראשוניות של המיסים וההיטלים, אשר למועד התשקיף ועד לכניסתה לתוקף של תוכנית הבניה, אין וודאות באשר להיקפם. שטח להשכרה מתוכנן בפרויקט יעמוד על כ- 48,000 מ"ר.

6.4.2.9. חלק מהנתונים מתייחסים למידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תכניות כאמור, כרוך, בין

היתר, בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד, ואין כל וודאות כי התכניות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי וכי ככל שיתקבלו החברה תחליט להמשיך בהקמתם. כמו כן, המידע בדבר צפי התחלות הבניה, מועד סיום משוער ועלויות משוערות להשלמת הבניה והפיתוח הינו מידע צופה פני עתיד, אשר עשוי שלא להתממש עקב סיבות שאינן בשליטת החברה, לרבות התממשות גורמי סיכון בשל המצב הביטחוני בארץ, כאשר הרעה

במצב הביטחוני עלולה לגרום בין היתר, להתמשכות העבודות ולשינוי לרעה באמדן עלויות ההקמה ולרבות אישורים מרשויות, כמפורט בסעיף 6.19 לתשקיף.

6.4.2.10. מרכזי מסחר וקניונים שנרכשו לאחר תאריך המאזן

שם הנכס	אזור גיאוגרפי	מועד רכישת הנכס	בעלי הזכויות בקבוצה וחברת הניהול	זכויות החברה בנכס	שיעור החזק הנכס	בטוחות	שטח להשכרה ברוטו	שטח החניון במ"ר	מס' חניות	מספר שוכרים למועד התשקיף	שיעור התפוסה
קניון עזריאלי חיפה (1)	חיפה	ינואר 2010	החברה חברת הניהול – קניון עזריאלי חיפה (יזום וניהול) בע"מ	חכירה מהוות	100%	שעבוד הנכס לטובת בנק לאומי	25,824	45,403	1,750	147	99.6%

(1) קניון עזריאלי חיפה, אשר נרכש על ידי החברה בתמורה לסך של כ-300 מיליון ₪, משתרע על שטח מגרש של כ-48 דונם (לפני הפקעות), כאשר הפרויקט (שטחי מסחר וחניון) הינו בשטח בנוי של כ-95,000 מ"ר ברוטו מתוכם 3 קומות מסחר וחניון. למועד התשקיף פועלת החברה לרישום זכויות החכירה על שמה, ולאכלוס שטחים פנויים. ערב רכישת קניון עזריאלי חיפה, דמי השכירות השנתיים היו כ-25.5 מיליון ש"ח. נתון זה מתבסס על מצגים שהועברו לחברה על ידי בעלי הזכויות הקודמים בנכס בעת ביצוע העסקה. לפרטים אודות היעדר רישיון עסק לקניון חיפה, ראו סעיף 6.15.1.7 לתשקיף. להערכת החברה, עלות ההשקעה הנדרשת להתאמת הקניון לסטנדרטים המקובלים בנכסי החברה ולקבלת כל האישורים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות הינה כ-4 מיליון ₪.

6.4.3. פילוח הכנסות

להלן פילוח הכנסות החברה מפעילותה בתחום מרכזי המסחר והקניונים לשנים 2007, 2008 ו-2009²⁵:

שנה	הכנסות (אלפי ₪)	אחוז מכלל הכנסות החברה
2009	664,652	12%
2008	533,431	8%
2007	466,284	8%

6.4.4. לקוחות

לקוחות החברה הינם שוכרים של שטחים במרכזי המסחר והקניונים, כאשר הרכב הלקוחות הינו מגוון וכולל, בין היתר, חנויות אופנה והנעלה, בתי קפה ומסעדות, רשתות מזון, רשתות קמעונאיות ומרכזי בידור.

הקבוצה מתקשרת עם מרבית לקוחותיה בהסכמי שכירות לתקופות שכירות של שלוש עד חמש שנים, כאשר נתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת, ודמי השכירות מורכבים מדמי שכירות קבועים או דמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר במושכר, לפי הגבוה מביניהם, אולם במרבית המקרים, דמי השכירות המשולמים בפועל לחברה הינם דמי השכירות הקבועים. כמו כן, במרבית הסכמי השכירות עם שוכרי עוגן, תקופות השכירות הינן ארוכות טווח הנעות בין 8 לבין 25 (כולל הארכות ומימוש אופציות) ודמי השכירות הינם דמי שכירות קבועים. במרבית המקרים, הסכמי השכירות עם השוכרים הינם הסכמי שכירות בנוסח סטנדרטי, אשר כוללים את ההוראות העיקריות כדלקמן:

²⁵ יצויין כי רכיב דמי השכירות הנגזר מפדיון מסך דמי השכירות שנכלל בטבלה, הינו זניח.

ג. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה וכיו"ב חלים על השוכר ;

ה. במסגרת הסכמי השכירות, השוכרים מתחייבים מראש לשלם את דמי הניהול והתחזוקה לחברה ו/או לחברת הניהול;

נכון למועד התשקיף, אין לקבוצה שוכר אשר ההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2009. לפרטים בדבר שוכרים עיקריים של הקבוצה בכל אחד מהמרכזים המסחריים והקניונים ראו סעיף 6.4.2.4 לתשקיף. עם זאת, קיימות מספר רשתות שלהן חנויות או זכויות לחנויות ביותר מחמישה נכסים של הקבוצה בתחום פעילות זה, בשטח כולל העולה על 1,000 מ"ר, כמפורט להלן:

[illegible]

שם השוכר	קניון עזריאלי	קניון עזריאלי איילון	קניון עזריאלי ירושלים	קניון עזריאלי הנגב	קניון עזריאלי חולון	קניון עזריאלי מודיעין	קניון עזריאלי גבעתיים	קניון עזריאלי הוד השרון	עזריאלי אור יהודה outlet	עזריאלי הרצליה Outlet	קניון עזריאלי חיפה
הוניגמן/ TNT	*	*	*	*	*	*	*	*		*	*
פוקס	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
מתאים לי/ ג'אמפ	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
זארה/ פול אנד בר	*	*	*	*	*	*	*	*			
קרייזי לייף/ לוצי	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
אלדו/ ספרינג	*	*	*	*	*	*	*				
ארומה	*	*	*	*	*	*	*	*	*		*
גולף/ גולף אנד קו/ אינטימה/ פולגת	*	*	*	*		*	*	*		*	*
אפריל	*	*	*	*	*	*	*	*		*	*
צומת ספרים	*	*	*	*		*	*	*		*	*
לי קופר	*	*	*	*	*	*	*	*			
מקדונלדס	*	*	*	*		*	*	*			*
אופטיקנה	*	*	*	*		*	*	*	*		*
סטימצקי	*	*	*	*	*	*	*	*			*

החברה וחברות הקבוצה משכירות, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, שטחים לשוכרים שונים, שלבעל השליטה ו/או למי מנושאי המשרה הבכירה בחברה יש עניין אישי בהתקשרות עימם. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.12 לתשקיף.

6.4.5. שיווק והפצה

שיווק הנכסים להשכרה במרכזי המסחר והקניונים בישראל נעשה באמצעות פרסום באמצעי המדיה הרלוונטיים ובאמצעות קשרי הקבוצה עם לקוחות קיימים (בעיקר רשתות). פעילות השיווק והפרסום של מרכזי המסחר והקניונים נעשית על ידי חברות הניהול ומטה הקבוצה נכון למועד התשקיף, לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו. שיווק הנכסים להשכרה במרכז המסחרי בארה"ב נעשה באמצעות חברת הניהול של הנכס.

6.4.6. תקבולים עתידיים מדמי שכירות

הטבלה שלהלן מפרטת את ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים במרכזי המסחר ובקניונים בישראל ובחו"ל, לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה, בהתפלגות על פי מועד סיום תקופות השכירות²⁶:

תקופה	מספר שוכרים (בתחילת התקופה הרלוונטית)	מספר חוזי שכירות שמסתיימים	דמי שכירות לתקופה הרלוונטית		
			חלק החברה במושכרים הנגרעים	חלק החברה במושכרים הנותרים	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
			אלפי ש"ח		
רבעון ראשון 2010	1,374	60	12,878	119,816	2.4%
רבעון שני 2010	1,314	40	7,490	123,626	1.4%
רבעון שלישי 2010	1,274	62	14,757	115,672	2.8%
רבעון רביעי 2010	1,212	86	15,086	113,871	2.8%
שנת 2011	1,126	485	122,715	357,904	23.1%
שנת 2012	641	395	111,696	246,237	21.0%

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן ביום 31 בדצמבר, 2009, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי האופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות; (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או רכישת נדל"ן מניב חדשים; (4) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; ו- (5) לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון.

סכומי ההכנסות המפורטים בטבלה שלעיל הינם בהנחה, כי האופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות לא תמומשנה. זאת על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם. הנתונים שלעיל מתבססים על הערכת החברה בהתחשב בהסכמים חתומים למועד התשקיף, אולם התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזי שכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים.

6.4.7. תחרות

6.4.7.1. בישראל

להערכת החברה, תחום מרכזי המסחר והקניונים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרותיות, אשר כוללת מספר גופים ראשיים העוסקים בתחום פעילות זה. מכיוון שהחברה פועלת בעיקר בייזום והקמה של מרכזים מסחריים, ומתמקדת באיתור עתודות קרקע במיקומים אטרקטיביים ובעלי פוטנציאל הכנסות גבוה, התחרות מול גופים אלה המתמקדים בעיקר ברכישת מרכזים מסחריים קיימים הינה קטנה יותר, אולם קיימת במקרה בו מחליטה החברה לרכוש מרכז מסחרי קיים. במתחמים ומרכזים מסחריים הממוקמים באזורי מגורים עשויה להתפתח תחרות גם מול יזמים מקומיים.

²⁶ כולל ההכנסות הצפויות מקניון עזריאלי חיפה שנרכש לאחר תאריך המאזן, וזאת החל מיום 1 בפברואר 2010.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בישראל מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של נכסים בתחום מרכזי המסחר והקניונים, ביניהם, ריט 1 בע"מ – גזית גלוב בע"מ, בריטיש ישראל השקעות בע"מ, מליסרון בע"מ וביג מרכזי קניות (2004) בע"מ.

להערכת החברה, מיקומו הגיאוגרפי של המרכז המסחרי ובידולו משפיעים באופן ישיר על מאפייניו ועל תמהיל השוכרים בו באופן שעל פי רוב יעדיפו שוכרים לשכור שטח במרכז מסחרי בעל מיקום גיאוגרפי טוב יותר ובעל תמהיל מתאים לפעילות העסקית, גם אם יאלצו לשלם דמי שכירות ודמי ניהול גבוהים יותר.

מול הצרכן הפרטי מתאפיינת התחרות גם היא בעיקר במיקום הגיאוגרפי ומול מרכזים אחרים מסוג פאוור סנטר וחנויות ברחובות העיר. מרבית מרכזי המסחר והקניונים משרתים את הקהל המתגורר או מועסק באזור הגיאוגרפי בו ממוקם המרכז המסחרי. יחד עם זאת, מרכז עזריאלי בתל אביב, בשל מיקומו, נגישותו וקרבתו לתחנת הרכבת וצמתים ראשיים, משרת קהל צרכנים מכל הארץ.

כך גם להערכת החברה, משפיע תמהיל השוכרים במרכז המסחרי על התחרות מול הצרכן הפרטי – סוגי החנויות ומיתוגן, האווירה וחווית הקניה, הטבות לצרכנים, אירועים יזומים במסגרת המרכז המסחרי, נגישות למרכז המסחרי וחניה זמינה (חינם או בתשלום) – כל אלה ממתגים את המרכז המסחרי ויוצרים יתרון תחרותי.

להערכת החברה, היקף פעילותה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו גדול, והינה אחת החברות בעלות מספר הקניונים והמרכזים המסחריים הגדול בישראל ולהערכת החברה, מבקרים בהם מדי יום למועד התשקיף, בממוצע כ- 160,000 אנשים בממוצע. למועד התשקיף, פועלים במרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה כ- 1,500 שוכרים המפעילים חנויות ומסחר. להערכת החברה, הגורמים המסייעים להתמודדותה של הקבוצה בתחרות בתחום הינם כדלקמן:

☒ רוב המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה מתאפיינים בתכנון איכותי ומיתוג יוקרתי אותו מקפידה החברה לתחזק לאורך השנים, התורמים ליתרון התחרותי שלה ומציעים למבקרי המרכזים המסחריים והקניונים חוויית קניה איכותית;

☒ היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם רשתות ונותני שירותים בתנאים מיטיבים;

☒ היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתמחות בניהול מרכזי מסחר וקניונים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות ובכח אדם;

☒ מרבית שוכריה של החברה הינם רשתות גדולות ו/או חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית.

☒ מרכזי המסחר והקניונים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים.

☒ התמחות הקבוצה בתכנון והקמה של מרכזי מסחר וקניונים בהתאם לצרכי השוכרים וקהל המבקרים במרכז ו/או הקניון.

6.4.7.2. בארה"ב

בשווקים שבהם פועלת החברה בארה"ב, נכון למועד תשקיף זה, נתח השוק שלה הינו זניח. החברה מעריכה כי בתחום המרכזים המסחריים והקניונים בארה"ב, הפרמטרים העיקריים לתחרות דומים לאלה הקיימים בישראל.

6.4.8. עונתיות

פעילות הקבוצה אינה מושפעת מעונתיות.

6.4.9. נכסים לא מוחשיים

לתיאור סימני המסחר של הקבוצה, לרבות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.9 לתשקיף.

6.4.10. הון אנושי

לכל אחד ממרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה מונה צוות ניהול בראשות מנכ"ל או מנהל הקניון או המרכז המסחרי. צוותי ניהול אלה אחראיים על הניהול והתפעול השוטף של הקניון או המרכז המסחרי. כל צוותי הניהול כפופים למנכ"ל קניוני עזריאלי. לפרטים נוספים בדבר ההון האנושי של הקבוצה, ראו סעיף 6.10 לתשקיף.

6.4.11. ספקים

הקבוצה מבצעת את הקמתם של נכסי הקבוצה באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירות נוספים. לצורך עבודות הבנייה מתקשרת הקבוצה עם חברות קבלניות, ולפיכך לקבוצה אין פעילות ישירה הכוללת רכישה של חומרי גלם או החזקת מלאי חומרי גלם.

ספקיה העיקריים של הקבוצה הינם קבלני הביצוע וספקי שירותים הנדסיים (מתכננים, מפקחים, אדריכלים ויועצים), עימם מתקשרת הקבוצה בכל אחד משלבי ההקמה של הפרויקטים. ספקים אלו נבחרים, לרוב, מתוך רשימה של ספקים הנמנים על הגדולים והמובילים בתחומם, כאשר נציגי הקבוצה מלווים את הפרויקטים באופן שוטף, בכל שלבי התכנון וההקמה. הקבוצה נוהגת לקבל מהקבלנים ביטחונות לשלב ביצוע עבודות הבנייה ולשלב תקופת הבדק והאחריות, על פי רוב באמצעות ערבות בנקאית בשיעור מסוים מהיקף חוזה ההתקשרות עם הקבלן. נכון למועד התשקיף, לקבוצה אין מחויבות לקבלן או ספק שירותים כלשהו, וההתקשרות נעשית לגבי כל פרויקט ופרויקט בנפרד. כמו כן, למועד התשקיף, התקשרויות הקבוצה נעשות בהסכמים מקובלים ואין לקבוצה הסכם או התחייבות כלפי מי מהספקים שאינה ניתנת לביטול על פי שיקול דעת החברה בתנאים מקובלים.

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

כל הנכסים של הקבוצה מנוהלים בסיועם של יועצים ונותני שירותים, לרבות אדריכלים, מודדים, יועצים מקצועיים (בטיחות, קונסטרוקציה, תנועה וכיו"ב), שמאים, רואי חשבון, עורכי דין ואנשי שיווק, עימם מתקשרת הקבוצה בהתאם לצורך הנדרש בכל פרויקט.

לאחר הקמת הקניונים ומרכזי המסחר, מתקשרת הקבוצה עם חברות שונות המספקות שירותי תחזוקה, ניקיון, שמירה וכוח אדם לנכסים אלה, כאשר ההתקשרות נעשית לגבי כל נכס באופן נפרד, בהתאם לצרכי הקבוצה ומיקומו של הנכס.

נכון למועד התשקיף, לחברה לא קיימת תלות באף אחד מהספקים ו/או נותני השירות עימם התקשרו החברה ו/או חברות הקבוצה.

6.4.12. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה בתחום זה, ראו סעיף 6.18 לתשקיף.

6.5. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים

6.5.1. מידע כללי על תחום הפעילות

בתחום פעילות זה פועלת הקבוצה, למועד התשקיף, בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשיה עתירת ידע, מבני משרדים ומבני תעשיה, מלאכה ואחסנה בישראל. הפארקים למשרדים ומבני המשרדים מיועדים בעיקרם לעסקים בתחומי השירותים והיי-טק, המאופיינים במספר רב של עובדים ודרישה לשטחי חניה צמודים.

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה הם לתקופות של כחמש שנים, כאשר נתונה לשוכר אופציה לתקופות שכירות נוספות של כחמש שנים. דמי השכירות הינם בסכום קבוע לכל מ"ר מהשטחים המושכרים. לפרטים נוספים בדבר חוזי השכירות, ראו סעיף 6.4.4 לתשקיף. נכון למועד התשקיף, שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה בישראל בתחום פעילות זה הינו כ- 95%.

הפארקים למשרדים ומבני המשרדים של הקבוצה מנוהלים ביחס לכל מבנה משרדים או פארק, במרבית המקרים, באמצעות החברה או חברות ניהול ייעודיות הנמצאות בבעלות הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. חברות הניהול גובות מהשוכרים את דמי הניהול או דמי התחזוקה, המשמשים, בין היתר, למימון אחזקת השטחים הציבוריים, כאשר במרבית הסכמי הניהול שבין החברה או חברות הניהול לבין השוכרים, מתחייבות חברות הניהול לתחזק ולהפעיל את השטחים הציבוריים, לרבות ניקיון, שמירה, חידוש, פרסום וביטוח, בתנאים ובהיקפים שיקבעו על ידי חברות הניהול מעת לעת.

כל שטחי הנדל"ן להשכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה כוללים גם חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את השוכרים וקהל לקוחותיהם.

להלן בסעיף 6.5 זה, יפורט ריכוז נתונים כלליים על כלל נכסי החברה בתחום פעילות זה. בנוסף יפורטו נתונים נוספים ספציפיים לגבי נכסים מהותיים שערכם בספרי החברה מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה במאוחד, וכן נתונים ספציפיים אודות נכסים שערכם מהווה 5% או יותר מסך נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה, אף אם לא נכללים בנכסים המהותיים כהגדרתם בסעיף 6.5.2.3 להלן.

6.5.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים מושפע מהפעילות הכלכלית במשק והתאוששות מושפעת הן משיפור במצב המדיני ביטחוני והן משיפור במצב הכלכלי בישראל. בתחום פעילות זה פועלים גופים שונים המאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ביניהן, חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים, וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בכך שחלק מעלויות ההקמה או הרכישה של נכסי הנדל"ן ממומן על ידי מקורות עצמיים והיתרה ממומנת באשראי ממקורות חיצוניים.

למיטב ידיעת החברה, השפעת המשבר הכלכלי הגלובלי ניכרה באופן מובהק בשוק

המשרדים באיזור המרכז. בשנה שנסתיימה בדצמבר 2009 ניכרה ירידה בשכר הדירה המבוקש באיזורי הביקוש העיקריים. בנוסף, בענף כולו, ניכרה אי-ודאות אשר גרמה לעצירה חדה בייזום פרויקטים חדשים, ובעיקר פרויקטים בעלי מאפיינים ספקולטיביים, ללא שוכרים ייעודיים מראש. עם זאת, להערכת החברה, בשל הירידה המתמשכת בהיצע בנייני המשרדים החדשים באזור המרכז, ההתאוששות בתחום פעילות זה עשויה להיות מהירה בהשוואה למשבר של תחילת שנות ה-2000, בו היצע המשרדים היה גדול יחסית בשל הצפי הכוזב להמשך צמיחת הביקוש של שטחי היי-טק. על אף האמור לעיל, החברה הצליחה להרחיב את פעילותה בעיקר במרכז עזריאלי, באופן המשתקף בגידול שחל בשיעור התפוסה במגדל העגול מ- 75% ל- 100% בשלוש השנים האחרונות (בקשר עם קומות שלא אושרו לשיווק על ידי העיריה כמפורט בהערכת השווי המצורפת לתשקיף זה), ואכלוסו של כל המגדל המרובע עד ל- 100% תפוסה בשלוש השנים האחרונות.

6.5.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 6.15 לתשקיף.

6.5.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2008, והמחצית הראשונה של שנת 2009, החלו תוצאותיו של המשבר לתת אותותיהן על שוק הנדל"ן בישראל. העלייה בדמי השכירות כפי שהורגשה במחציתה הראשונה של שנת 2008 נבלמה, רמת הביקושים קטנה, משאים ומתנים התארכו ונוצר לחץ להפחתת דמי השכירות. ברבעון השלישי של שנת 2009 נראה כי מגמת ההאטה שפקדה את שוק הנדל"ן המניב נבלמה והתייצבה. נכון למועד התשקיף לא רק שהמשבר לא השפיע באופן מהותי על תוצאות פעילות הקבוצה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, וזאת עקב איתנותה הפיננסית, נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי, אלא שבתחומי הנדל"ן המניב הקבוצה אף הגדילה את הכנסותיה בשיעור ניכר מול התקופה המקבילה אשתקד, תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים. לפרטים בדבר התפתחות ההכנסות מתחום פעילות זה ראו סעיף 1.10.1 לדוח הדירקטוריון בסעיף 6.21 להלן.

6.5.1.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה העיקריים של החברה בתחום הינם, בין היתר, פריסה רחבה ומיקום הנכסים המניבים באזורים מבוקשים ברחבי הארץ למשרדים, מסחר ותעשייה, מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי, ניהול והקמה של נכסים המותאמים לשוכרים פוטנציאליים, שלגביהם התקשרה החברה בחוזי שכירות מראש באמצעות צוות הניהול המקצועי המועסק בקבוצה, רמת ביקוש והיצע של נכסים מסוג דומה, המכתיבים את תנאי חוזי השכירות והפוטנציאל לשינויים בו, ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים, המוניטין הטוב של החברה, מיצובה העסקי ואיתנותה הפיננסית המאפשרת מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

6.5.1.5. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

במסגרת תחום פעילות זה, הקבוצה אינה רוכשת חומרי גלם. לתיאור מערך הספקים בתחום זה, ראו סעיף 6.5.8 לתשקיף.

6.5.1.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום פעילות זה, נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את הפעילות בתחום היזמות בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למבני משרדים.

חסמי יציאה - יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

6.5.1.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף הנדל"ן המניב בכלל ותחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בפרט, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות בתחום זה סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (4) רמת השירותים הנלווים ו-(5) המוניטין של המשכיר. התחרות בענף זה מתקיימת הן בשלב איתור המקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמת נכסים והן בשלב השכרת הנכסים. לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.5.7 לתשקיף.

6.5.2. מוצרים ושירותים

6.5.2.1. כללי

מוצריה של הקבוצה בתחום, הינם השטחים המיועדים להשכרה, העומדים, נכון למועד התשקיף, על כ- 260,000 מ"ר בישראל (חלק החברה) ו- 35,000 מ"ר במדינת טקסס, ארה"ב ובאנגליה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2009, שיעור התפוסה בשטחיה המניבים של החברה, עמד

על כ- 94% וסך כל הכנסותיה של החברה מהם, בתקופה שמיום 1 בינואר, 2009 ועד ליום 31 בדצמבר, 2009, הסתכם בכ- 316 מיליון ₪ (לעומת הכנסות בסך של כ- 269 מיליון ש"ח בשנת 2008 וסך של כ- 225 מיליון ₪ בשנת 2007).

בתחום פעילות זה, שטחיה המניבים של הקבוצה המושכרים לצדדים שלישיים, נחלקים בעיקר לשני סוגים:

6.5.2.1.1. פארקים עסקיים לתעשיות עתירות ידע – הקבוצה מתמחה במתן מענה לדרישות המיוחדות של תעשיות עתירות ידע והקמת מבנים ייעודיים המותאמים מראש לצורכי השוכרים. הבנייה הייעודית מעניקה פתרון כולל ושלם לשוכרים, הכוללת בחובה את ליווי השוכר החל בשלב הכנת תוכניות העבודה לצרכי התכנון המבוקש של השוכרים, תכנון המבנה והקמתו בשיתוף פעולה מלא עם השוכר ועד למתן מענה לכל דרישות השוכר באשר לפנים המושכר. הפארקים העסקיים מקנים סביבת עבודה איכותית ונקייה במיקום מרכזי, תשתיות איכותיות, שטחים ירוקים ואזורי חניה.

6.5.2.1.2. בנייני משרדים – לקבוצה בנייני משרדים המושכרים בתפוסה גבוהה לשוכרים רבים ומגוונים, במרבית המקרים, לתקופות שכירות ארוכות.

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה בישראל מנוהל ביחס לכל מבנה משרדי או פארק משרדי, באמצעות החברה או חברות ניהול ייעודיות הנמצאות בבעלות הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול²⁷. במרבית הסכמי הניהול נקבע, כי דמי הניהול ישולמו על בסיס עלות שירותי הניהול (cost) בתוספת תקורה. במרבית הסכמי הניהול עם שוכרים המוגדרים כמהותיים נקבעו דמי ניהול בסכום קבוע. שירותי הניהול כוללים, בין היתר, שירותי שמירה, ניקיון שטחים ציבוריים, טיפול בשטחי גינון, תחזוקת מעליות ומערכות ציבוריות.

6.5.2.2. אופן ביצוע רכישותיה של החברה

לתיאור אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בנכסים, ראו סעיף 6.4.2.2 לתשקיף.

6.5.2.3. נכסיה של החברה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים למועד התשקיף

להלן יפורטו נתונים באשר לנכסיה המהותיים (כהגדרתם להלן) של החברה בתחום שטחי השכרה למשרדים.

שוויים ההוגן של מרבית נכסיה המניבים של הקבוצה, לרבות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאיי מקרקעין מוסמכים ובלתי תלויים בחברה או בחברות הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.21 - דוח הדירקטוריון בתשקיף זה. להסברים באשר למונחים "NOI מייצג" ו"שיעור היוון משוקלל" ראו סעיף 6.4.2.3 לעיל.

²⁷ למעט הנכס בפ"ת והנכס בקיסריה המנוהל על ידי צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

בנוסף, בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך²⁸, לצרכי תשקיף זה - נכס מהותי של הקבוצה, משמע, נכס אשר ערכו בספרי החברה מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה נכון ליום 31.12.2009 או שהשינוי בשווי ההוגן מהווה, בערכו המוחלט, 5% או יותר מהרווח או הפסד של החברה לפני מימון, מס ולא כולל רווח או הפסד משערך נדל"ן להשקעה, בתקופה המדווחת הנוכחית, ובלבד שהשינוי בשווי ההוגן כאמור, מהווה בערכו המוחלט, 2% או יותר מהון החברה בניכוי זכויות המיעוט. לפרטי הנכסים המהותיים ראו נספח 6.21 - דוח הדירקטוריון בתשקיף זה.

6.5.2.4. בנוסף, יפורטו להלן במקובץ נתונים כמותיים בקשר עם שטחי השכרה למשרדים ואחרים שאינם מהותיים למועד התשקיף. יוער, כי הנתונים שיפורטו להלן כוללים נתונים בקשר עם שטחי חניון רק בנכסים בהם שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים את עיקר הנכס. יצוין כי באשר למרכז עזריאלי בתל-אביב, כוללים הנתונים מחצית משטח החניון ומחצית מהכנסות החניון, ואילו המחצית השנייה כלולה בנתונים בתחום מרכזי המסחר והקניונים, כמפורט בסעיף 6.4.2.5 לתשקיף, בהתאם לשימוש בפועל בחניון המשותף למשרדים ולקניון.

6.5.2.5. פרטים נוספים על נכסיה המהותיים של הקבוצה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים

מגדלי עזריאלי

מידע כללי

בנייני המשרדים של הקבוצה במרכז עזריאלי מורכבים משלושת המגדלים: המגדל העגול, הכולל 38 קומות משרדים ועוד קומת גג המשמשת מצפה מבקרים ומסעדה; המגדל המשולש, הכולל 35 קומות משרדים ועוד 2 קומות שירות; והמגדל המרובע, הכולל 18 קומות משרדים מעל קומות המלון.

לפרטים נוספים כלליים בדבר מרכז עזריאלי, לרבות בדבר הזכויות במקרקעין, ראו סעיף 6.4.2.5 לתשקיף.

שיעור תפוסה ושכירויות

נכון למועד התשקיף, שיעור התפוסה בשטחי המשרדים במגדל העגול, במגדל המשולש ובמגדל המרובע הינם כ- 99%. השוכרים העיקריים בשטחי המשרדים הם חברת גדולות במשק הישראלי, עורכי-דין, רואי חשבון, שגרירויות ובעלי מקצועות חופשיים, כאשר קומת המשרדים העליונה במגדל העגול, נמצאת בשימוש עצמי של החברה וקניית השלום. לפרטים בדבר הסכמי השכירות בהם קשורה הקבוצה, ראו סעיף 6.4.4 לתשקיף.

שטחים לשימוש מלון, תל אביב

במגדל המרובע של מרכז עזריאלי נמצא מלון, המושכר כיום לרשת מלונות מובילה, הכולל קומת קרקע המשמשת כלובי של המלון ו- 13 קומות של אירוח. המלון כולל סה"כ 273 חדרים ושטחים ציבוריים, בחלוקה כדלקמן: קומה ציבורית הכוללת חדר אוכל, בר, 3 אולמות לכנסים, מטבח מרכזי ושטחים תפעוליים, מעליה 8 קומות טיפוסיות הכוללות 24

²⁸הנחיית רשות ניירות ערך - "גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה", פורסמה ביום 22 בפברואר 2009 באתר של רשות ניירות ערך

חדרים כ"א, מעליהן קומה הכוללת 17 חדרים ושטח "לאונג" ומעליה 3 קומות הכוללות ביחד 64 חדרים.

ביום 27 במרץ 2006, התקשרה קניית השלום עם מלוונות הירדן מ.ה.י. בע"מ (להלן: **"מלוונות הירדן"**), בהסכם שכירות להשכרת שטחים במגדל המרובע למטרת הפעלת המלון. שטח קומות המלון ברוטו לצורך חישוב דמי השכירות הוא כ-18,000 מ"ר. המושכר כולל 13 קומות, וכן שטחים במרתף, בקומות קרקע, ובגלריה של קומת הקרקע. תקופת השכירות הינה לתקופה של 12 שנה עם אופציות להאריך את תקופת השכירות, באופן שתקופת השכירות הכוללת תסתיים בתום 24 שנים ו-11 חודשים. דמי השכירות כוללים דמי שכירות יסודיים ודמי שכירות כאחוז מהפדיון, כאשר דמי ניהול כלולים בדמי השכירות. לשוכר הועמדו, ללא תמורה, לשימוש אורחי המלון, מקומות חניה על פי התקנים המחייבים וקיים הסדר לפיו אורחי המלון זכאים לקבלת הנחה מדמי החניה. במסגרת הסכם השכירות, ניתנה למלוונות הירדן זכות סירוב ראשונה לרכישת זכויות קניית השלום במושכר. כבטוחה ניתנה למשכירה ערבות בנקאית בגובה דמי שכירות יסודיים בתוספת מע"מ עבור 9 חודשי שכירות, וכן ערבות של חברת אפריקה ישראל בע"מ לכל התחייבויות השוכר. לטובת מלוונות הירדן רשומה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, מתנהלים נגד השוכר - מלוונות הירדן, הליכים פליליים בגין ניהול עסק טעון רישוי ללא רישוי כדין בשל אי עמידתו בתנאי רישיון העסק שניתן לו.

חברת הניהול וניהול הפרויקט

ניהול המגדלים, לרבות המשרדים, ולמעט שטח המלון המצוי בחלק מהמגדל המרובע, נעשה על ידי מגדלי מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ, חברת הניהול של שלושת המגדלים, שהינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

אפשרויות פיתוח

לפרטים נוספים בדבר אפשרויות הפיתוח במרכז עזריאלי, ראו סעיף 6.4.2.4 לתשקיף.

ריכוז נתונים אודות מרכז עזריאלי ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.09	מס' שוכרים ליום 31.12.09	מס' מקומות חניה ליום 31.12.09	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר ליום 31.12.09 (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
**1,676,463	2,085,150	2,176,570	128,939	170,483	205,419	89.4%	98.1%	99.5%	99.5%	156	*1,600	*61,127	148,833	משרדי מגדלי עזריאלי

נתונים אודות שיעור ההיוון וה-NOI המייצג²⁹:

שיעור היוון משוקלל לפי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר :	NOI מייצג ליום 31 בדצמבר (אלפי ₪)
2009	7.93%
2008	8.06%
2007	7.92%

²⁹ ראה הערת שוליים 9 לעיל. כמו כן, לפרטים כלליים לכלל הנכס, לרבות שטחי המרכז המסחרי והקניון ראה הע"ש 11 לעיל.

בנוסף על המידע המפורט בסעיף 6.5.2.5 להלן, על כלל שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה במאוחד, להלן פירוט תקבולים עתידיים מדמי שכירות במרכז עזריאלי, נכון ליום 31 בדצמבר, 2009:

תקופה	מספר שוכרים בתחילת התקופה הרלוונטית	מספר חוזי שכירות שמסתיימים	חלק החברה במושכרים הנגרעים	חלק החברה במושכרים הנוותרים	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
			אלפי ₪		
רבעון ראשון 2010	156	6	4,314	35,858	2.7%
רבעון שני 2010	150	2	872	39,299	0.5%
רבעון שלישי 2010	148	7	4,090	36,082	2.5%
רבעון רביעי 2010	141	10	24,613	15,558	15.3%
שנת 2011	131	35	19,631	107,166	12.2%
שנת 2012	96	35	26,507	80,658	16.5%

תמהיל השוכרים בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים אינו ניתן לפילוח ענפי. בין השוכרים במגדלי החברה ניתן למנות קופות חולים, משרדי עורכי דין, משרדי רואי חשבון, יועצים אסטרטגיים, משרדי פרסום, חברות אחזקה, חברות תקשורת ועוד.

משרדי הרצליה ביזנס פארק

מידע כללי

הקבוצה, באמצעות גמל תשואה, הינה בעלת מלוא הזכויות בפרויקט המכונה "הרצליה ביזנס פארק" הנמצא בהרצליה. פרויקט זה משתרע על שטח מגרש של כ- 27 דונם. פרויקט הרצליה ביזנס פארק כולל חניון תת קרקעי ושבעה בנייני משרדים לתעשייה עתירת ידע, אשר חלקם ממוקמים מעל קומת המסחר בעזריאלי הרצליה Outlet, כאשר סך כל השטח לשיווק בבנייני המשרדים הינו כ- 55,544 מ"ר.

שיעור תפוסה ושכירויות

נכון למועד התשקיף, שיעור התפוסה בשטחי המשרדים הוא כ- 93%. רוב השטחים מושכרים לחברות היי-טק, הכוללות חברות בינלאומיות רבות ו/או חברות המספקות שירותים לחברות אלה. לפרטים בדבר הסכמי השכירות בהם קשורה הקבוצה, ראו סעיף 6.5.4 לתשקיף.

חברת הניהול וניהול הפרויקט

ניהול המשרדים, נעשה על ידי הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ שהינה חברת הקבוצה, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בשרשור.

אפשרויות פיתוח

בניין נוסף (בניין E) בשטח עיקרי של 10,556 מ"ר (כ-13,000 מ"ר שטח להשכרה מתוכנן (כולל שטחים ציבוריים מועמסים)), נמצא בשלבי עבודות גמר סופיות ותחילת איכלוסו צפויה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2010. נכון למועד התשקיף, התקבל טופס 4 ונחתמו הסכמי שכירות ביחס ל- 13% משטחו של בנין זה.

ריכוז נתונים אודות משרדי הרצליה ביזנס פארק ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.09	מס' שוכרים ליום 31.12.09	מס' מקומות חניה ליום 31.12.09	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר ליום 31.12.09 (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
576,910	590,150	657,140	49,377	53,009	52,221	92%	91%	85%	86%	87	1,600	67,500	55,544	משרדי הרצליה ביזנס פארק

נתונים אודות שיעור ההיוון וה-NOI המייצג³⁰:

	שיעור היוון משוקלל לפי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר:	NOI מייצג ליום 31 בדצמבר (אלפי ₪)
2009	8.10%	43,240 (לא כולל הכנסות מבניין E)
2008	8.08%	41,917
2007	7.62%	40,660

³⁰ ראה הערת שוליים 9 לעיל. בנוסף, NOI מייצג שנכלל בהערכת השווי לכלל הנכס, לרבות המרכז המסחרי, ליום 31 בדצמבר, 2009, עמד על סך כ-52 מיליון ₪ (ושיעור ההיוון הממוצע על 8.1%). בהתאם להערכות החברה, שיעור הגידול השנתי הממוצע משנת 2005 ועד שנת 2009 מהכנסות שכירות, לרבות משטחי משרדים להשכרה (לרבות השלמת שני מבנים נוספים), עמד על 9.5% (בנוסף ראה הע"ש 54 להלן).

בנוסף על המידע המפורט בסעיף 6.5.2.5 להלן, על כלל שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה במאוחד, להלן פירוט תקבולים עתידיים מדמי שכירות במשרדי הרצליה ביזנס פארק, נכון ליום 31 בדצמבר, 2009:

תקופה	מספר שוכרים בתחילת התקופה הרלוונטית	מספר חוזי שכירות שמסתיימים	חלק החברה במושכרים הנגרעים	חלק החברה במושכרים הנותרים	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
			אלפי ₪		
רבעון ראשון 2010	87	2	31	8,223	0.1%
רבעון שני 2010	85	7	1,314	6,940	4.0%
רבעון שלישי 2010	78	7	1,022	7,232	3.1%
רבעון רביעי 2010	71	12	2,054	6,200	6.2%
שנת 2011	59	40	10,753	17,842	32.6%
שנת 2012	19	25	5,194	12,648	15.7%

6.5.2.6. ריכוז נתונים אודות נכסי הקבוצה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים כספיים אודות תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים של החברה ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.09	מס' שוכרים ליום 31.12.09	מס' מקומות חניה ליום 31.12.09	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר ליום 31.12.09 (חלק החברה) (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
*1,676,463 *	2,085,150	2,176,570	128,939	170,483	205,419	89.4%	98.1%	99.5%	99.5%	156	*1,600	*61,127	148,833	משרדי מגדלי עזריאלי(1)
576,910	590,150	657,140	49,377	53,009	52,221	92%	91%	85%	86%	87	1,600	67,500	55,544	משרדי הרצליה ביזנס פארק(2)
24,965	25,100	28,426	2,627	2,689	2,772	100%	100%	100%	90%	15	***	***	3,030	משרדי עזריאלי ירושלים(3)
44,360	46,400	48,870	5,233	5,355	5,873	92.1%	95%	96%	99%	41	***	***	8,111	משרדי עזריאלי הנגב(4)
*****	88,046	100,870	---	37	3,528	---	---	80%	82%	21	***	***	16,056	משרדי עזריאלי מודיעין(5)
---	---	18,040	---	---	1,006	---	---	90%	100%	7	***	***	1,254	משרדי עזריאלי גבעתיים(6)
63,924	74,260	75,110	6,086	6,420	6,583	99.5%	100%	100%	100%	5	---	---	18,617	פארק תעשייה קיסריה(7)
48,900	49,700	52,225	5,411	5,743	6,029	100%	100%	100%	99%	****9	180	3,476	9,003	ק.מ.ט פתח תקווה(8)
102,322	109,893	92,646	15,582	13,436	14,308	97%	93%	90%	88%	****47	615	18,580	***14,902 **	<u>One</u> (9) <u>Riverway</u>
---	131,234	96,829	---	****8,127 **	15,282	---	89%	85%	85%	****56	504	18,185	***16,656 **	<u>Three</u> (10) <u>Riverway</u>

שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר			הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			שיעור תפוסה ב- %			תפוסה ליום 31.12.09	מס' שוכרים ליום 31.12.09	מס' מקומות חניה ליום 31.12.09	שטח החניון במ"ר	שטח להשכרה ברוטו במ"ר ליום 31.12.09 (חלק החברה) (לא כולל חניות)	שם הנכס
2007	2008	2009	2007	2008	2009	ממוצע 2007	ממוצע 2008	ממוצע 2009						
67,796	35,774	42,220	4,000	3,242	2,907	100%	100%	100%	100%	1	---	---	3,116	<u>Southern house 529 York Road Leeds</u> (11)
4,101	4,101	1,858	532	461	246	100%	100%	50%	0%	---	73	1,574	1,100	ז.ל. פרצ' (12)
2,609,741	3,239,808	3,390,804	*224,652 *****	269,002	316,174	92%	96%	94%	94%	445	4,623	170,422	296,222	סה"כ

*שטח החניון במ"ר ומספר מקומות החניה מתייחסים ל-50% מסך שטח החניון ומספר מקומות החניה בפרויקט, כאשר היתרה מתוארת בתחום ואחרים מרכזי המסחר והקניונים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4.2.5 לתשקיף.

**כולל את עלויות בניית המגדל המרובע, שאינן מוצגות לפי שווי הוגן.

*** שטח החניון כלול בתחום מרכזי המסחר והקניונים, כמפורט בסעיף 6.4.2.5 לתשקיף.

**** המספר מייצג את כלל השוכרים בנכס, ללא התייחסות לחלק החברה.

***** תורגם לפי 1 SQF שווה ל- 0.0929 מ"ר.

***** הנכס נרכש במאי 2008.

*****הנתונים כלולים בתחום מרכזי המסחר והקניונים, כמפורט בסעיף 6.4.2.5 לתשקיף.

***** הנתונים כוללים הכנסות בסך של כ- 6,865 אלפי ₪ בגין שני נכסים של הקבוצה מחוץ לישראל, שנמכרו במהלך שנת 2007.

(1) לפרטים נוספים בקשר עם משרדי מגדלי עזריאלי, ראו סעיף 6.5.2.4 לתשקיף.

(2) לפרטים נוספים בקשר עם משרדי הרצליה ביזנס פארק, ראו סעיף 6.5.2.4 לתשקיף.

(3) משרדי עזריאלי ירושלים ממוקמים מעל קומות המסחר בקניון עזריאלי ירושלים. לפרטים נוספים בדבר זכויות במקרקעין, ראו סעיף 6.4.2.5 לתשקיף.

- (4) משרדי עזריאלי הנגב ממוקמים מעל קומות המסחר בקניון עזריאלי הנגב. לפרטים נוספים בדבר זכויות במקרקעין, ראו סעיף 6.4.2.5 לתשקיף.
- (5) משרדי עזריאלי מודיעין ממוקמים מעל קומות המסחר בקניון עזריאלי מודיעין. לפרטים נוספים בדבר זכויות במקרקעין, ראו סעיף 6.4.2.5 לתשקיף.
- (6) משרדי עזריאלי גבעתיים ממוקמים מעל קומות המסחר בקניון עזריאלי גבעתיים. לפרטים נוספים בדבר זכויות במקרקעין ואפשרויות הפיתוח, ראו סעיף 6.4.2.5 לתשקיף.
- (7) פארק תעשיה קיסריה, משתרע על שטח של כ- 40,577 מ"ר בפארק תעשיה קיסריה למועד התשקיף, לחברה זכויות בנייה לניצול של כ- 4,600 מ"ר שטח מבונה.
- (8) ק.מ.ט. פתח תקווה, משתרע על שטח של כ- 12 דונם (חלק החברה 6 דונם), כאשר השטח כולל שני מבני תעשיה להשכרה בשטח ברוטו לשיווק של 9,003 מ"ר (חלק החברה) קריית המדע והטכנולוגיה א' בפתח תקווה בע"מ וקריית המדע והטכנולוגיה ב' בפתח תקווה בע"מ ("קמ"ט"), הינם הבעלים של 50% הנותרים מפרויקט זה, וכן של החלקה הסמוכה לפרויקט המשמשת כחניה לשוכרים, כאשר קמ"ט זכאית ל- 80% מההכנסות ממקומות חניה אלו ועוצמה השקעות ל- 20%. נכון למועד התשקיף, אין הסדר עם קמ"ט בקשר להשכרת החלקה הסמוכה, אם כי הצדדים נוהגים על פיו שנים רבות. ביום 2 בדצמבר 1991, התקשרה עצמה השקעות עם קמ"ט בהסכם שיתוף ("הסכם השיתוף"), המסדיר את היחסים בין הצדדים וקובע את עקרונות הביצוע, המימון והניהול של הפרויקט המשותף. כמו כן, הסכם השיתוף מסדיר את החלוקה הקניינית של זכויות הבנייה במגרשים עליהם הוקם הפרויקט וקובע הוראות לעניין הייחוד והשיתוף ביחס למגרשים הנ"ל. בהתאם להוראות הסכם השיתוף, תוקם וועדת היגוי אשר תטפל בבניית הבניינים, בהשכרתם, בתחזוקתם ובניהולם. וועדת ההיגוי תמנה 4 חברים – 2 חברים מטעם קמ"ט ו-2 חברים מטעם עצמה השקעות. נכון למועד התשקיף, לא הוקמה ועדת היגוי כאמור. הסכם השיתוף קובע כי העברת ו/או מכירת זכויות לצד שלישי, על ידי מי מהצדדים, כפופה לזכות סירוב ראשונה של הצד האחר.
- (9) One Riverway הינו בנין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב.
- (10) Three Riverway הינו בנין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב.
- (11) Southern house 529 York Road Leeds הינו בנין משרדים בלידס, אנגליה.
- (12) ביום 17 בינואר 2010, לאחר תאריך המאזן, התקשרה עצמה השקעות בהסכם עם צד שלישי בלתי קשור, למכירת מלוא זכויותיה בקומת משרדים הנמצאת ברח' י.ל. פרץ בחיפה, הכוללת כ- 1,100 מ"ר של שטחים בנויים (משרדים) ומגרש בשטח של 1,574 מ"ר, המשמש כחניון, בתמורה לסכום שאינו מהותי לקבוצה.

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים נוספים אודות תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים של החברה
ליום 31 בדצמבר 2009 (באלפי ש"ח):

שם הנכס	אזור גיאוגרפי	מועד רכישת הנכס	בעלי הזכויות בקבוצה	זכויות החברה בנכס	שיעור החזקה בנכס	שותפים	בטוחות	מועד תום השכירות ושיעור השכירות שמשלמים השוכרים העיקריים מתוך סך דמי השכירות המתקבלים מהנכס	חברת הניהול של הנכס
משרדי מגדלי עזריאלי	תל-אביב	אוגוסט 1992	קנית השלום	חכירה מהוונת	100%	---	שעבוד הנכס לטובת בנק לאומי ובנק הפועלים	שני שוכרים עיקריים (כ-22.4%) – בזק ומלונות נהר הירדן, במועדים שונים החל מדצמבר 2010 ועד אוקטובר 2020	מגדלי מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ
משרדי עזריאלי ירושלים	ירושלים	מרץ 1993	החברה	חכירה מהוונת	100%	----	---	שלושה שוכרים עיקריים (כ-69.3%) – אור השן, בודילין ומרפאת שיניים, במועדים שונים החל מיולי 2011 ועד נובמבר 2013	החברה
משרדי עזריאלי הנגב	באר-שבע	אפריל 1984	החברה	בעלות	100%	----	---	שישה שוכרים עיקריים (כ-49.3%) – סלקום, שירותי בריאות כללית, קופת חולים לאומית, מדיטון, בית ספר לחמן ובית ספר יואל גבע, במועדים שונים החל מאפריל 2010 ועד ינואר 2014	החברה
משרדי עזריאלי מודיעין	מודיעין	פברואר 2005	קנית השלום	חכירה מהוונת ³¹	100%	---	---	שלושה שוכרים עיקריים (כ-76.2%) – שירותי בריאות כללית, קופת חולים מאוחדת ומכבי שירותי בריאות, במועדים שונים החל מספטמבר 2014 ועד יולי 2024	קניון עזריאלי מודיעין (משרדים) יזום וניהול בע"מ
משרדי עזריאלי גבעתיים	גבעתיים	דצמבר 2008	החברה	חכירה מהוונת	100%	---	שעבוד הנכס לטובת בנק לאומי	שבעה שוכרים עיקריים, המהווים 100%, במועדים שונים החל מאוגוסט 2010 ועד מרץ 2016	החברה
משרדי הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ	הרצליה	50%- יוני 1993 -50% אוקטובר 1997	גמל תשואה	בעלות	100%	---	שעבוד על הזכויות בנכס לטובת קנית השלום	שוכר עיקרי (כ-16.9%) – רנדום לוגיק, עד ינואר 2017	הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ

³¹ למועד התשקיף טרם נחתם הסכם החכירה.

שם הנכס	אזור גיאוגרפי	מועד רכישת הנכס	בעלי הזכויות בקבוצה	זכויות החברה בנכס	שיעור החזקה בנכס	שותפים	בטוחות	מועד תום השכירות ושיעור השכירות שמשלמים השוכרים העיקריים מתוך סך דמי השכירות המתקבלים מהנכס	חברת הניהול של הנכס
							אשר שעבדה זכויות אלה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה		
פארק תעשייה קיסריה	קיסריה	ינואר 1993	אורבן ³²	חכירת משנה מהוותה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד	100%		שעבוד הנכס לטובת בנק לאומי	שני שוכרים עיקריים (כ-93.3%) – רוזתם ולוריאל, במועדים שונים החל מדצמבר 2010 ועד פברואר 2012	החברות השוכרות את השטחים*
ק.מ.ט. פתח תקוה	פתח תקוה	דצמבר 1991	עצמה השקעות	בעלות	50%	קריית המדע והטכנולוגיה אשר א' בפתח תקוה בע"מ וקריית המדע והטכנולוגיה ב' בפתח תקוה בע"מ	שעבוד על הזכויות בנכס לטובת קניית השלום אשר שעבדה זכויות אלה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלה	ארבעה שוכרים עיקריים (כ-86.3%) – טבע, פלאפון, קלוברליף, קרן מפעלי שיקום, במועדים שונים החל ממרץ 2010 ועד דצמבר 2012	צד שלישי לא קשור*
One Riverway	ארה"ב	פברואר 2005	South Post Oak Holdings LP**	בעלות	33.33%	Riverway Holdings 33.34% -L.P. Overland Riverway 33.33% -L.P.	שעבוד הנכס לטובת תאגיד בנקאי בארה"ב	Xto Energy 9%, מועד תום השכירות יולי 2012 Thompson Coe 5%, מועד תום השכירות יוני 2013 Mettal USA 5%, מועד תום השכירות יוני 2012	צד שלישי לא קשור*
Three Riverway	ארה"ב	מאי 2008	RiverCan LP***	בעלות	45%	DAR 3 Riverway, 18% -L.P.	שעבוד הנכס לטובת מוסד	Martin Resorce 6% -, מועד תום השכירות יוני 2016	צד שלישי לא קשור*

³² בשנים 2006 ו- 2007 רכשה החברה, באמצעות IC, את יתרת הונה המונפק והנפרע של אורבן שלא היה בהחזקת החברה (51%), בתמורה לסכום מצטבר של כ- 3,700 אלפי ש"ח.

שם הנכס	אזור גיאוגרפי	מועד רכישת הנכס	בעלי הזכויות בקבוצה	זכויות החברה בנכס	שיעור החזקה בנכס	שותפים	בטוחות	מועד תום השכירות ושיעור השכירות שמשלמים השוכרים העיקריים מתוך סך דמי השכירות המתקבלים מהנכס	חברת הניהול של הנכס
						Overland Riverway 3 25% -L.P. CFT 3 Riverway 12% -L.P.	פיננסי בארה"ב שהעמיד את ההלוואה לרכישת הנכס וביצוע שיפורים	Running W Ltd – 6%, מועד תום השכירות יולי 2014*	
Southern house 529 York Road Leeds	אנגליה	אוקטובר 1997	IC	בעלות	100%	---	ערבות של החברה	המשרד לאיכות הסביבה של אנגליה – 100% מועד תום השכירות – ספטמבר 2030	השוכר

* נכון למועד התשקיף, הקבוצה נושאת בתשלום דמי ניהול חודשיים, בסכומים שאינם מהותיים, בגין שירותי ניהול ותחזוקה שוטפים לנכס הניתנים על ידי צד שלישי לא קשור.

** South Post Oak Holdings LP הינה שותפות בה מחזיקה קנית השלום 99% כשותף מוגבל וחברת South Post Oak General Inc. 1% כשותף כללי. South Post Oak General Inc. מוחזקת ב- 100% על ידי קנית השלום.

*** RiverCan LP הינה שותפות בה מחזיקה קנית השלום 99% כשותף מוגבל וחברת RiverCan GP LLC 1% כשותף כללי. RiverCan GP LLC מוחזקת ב- 100% על ידי קנית השלום.

6.5.2.7. התפתחות NOI במגזר שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים

למידע כללי אודות נתוני ה-NOI, ראו סעיף 6.4.2.6 לתשקיף.

התפתחות NOI במיליוני ש"ח בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים:

שנת 2007	שנת 2008	שנת 2009	
175	211	248	NOI
	21%	18%	שיעור שינוי ב- NOI למול תקופה מקבילה אשתקד

הגידול נבע בעיקר מרכישות והשלמות הבנייה והאכלוס של שטחי השכרה למשרדים ואחרים במהלך התקופה, וכן משיפור בביצועים התפעוליים של שטחי ההשכרה הקיימים.

6.5.2.8. פרויקטים בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים הנמצאים בתהליך תכנון והקמה

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים אודות שטחי השכרה למשרדים ואחרים הנמצאים בתהליך תכנון והקמה, נכון ליום 31 בדצמבר 2009³³:

שם הנכס**	אזור גיאוגרפי	מועד רכישת הנכס	בעלי הזכויות בקבוצה	זכויות החברה בנכס	שיעור החזקה בנכס	מ"ר מבונה לפי תכנון	שטח קרקע בדונם*	מועד התחלה	מועד סיום משוער	עלות הקרקע והבנייה נכון ליום 31.12.2009 (באלפי ₪)	עלות השלמת בנייה ופיתוח משוערות (באלפי ₪)
מכרז (חולון ג)	חולון	יוני 2008	קניית השלום	על פי הסכם עם העירייה	83%	205,402	34	2010	2019	8,006	590,000-630,000
קניון עזריאלי גבעתיים – הקמת קומה נוספת	גבעתיים	דצמבר 2008	החברה	חכירה מהוות	100%	2,210	---	2010	2011	2,000	15,000-18,000

(1) לפרטים נוספים בקשר עם הקמת מכרז חולון, ראו סעיף 6.5.2.7 לתשקיף. השטח המבונה כולל חניון תת קרקעי וארבעה מגדלי משרדים.

*שטח נטו על פי תשריט מודד.

** לתיאור שטחי השכרה למשרדים בתכנון והקמה בפרויקט עזריאלי קרית אתא וקניון עזריאלי ראשונים, ראו סעיף 6.4.2.7 לתשקיף.

עתודות קרקע

החברה רשומה כבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין בצומת הקריות, צ'ק פוסט, חיפה, בשטח של כ- 19.1 דונם ("המגרש") אשר שוויו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2009 עמד על 17.8 מיליון ש"ח. בהתאם לתוכניות החלות על המגרש, לחברה זכויות לבניית כ- 28,763 מ"ר למטרת תעשייה רגילה, מלאכה, שירותים עירוניים, אחסנה וכן מבנים למסחר, מסחר קמעוני וחניות כל בו לעסקים ובידור באישור מיוחד של הוועדה המקומית לתכנון ובניה. התוכניות כוללות הוראות בינוי מיוחדות, בעיקר בקשר עם בניה מעל לדרך מספר 1. בכוונת החברה לפעול בעתיד לשינוי ייעוד המגרש לתעסוקה (משרדים ותעשייה עתירת ידע), אולם נכון למועד התשקיף, החברה טרם החלה בהליכים לשינוי הייעוד כאמור ו/או לפיתוח המגרש. לפרטים נוספים, בדבר בדיקות הנעשות במקרקעין, ראו סעיף 6.14 לתשקיף. כמו כן, למועד התשקיף, מחזיקה החברה בעתודת קרקע נוספת בחו"ל בשטח של כ- 1.5 דונם (חלק החברה).

חלק מהנתונים בטבלה מתייחסים למידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תכניות כאמור, כרוך, בין היתר, בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד, ואין כל וודאות כי התכניות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי וככל שיאושרו, כי החברה תחליט להשלים הקמתם. כמו כן, המידע בדבר צפי התחלות הבניה, מועד סיום משוער ועלות בניה ופיתוח משוערת הינו מידע צופה פני עתיד, אשר עשוי שלא להתממש עקב סיבות שאינן בשליטת החברה, בעיקר דרישות שונות מטעם הרשויות הרלוונטיות, עיכובים מהותיים בקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 6.19 לתשקיף ובעיקר משבר פיננסי עולמי, מצב המשק בישראל, המצב הביטחוני בישראל.

³³ נכון למועד התשקיף, לא נטלה החברה מימון ייעודי מגורמים בנקאיים או חוץ בנקאיים לצורך השלמת הפרויקטים הנמצאים בתכנון והקמה כמפורט לעיל.

6.5.2.9. נכסים מניבים נוספים להשכרה למשרדים ואחרים בהקמה ותכנון

מכרז חולון

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, זכאית לקבל זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ- 34 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון (בסעיף זה: "חטיבת המקרקעין") וזאת מכוח הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קניית השלום ביום 5 ביוני, 2008 (בסעיף זה: "ההסכם"). במסגרת ההסכם, קניית השלום העמידה לטובת החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ, ערבויות בסכום של 8 מיליון ₪ צמודות למדד המחירים לצרכן (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2009 עומדות על סך של כ- 8.4 מיליון ₪), אשר נועדו להבטיח את קיום התחייבויות של קניית השלום על פי ההסכם.

חטיבת המקרקעין כולה הינה בבעלות עיריית חולון ללא כל שעבוד או משכנתא ידועים. בהתאם להסכם, הפרויקט הינו להקמת פארק עסקים (בלא יותר מארבעה שלבי משנה) הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים ("הפרויקט"). הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב (להשכרה) בדרך של עסקה משותפת, כאשר פרטי העסקה המהותיים הינם כדלהלן:

א. עיריית חולון תחכיר, על פי ההסכם, לקניית השלום ל- 99 שנים, עם אופציה ל- 99 שנים נוספות בתשלום, חלקים בפרויקט על פי שיעור השותפות בעסקה.

ב. קניית השלום מצידה מתחייבת לבצע ולהשלים את הקמת המבנים והעבודות על פי שלבי המשנה שנקבעו בין הצדדים, כך שתוכל להירשם כחוכרת על אותם חלקים בנויים על פי שלבי המשנה של הפרויקט.

ג. קניית השלום תהא זכאית לקבל 83% מהשטחים שיבנו בפרויקט כאמור ואילו עיריית חולון תהא זכאית לקבל 17% מהשטחים שיבנו כאמור ("שיעור השותפות בעסקה").

ד. זכויות הבנייה המותרות על פי התב"ע עומדות על 88,348 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכן קניית השלום התחייבה לנצל, לכל הפחות, 80% מסך כל זכויות הבנייה המותרות לבניה על פי תב"ע זו. בשלב א' (בתוך 3 השנים הראשונות) התחייבה קניית השלום לבנות 42,000 מ"ר שטחים עיקריים (עיליים) וכן שטחי חניונים תת-קרקעיים בהיקף של 81,000 מ"ר וזאת עד ארבעה שלבי משנה, אשר הראשון אמור להיות מושלם בתוך 3 שנים ממועד הוצאת היתר הבניה הראשון והרביעי אמור להיות מושלם בתוך 9 שנים לאחר הוצאת היתר הבניה הראשון כאמור.

ה. קניית השלום תהא רשאית להפסיק את הפרויקט לפני תחילתו של כל שלב בפרויקט (החל משלב ב' ואילך ובתנאי שהשלימה באופן מלא את השלב הקודם) ובלבד שתודיע על כך 90 יום לפני המועד שנקבע לתחילתו של אותו שלב שבו היא מבקשת להפסיק את הפרויקט ובכפוף לפיצוי מוסכם לעיריית חולון של 8 מיליון ש"ח.

ו. עם קבלת אישור היתר בניה בכל שלב של הפרויקט, תתקיים חלוקת שטחים בין הצדדים, כאשר העירייה תהא רשאית לבחור ראשונה את חלקיה מאותו שלב ובלבד שהשטחים הנבחרים יהיו רצופים, ככל האפשר.

ז. למועד התשקיף, קניית השלום הגישה בקשות להיתרי בנייה לבניית השלב הראשון של הפרויקט.

ח. הפרויקט ינוהל ויופעל כנכס מניב המשותף לשני הצדדים, כאשר שטחי הפרויקט יושכרו כמאגר משותף לשני הצדדים. השטחים יושכרו באמצעות חברת ניהול וחלוקת תקבולי דמי השכירות תתבצע באמצעות מנגנון שהוסכם על ידי שני הצדדים. בהתאם למנגנון זה, תקבולי דמי השכירות עד לסכום מסוים למ"ר (צמוד למדד הבסיס), יחולקו באופן עקרוני בין הצדדים על פי שיעור השותפות בעסקה. מעבר לסכום האמור, תקבולי דמי השכירות מכלל השטח המנוהל במשותף, יחולקו בין הצדדים, בחלקים שווים.

ט. ניהול הפרויקט יבוצע על ידי חברת ניהול אשר תהא בבעלות משותפת של הצדדים בחלקם היחסי על פי שיעור השותפות בעסקה. הניהול יבוצע על בסיס $COST+15\%$ והוא אשר יהווה את שכרה של חברת הניהול.

י. כל מכירה ו/או השכרה של שטחי עיריית חולון מעל לתקופה של 5 (חמש) שנים טעונה אישור מועצת העיר ואישור שר הפנים.

יא. ההסכם קובע מגבלות שונות על העברת זכויות בשטחי הפרויקט ו/או בזכויות ובהתחייבויות של קניית השלום על פיו. עוד קובע ההסכם כי העברת מניות, לרבות בדרך של הנפקה לציבור, במניות קניית השלום בשיעור של עד 25% תהא מותרת. עוד מובהר כי ההוראות הנוגעות להעברת זכויות ולשינוי במבנה הבעלות לא תחולנה על חברת אם או חברת בת או חברה קשורה לקניית השלום.

6.5.2.10. נכסים שמומשו במהלך שנת 2009 ולאחר תאריך המאזן

לתיאור מכירת הנכס ברחוב י.ל. פרץ בחיפה, ראו סעיף 6.5.2.5 לתשקיף.

6.5.3. פילוח הכנסות

להלן פילוח הכנסות החברה מפעילותה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים לשנים 2007, 2008 ו- 2009 :

שנה	הכנסות (אלפי ₪)	אחוז מכלל הכנסות החברה
2009	316,174	6%
2008	269,002	4%
2007	224,652	4%

6.5.4. לקוחות

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים מתאפיין במגוון רחב של לקוחות, ביניהם לקוחות פרטיים, חברות ולקוחות עסקיים גדולים וקטנים, העוסקים במגוון רחב של תחומי פעילות. הקבוצה מתקשרת עם מרבית לקוחותיה בהסכמי שכירות לתקופות בינוניות, הנעות בין 3 שנים לבין 6 שנים ותקופות שכירות ארוכות טווח, הנעות בין 8 שנים לבין 25 שנים (כולל הארכות ומימוש אופציות). במרבית המקרים, הסכמי השכירות עם השוכרים הינם הסכמי שכירות בנוסח סטנדרטי, אשר כולל את ההוראות העיקריות כדלקמן :

א. הסכמי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת;

ב. מרבית דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ומשולמים מראש מידי רבעון;

ג. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה וכיו"ב חלים על השוכר;

ד. במרבית המקרים, להבטחת תשלום דמי השכירות נדרשים השוכרים להעמיד ערבויות אישיות של צדדים שלישיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או פיקדונות לשביעות רצונה של החברה. סוג הבטוחה הנדרש מכל שוכר נקבע על ידי חברות הקבוצה במסגרת המו"מ טרם חתימת הסכם השכירות ועל פי נסיבותיו של כל שוכר. עד למועד התשקיף, שיעור השוכרים שלא עמדו בהתחייבותיהם היה זניח;

ה. במסגרת הסכמי השכירות, השוכרים מתחייבים מראש לשלם את דמי הניהול והתחזוקה לחברה ו/או לחברת הניהול.

הסכמי השכירות של נכסי החברה בקשר לנכסים בחו"ל הינם לתקופות בינוניות וארוכות טווח. הסכמי השכירות עם השוכרים בחו"ל אף הם בנוסח סטנדרטי, כאשר ברובם דמי השכירות משולמים בראשון לכל חודש קלנדארי. במסגרת חלק מההסכמים מתחייבים השוכרים לשלם דמי ניהול ותחזוקה, ואילו בהסכמים אחרים, דמי השכירות משולמים מראש מדי רבעון בתוספת דמי שכירות שנתיים שנקבעים.

ההסכמים לגבי שטחים הנבנים בשיטת הבנייה הייעודית מתאפיינים במבנים המותאמים לדרישות הספציפיות של הלקוח המיועד. לאור ההשקעה הראשונית הגבוהה יחסית לנכס והתאמתו לצרכים הספציפיים של השוכר, הסכמי השכירות למבנים מסוג זה נחתמים לתקופות ארוכות וכוללים, בדרך כלל, אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות. יובהר, כי חלק משוכרי הקבוצה מבצעים על חשבונם עבודות בשטחים המושכרים ומתאימים אותם לצורכיהם.

נכון למועד התשקיף, אין לקבוצה שוכר אשר ההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009. עם זאת, בין לקוחותיהם של הקבוצה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים ניתן למנות חברות כגון: חברות תקשורת, משרדי עורכי דין, רואי חשבון, קופות חולים וחברות היי-טק.

6.5.5. שיווק והפצה

פעילות השיווק והפרסום של תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, נעשית על ידי החברה וחברות הניהול הייעודיות של הקבוצה בכל אחד מהנכסים השונים, וזאת באמצעות פנייה יזומה של אנשי השיווק של הקבוצה לגורמים הפוטנציאליים, ובמקרים רבים באמצעות שירותי שיווק חיצוניים. לעיתים נדירות, השיווק נעשה באמצעות משרדי פרסום ויחסי ציבור חיצוניים לטובת מטרות אלה. נכון למועד התשקיף, לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

6.5.6. תקבולים עתידיים מדמי שכירות

הטבלה שלהלן מפרטת את ההכנסות הצפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים של נכסי הקבוצה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל ובחו"ל, לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה, בהתפלגות על פי מועד סיום תקופות השכירות:

דמי שכירות לתקופה הרלוונטית			מספר שוכרים מסתיימת	מספר שוכרים (בתחילת התקופה הרלוונטית)	תקופה
שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית	חלק החברה במושכרים הנותרים	חלק החברה במושכרים הנגרעים			
אלפי ש"ח					
2.4%	55,007	5,720	18	445	רבעון ראשון 2010
0.9%	55,245	2,272	18	427	רבעון שני 2010
2.5%	51,668	5,909	24	409	רבעון שלישי 2010
12.6%	32,805	30,407	37	385	רבעון רביעי 2010
14.5%	165,169	35,012	117	348	שנת 2011
17.4%	119,637	41,767	105	231	שנת 2012

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן ביום 31 בדצמבר 2009 ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי האופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות; (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או רכישת נדל"ן מניב נוסף; (4) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; ו- (5) לגבי נכסים שחלק הקבוצה בהם אינו 100%, נלקח בחשבון רק חלקה של הקבוצה בהכנסות.

סכומי ההכנסות המפורטים בטבלה שלעיל הינם בהנחה, כי האופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות לא תמומשנה. זאת על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם. הנתונים שלעיל מתבססים על הערכת החברה בהתחשב בהסכמים חתומים למועד התשקיף אולם התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזי שכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים.

6.5.7. תחרות

6.5.7.1. בישראל

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה, בדרך כלל, בכל הקשור לדמי השכירות, נגישות המבנה, גימור ומאפיינים ייחודיים של הנכס. הקבוצה חשופה בישראל לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה, כאשר במרבית המקרים, התחרות הינה תחרות מקומית, קרי, התחרות במרכז עזריאלי הינה בנייני המשרדים היוקרתיים בתל אביב והתחרות בהרצליה ביזנס פארק הינה חלופות אחרות של בנייני משרדים באזור זה.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בישראל מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ביניהם, ריט 1 בע"מ, חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, נצבא החזקות 1995 בע"מ ואמות השקעות בע"מ.

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום הינם כדלקמן:

- היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם חברות ונותני שירותים בתנאים מיטביים;
- היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתמחות בניהול פארקים מסחריים ובנייני משרדים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות וכח אדם;
- מרבית שוכריה של החברה הינם חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית.
- שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים.
- מאפיינים ייחודיים של נכסי הקבוצה, כגון: מרכז מסחרי צמוד לשטחי המשרדים להשכרה, נגישות לתחבורה ציבורית, לרבות רכבת ומגרשי חניה תת קרקעיים לנוחות השוכרים ולקוחותיהם.
- רוב שטחי המשרדים של החברה מתאפיינים באיכותיות ויוקרתיות, המבדלות את נכסי החברה מנכסי החברות המתחרות ומחזקות את היתרון התחרותי שלה.

בחוו"ל 6.5.7.2

בשווקים שבהם פועלת הקבוצה, נכון למועד תשקיף זה, נתח השוק של הקבוצה בחוו"ל הינו זניח, והחברה מעריכה כי בתחום השכרת משרדים ואחרים בחוו"ל, הפרמטרים העיקריים לתחרות דומים לאלה הקיימים בישראל.

ספקים 6.5.8

לתיאור מערך הספקים של הקבוצה, ראו סעיף 6.4.11 לתשקיף.

יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום 6.5.9

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה בתחום פעילות זה, ראו סעיף 6.18 לתשקיף.

6.6. תחום גרנית

נכון ליום 25 במרס, 2010, מחזיקה החברה בכ- 60.68% מהונה המונפק ומזכויות ההצבעה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית"), חברה שהתאגדה בישראל ומניותיה רשומות למסחר בבורסה. גרנית מדווחת בדיווחיה לציבור על ארבעה תחומי פעילות, המהווים גם מגזרים כספיים בדוחותיה הכספיים של גרנית, כמפורט להלן: (א) תזקי נפט בשיווק ישיר; (ב) תזקי נפט במתחמי תדלוק ומסחר; (ג) צבע וגמר בניה; ו-(ד) אחרים. בהתאם, המידע בתחום פעילות גרנית יינתן בהתאם לארבעת תחומי הפעילות המדווחים על ידי גרנית.

למען הנוחות, בסעיף 6.6 זה תהיינה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

גרנית-	גרנית הכרמל השקעות בע"מ;
קבוצת גרנית או הקבוצה -	גרנית והחברות המאוחדות שלה;
שקלים מדווחים -	שקלים מותאמים למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר;
מינהל הדלק -	מינהל הדלק שבמשרד התשתיות הלאומיות;
גרנית נכסים-	גרנית הכרמל נכסים (1993) בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה (100%) של גרנית וכן חברות מאוחדות שלה.
טמבור -	טמבור בע"מ, חברה ציבורית, הנסחרת בבורסה, בה מחזיקה גרנית כ- 84.56% (ללא דילול) וכן חברות מאוחדות שלה;
סונול -	סונול ישראל בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה (100%) של גרנית וכן חברות מאוחדות שלה;
סופרגז -	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ, חברה בת המוחזקת במישרין ובעקיפין בשיעור של 100% על ידי גרנית וכן חברות מאוחדות שלה;
GES -	ג.י. א.י. אס. גלובל אנזימנטל סולושנס בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה (100%) של גרנית וכן חברות מאוחדות שלה;
גרנית –סונול -	גרנית-סונול קידוחי נפט גז שותפות מוגבלת;
מגל -	מגל מפעלי גז ונפט לישראל בע"מ;
פי גלילות -	פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ;
שב"ח -	מפעל שמנים בסיסיים חיפה;
בז"א -	פז בית זיקוק אשדוד בע"מ;
בז"ן -	בתי זיקוק לנפט בע"מ;

תזקי נפט-

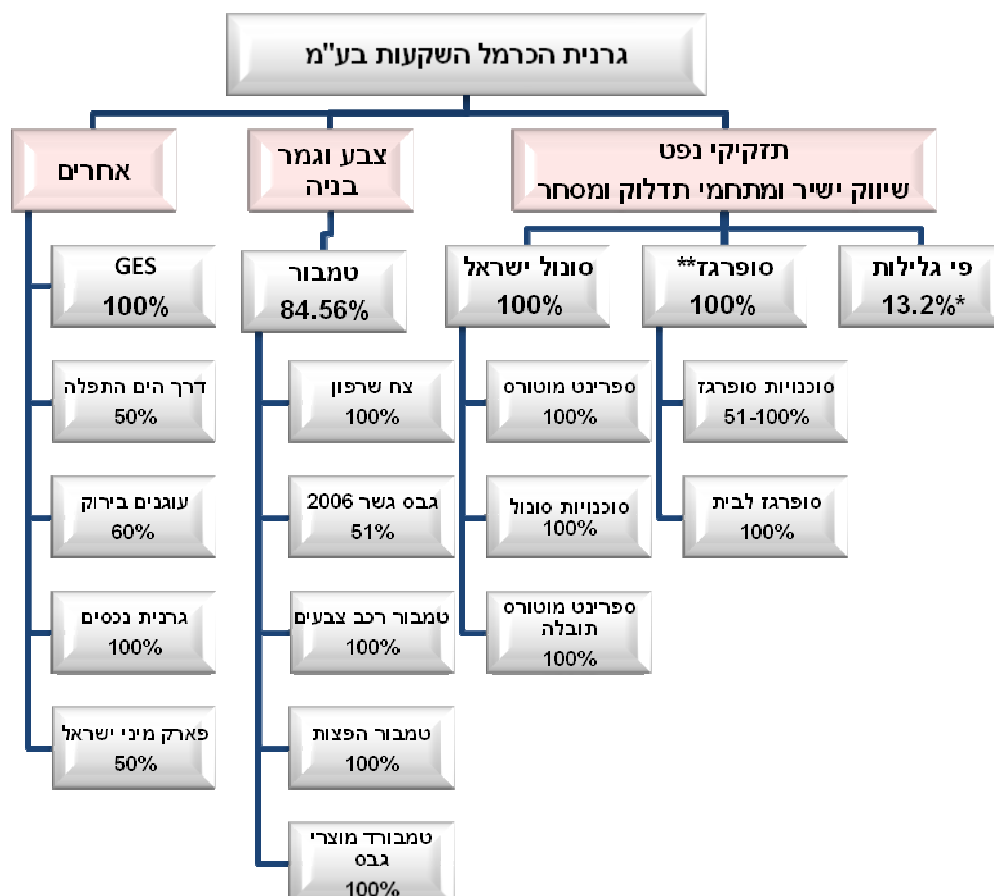
הדלקים, על סוגיהם, לרבות גז פחמימני מעובה (גפ"מ);

גפ"מ -

גז פחמימני מעובה.

6.6.1. תרשים החזקות

להלן תרשים המתאר את האחזקות העיקריות של גרנית למועד התשקיף.



* אחזקה על ידי גרנית וסונול.

** 50% מוחזקים על ידי גרנית ו- 50% על ידי סונול.

6.6.2. מידע כספי לגבי ענפי הפעילות של גרנית

להלן יוצג מידע כספי אודות ענפי הפעילות השונים של גרנית.

מידע כספי לגבי ענפי פעילות של גרנית לשנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2009 (באלפי ש"ח):

מאוחז	התאמות	אחרים	צבע וגמר בניה	סה"כ	לא משויך	שיווק ישיר	מתחמי תדלוק	הכנסות
4,546,674	-	178,046	572,028	3,796,600	-	1,681,188	2,115,412	מחיצוניים
-	(11,161)	4,705	333	6,123	-	6,123	-	מתחומי פעילות אחרים
4,546,674	(11,161)	182,751	572,361	3,802,723	-	1,687,311	2,115,412	סה"כ
עלויות מיוחסות								
4,309,699	770	180,962	518,903	3,609,064	51,740	1,586,611	1,970,713	עלויות שאינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
-	(12,214)	5,451	6,409	354	-	354	-	עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
4,309,699	(11,444)	186,413	525,312	3,609,418	51,740	1,586,965	1,970,713	סה"כ
236,975	283	(3,662)	47,049	193,305	(51,740)	100,346	144,699	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות
		58,455	112,453	478,145	69,245	145,684	263,216	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
		120,995	413,125	3,149,173	-	1,441,138	1,708,035	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
		4,399	-	-	-	-	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
		(2,887)	(6,675)	(18,254)	(17,505)	(211)	(538)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
		(2,871)	38,657	193,025	(51,740)	100,066	144,699	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
		(791)	8,391	280	-	280	-	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
3,442,896	(516)	255,953	831,868	2,355,591	208,748	1,165,602	981,241	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

מידע כספי לגבי ענפי פעילות של גרנית לשנה שהסתיימה ב - 31 בדצמבר 2008 (באלפי ש"ח) :

מאוחז	התאמות	אחרים	צבע וגמר בניה	סה"כ	לא משויך	שיווק ישיר	מתחמי תדלוק	
הכנסות								
6,116,715	-	174,710	609,844	5,332,161	-	2,586,832	2,745,329	מחיצוניים
-	(12,672)	6,360	629	5,683	-	5,683	-	מתחומי פעילות אחרים
<u>6,116,715</u>	<u>(12,672)</u>	<u>181,070</u>	<u>610,473</u>	<u>5,337,844</u>	<u>-</u>	<u>2,592,515</u>	<u>2,745,329</u>	סה"כ
עלויות מיוחסות								
6,017,575	(2,700)	189,404	561,501	5,269,370	90,068	2,508,042	2,671,260	עלויות שאינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
-	(9,174)	6,466	2,052	656	-	656	-	עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
<u>6,017,575</u>	<u>(11,874)</u>	<u>195,870</u>	<u>563,553</u>	<u>5,270,026</u>	<u>90,068</u>	<u>2,508,698</u>	<u>2,671,260</u>	סה"כ
<u>99,140</u>	<u>(798)</u>	<u>(14,800)</u>	<u>46,920</u>	<u>67,818</u>	<u>(90,068)</u>	<u>83,817</u>	<u>74,069</u>	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות
		54,617	111,978	501,446	89,516	161,301	250,629	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
		124,862	452,378	4,760,973	-	2,340,342	2,420,631	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
		10,270	-	-	-	-	-	ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
		(345)	(2,855)	6,950	551	6,399	-	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
		(15,701)	38,962	67,862	(90,068)	83,861	74,069	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
		901	7,958	(44)	-	(44)	-	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,386,255</u>	<u>(798)</u>	<u>372,919</u>	<u>704,366</u>	<u>2,309,768</u>	<u>195,523</u>	<u>1,137,081</u>	<u>977,164</u>	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

מידע כספי לגבי ענפי פעילות של התאגיד לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2007 (באלפי ש"ח)

מאונד	התאמות	אחרים	צבע וגמר בניה	סה"כ	לא משויד	שיווק ישיר	מתחמי תדלוק	
5,208,748	-	183,584	564,158	4,461,006	-	2,076,039	2,384,967	הכנסות
-	(5,844)	300	669	4,875	-	4,875	-	מחיצוניים
5,208,748	(5,844)	183,884	564,827	4,465,881	-	2,080,914	2,384,967	מתחומי פעילות אחרים
								סה"כ
								עלויות מיוחסות
4,970,694	(4,158)	162,814	520,263	4,291,775	31,964	2,001,487	2,258,324	עלויות שאינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
-	(3,268)	315	2,953	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
4,970,694	(7,426)	163,129	523,216	4,291,775	31,964	2,001,487	2,258,324	סה"כ
238,054	1,582	20,755	41,611	174,106	(31,964)	79,427	126,643	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות
		48,922	105,737	467,011	56,511	169,173	241,327	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
		115,447	416,008	3,850,502	-	1,833,505	2,016,997	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
		(4,893)	-	-	-	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
		3,338	(1,482)	(25,738)	(24,547)	(1,191)	-	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
		20,123	32,890	173,681	(31,964)	79,002	126,643	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
		632	8,721	425	-	425	-	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
3,551,997	-	366,946	644,637	2,540,414	191,439	1,281,167	1,067,808	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

חלק א' - ענף תזקיני נפט שיווק ישיר ותזקיני נפט מתחמי תדלוק ומסחר

כללי 6.6.3

בשל הדמיון הרב בין מרבית המאפיינים של ענף תזקיני נפט שיווק ישיר וענף תזקיני נפט מתחמי תדלוק ומסחר, התיאור להלן יובא ביחס לשני ענפי פעילות אלה יחד, תוך ציון התייחסות מיוחדת לעניינים השונים בין ענפי הפעילות או הרלוונטיים רק לאחד מהם.

6.6.3.1. תזקיני נפט שיווק ישיר ותזקיני נפט מתחמי תדלוק ומסחר הינם שני ענפי הפעילות העיקריים של גרנית. במסגרת ענפי פעילות אלו פועלת גרנית בתחומים הבאים: (1) רכישה מקומית, יבוא, יצור, אחסון, שיווק והפצה של תזקיני נפט; (2) יצור, אחסון, שיווק והפצת שמני סיכה, שמני מנוע, שמני ממסרות, שמנים לתעשייה, תוספים ומוצרי לוואי אחרים; (3) הובלת תזקיני נפט ושמנים.

6.6.3.2. בענף תזקיני הנפט שיווק ישיר מכירות תזקיני הנפט והשמנים נעשית ללקוחות מוסדיים, ממשלתיים, מסחריים ועסקיים, לחברות תחבורה, לחברות תעופה, לתעשייה ולחקלאות. מכירות הדלקים והשמנים ללקוחות כאמור, נעשות מחוץ לתחנות התדלוק הציבוריות המופעלות על ידי קבוצת גרנית ו/או מפעילים אחרים. כמו כן, שוק זה כולל גם שיווק גפ"מ ללקוחות ביתיים באמצעות מיכלים וצוברים.

6.6.3.3. המאפיינים המשותפים של לקוחות שיווק ישיר (פרט ללקוחות ביתיים של גפ"מ) הינם, בין היתר, מכירה בהיקפים גדולים יחסית, תוך מתן הנחות גבוהות יחסית ותקופות אשראי ארוכות יחסית, כמקובל בשוק (שוטף + 30 יום עד שוטף + 90 יום) וכן התקשרויות תחת מערכת הסכמים לתקופות מוגדרות מראש. בשל כך, גרנית מאפיינת לקוחות אלו כלקוחות בעלי סיכון עסקי גבוה יותר וסיכון אשראי גבוה יותר. כמו כן, למרבית לקוחות אלו מובילה החברה את תזקיני הנפט ישירות למקום עסקיהם שם הם מאוחסנים במיכלים. מכירת הגפ"מ נעשית ללקוחות עסקיים, מוסדיים ולבתי מגורים של הלקוחות הפרטיים באופן ישיר, באמצעות סופרגז, באמצעות סוכנויות בשליטה או בבעלות של סופרגז או באמצעות מפיצים עצמאיים שהינם בבעלות צדדים שלישיים. האספקה נעשית באמצעות מיכלים ניידים וצוברים.

6.6.3.4. בענף תזקיני הנפט מתחמי תדלוק ומסחר, מכירות תזקיני הנפט והשמנים נעשית ללקוחות פרטיים וללקוחות עסקיים שלהם ציי רכב בהם הותקנו מערכות תדלוק אוטומטיות, אשר מתדלקים בתחנות התדלוק ברשת סונול, וכן למפיצים ולמפעילי תחנות תדלוק ציבוריות, שאינן תחנות בהפעלת קבוצת גרנית. יצוין, כי בתחנות התדלוק, שבהפעלת חברה בת, מוכרת סונול גם מוצרי צריכה אחרים, הן בחנויות נוחות והן על רציפי התחנות.

יצוין, כי המרווח הגולמי ממכירות ללקוחות מתחמי תדלוק ומסחר הינו גבוה יותר מהמרווח ללקוחות השיווק הישיר, אולם בשל אופי המכירה (מכירה באמצעות תחנות תדלוק בהפעלת קבוצת גרנית) גם ההוצאות הכרוכות במכירה הינן גבוהות יותר.

- 6.6.3.5. לקבוצת גרנית תלות בבז"ן ראו גם סעיף 6.6.13.4 להלן.
- 6.6.3.6. שינויים במחירי הנפט העולמי ושיעורי הבלו המוטלים על הסולר משפיעים על יתרות הלקוחות של גרנית. החל מחודש אוגוסט 2008 ועד לתחילת שנת 2009 חלה ירידה חדה במחירי הנפט שגרמה לירידה ביתרת הלקוחות. בשנת 2009 חלה עליה במחירי הנפט וכן הועלה הבלו על הבנזין והסולר, דבר שהביא לגידול ביתרת הלקוחות, בשווי יתרות המלאי ובהתאם לגידול בהיקף האשראי הבנקאי, המגדיל את הוצאות המימון של גרנית וכן לקיטון בביקוש למוצרי הנפט. פעילות גרנית בתחומי פעילות אלו כפופה למגבלות חקיקה ותקינה שונים, לרבות בנוגע לאיכות סביבה. בעניין זה ראו גם סעיף 6.6.16 להלן.
- 6.6.3.7. ענפי הפעילות מאופיינים בתחרות חריפה שהחריפה במהלך שנת 2009. לפרטים ראו סעיף 6.6.10 להלן.
- 6.6.3.8. בחודש ספטמבר 2006 רכשה פז את בז"א מהמדינה ובכך הפכה פז לחברת הדלק הראשונה בישראל השולטת על כל שרשרת האספקה ללקוח. הסינרגיה בין בית הזיקוק שבבעלות פז לבין שיווק מוצרי נפט על ידי פז מקנה לה יתרון על פני חברות הדלק האחרות העוסקות בשיווק נפט בלבד. יתרון זה יכול שיבלוט במיוחד בענף תזקיני הנפט השיווק הישיר.
- בנוסף, בז"ן הופרטה במלואה בחודש פברואר 2007, והחברה לישראל בע"מ וחברת פטרוליום קפיטל הולדינגס בע"מ רכשו בהפרטה את גרעין השליטה בבז"ן (46%). על פי הוראות צו החברות הממשלתיות (הכרזה על אינטרסים חיוניים למדינה בחברת בית הזיקוק לנפט-אשדוד בע"מ), התשס"ו-2005 (להלן: "צו האינטרסים") מי שהוכרז על ידי הממונה להגבלים עסקיים כעוסק בשיווק ארצי של תזקינים בתחנות תדלוק בישראל לא יהיה רשאי להחזיק 5% או יותר בבז"ן. כמו כן, בז"ן רשאית לעסוק בשיווק דלקים, כאשר נתח השוק שלה בענף שיווק הדלקים לא יעלה על 20% מפעילות השיווק בארץ (שר התשתיות רשאי להגדיל שיעור זה בסוף שנת 2011). אם וכאשר תעסוק בז"ן בשיווק דלקים, הרי שכניסתו של מתחרה חזק נוסף השולט על כל שרשרת האספקה ללקוח עלולה להשפיע מהותית על התחרות בענף שיווק תזקיני הנפט.
- בעקבות הפרטתה של בז"ן עשויה בז"ן לפעול גם בענף שיווק תזקיני נפט, אשר עד כה היתה מנועה מלעסוק בו. כניסתו של מתחרה חזק נוסף בעל שליטה על כל שרשרת האספקה ללקוח עלולה להשפיע מהותית על התחרות בענף שיווק תזקיני הנפט הישיר.
- בשנת 2007 בעקבות מכירת בז"א לפז הוסר הפיקוח על המחירים בהם רוכשות חברות הדלק את תזקיני הנפט מבתי הזיקוק ובמקומו מתקיים פיקוח בדרך של דיווח על רווחיות ומחירים של בתי הזיקוק. בעניין זה ראו גם סעיף 6.6.5 להלן.
- 6.6.3.9. לחלק ממוצרי גרנית תחליפים פוטנציאליים כדוגמת גז טבעי. שיווק הגז הטבעי עלול להקטין את היקף המכירות של החברות בקבוצת גרנית בענפי הפעילות של תזקיני הנפט. נכון למועד התשקיף, תחליפים אלו זמינים לחלק מלקוחות גרנית

והם עוברים בימים אלו לצורך גז טבעי במקום מזוט, סולר וגפ"מ. עם זאת, למרבית הלקוחות התחליפים עדיין אינם זמינים. למיטב ידיעת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, מתרחבת במשק הישראלי ההיערכות לשיווק גז טבעי. בעניין זה ראו גם סעיף 6.6.33 להלן.

6.6.3.10. גורמי ההצלחה הקריטיים בענף תזקי תזקי הנפט מתחמי תדלוק ומסחר הינם איתור אתרים אסטרטגיים חדשים להקמת תחנות תדלוק ציבוריות וזעירות, גידול הפריסה הארצית של תחנות התדלוק ברשת קבוצת גרנית, התמודדות עם התחרות הסביבתית וניצול מיטבי של מקרקעי התחנות להקמת רשת חנויות נוחות ומתחמים קמעונאיים בתחנות התדלוק, תוך שמירה על בטיחות וטיב השירות ללקוח.

גורמי ההצלחה הקריטיים בשוק תזקי תזקי הנפט השיווק הישיר הינם בעיקר טיוב השירות ומתן מענה מקצועי ללקוחות והגדלת מגוון הלקוחות העסקיים והמוסדיים, בין היתר, באמצעות זכייה במכרזים גדולים.

6.6.4. מוצרים עיקריים

להלן המוצרים והשירותים העיקריים של שני ענפי הפעילות גם יחד:

6.6.4.1. דלקים לבנים

קבוצת גרנית משווקת ומפיצה סוגים שונים של דלקים לבנים (להלן: "**הדלקים הלבנים**"). הדלקים הלבנים כוללים בעיקר את המוצרים הבאים:

בנזין וסולר לתחבורה - רוב סוגי הבנזין והסולר לתחבורה, משמשים להנעת כלי רכב.

בשוק השיווק הישיר משווקת קבוצת גרנית מספר סוגי בנזין (אוקטן 95 ואוקטן 99) וסולר בעיקר למפצים, מפעלי תעשייה, חקלאות, קבלני עבודות תשתית ותחנות תדלוק פנימיות במושב, קיבוצים ובמפעלים (להלן: "**התחנות הפנימיות**"). לקוחות אלו הם לקוחות עסקיים ישירים של סונול או של חברות בת בשליטתה.

בשוק מתחמי תדלוק ומסחר משווקת קבוצת גרנית את סוגי הבנזין כמפורט לעיל והסולר לתחבורה ללקוחות פרטיים המזדמנים לתחנות התדלוק הציבוריות שבהפעלתה (להלן: "**תחנות בהפעלת קבוצת גרנית**") למפעלי תחנות התדלוק הציבוריות ברשת סונול, שאינם בהפעלת קבוצת גרנית (להלן: "**המפעלים החיצוניים**") וללקוחות בעלי צי רכב.

סולר להסקה - הסולר להסקה משמש את שוק השיווק הישיר לצורך הסקת תנורים בתעשייה ובחקלאות, לשוק המוסדי וכן מכירה ללקוחות עסקיים שמפצים הסולר לאחרים. כמו כן, משמש הסולר להסקה לצורך חימום ביתי והסקת תנורים מסוגים שונים.

גפ"מ - הגפ"מ הינו גז המשתחרר בתהליך הזיקוק של הנפט הגולמי ומשמש את שוק השיווק הישיר. שימוש העיקרי הנו אנרגיה להפעלת מבערים בתעשייה, מאפיות ומסעדות, לחימום מוסדות ולולים בחקלאות ולבישול והסקה במשקי הבית.

נוזל הסקה - משמש לצורך חימום ביתי והסקת תנורים מסוגים שונים.

דלק סילוני (דס"ל) - הדס"ל משמש רק את שוק השיווק הישיר לצורך תדלוק מטוסי סילון.

נפט - הנפט, מוצר הדומה במאפייניו הטכניים לדס"ל, משמש את שוק השיווק הישיר, כאשר שימושו העיקרי הינו לחימום ולהסקה בדומה לסולר להסקה.

נפטא - הנפטא משמשת בעיקר כחומר זינה לתעשייה הפטרוכימית. הנפטא נמכרת בשיווק ישיר.

6.6.4.2 דלקים שחורים

קבוצת גרנית משווקת ומפיצה סוגים שונים של דלקים שחורים ללקוחות השיווק הישיר בלבד. הדלקים השחורים כוללים בעיקר זפת (ביטומן) ומזוטים למיניהם (להלן: "**דלקים שחורים**").

הדלקים השחורים משמשים, בעיקר, לסלילת כבישים ומשטחים, לאיטום (זפת), כחומרי הסקה וזינה בתעשייה (בעיקר בתעשייה הכבדה), בספנות, ליצור חשמל וקיטור ולשימושים שונים נוספים.

6.6.4.3 שמנים

ככלל, השמנים למיניהם מורכבים משמני בסיס ומתוספים. שמני הבסיס הם תוצר של תעשיית הנפט וייצורם מתבצע בעיקר בשב"ח, בו החזיקה גרנית עד חודש מרס 2010 בכ-14% מהון המניות. מרבית התוספים למיניהם ומקצת השמנים מיובאים מספקים מחו"ל.

קבוצת גרנית מייצרת, מאחסנת משווקת ומפיצה סוגים שונים של שמנים משווקים ללקוחות מוסדיים ועסקיים בשיווק ישיר ולרכבים פרטיים במתחמי התדלוק והמסחר וביניהם: שמנים אוטומטיים ושמני מנוע. כמו כן, משווקת קבוצת גרנית מוצרי לוואי אחרים (תוספים למיניהם). בנוסף, מייצרת קבוצת גרנית ומשווקת שמני ממסרות, שמני סיכה, שמנים ימיים ותעשייתיים ותוספים שונים המשווקים בשיווק ישיר בלבד.

6.6.4.4 מוצרי צריכה שונים הנמכרים בתחנות התדלוק

ברשת תחנות התדלוק בהפעלת קבוצת גרנית, מוכרת קבוצת גרנית מוצרי צריכה שונים בחנויות הנוחות וברציפי התחנות. למועד התשקיף פועלות ברשת 143 חנויות נוחות תחת המותג "Sogood". בשנת 2009 הכנסות קבוצת גרנית מחנויות הנוחות עמדו על 164 מליון ₪ לעומת 103 מליון ₪ בשנת 2008. יצוין, כי היקף ההכנסות ממכירת מוצרים אלו אינו מהותי ביחס להיקף המכירות הכולל בענף תזקיית הנפט. לעניין חנויות הנוחות ברשת, לרבות הכוונות להרחיבן ראו סעיף 6.6.40 להלן.

6.6.5 קביעת מחיר המוצרים ללקוח

במהלך שנת 2007 הוסר הפיקוח על מחיר מוצרי הנפט בשער בתי הזיקוק ומאותו מועד נקבע מחיר תזקיית הנפט במשא ומתן בין בתי הזיקוק לבין לקוחותיהם. המשא ומתן מושפע ממחירי

התזקיקים לחברות הדלק ביבוא ישיר, המהווים תחליף לרכישה מבז"ן. הסרת הפיקוח על מחיר תזקיקי נפט, מחד והשאת הפיקוח על המחיר המרבי של בנזין 95, מאידך, עלולה להרע את מצבן של חברות הדלק.

בחודש אוקטובר 2007 נכנס לתוקף פיקוח בדרך של דיווח בתי הזיקוק על רווחיות, מחירים וכמויות של גפ"מ מכוח צו פיקוח על מצרכים ושירותים (מחיר מירבי לגפ"מ בשער בז"ן) (תיקון), התשס"ו-2006. ראו גם סעיף 6.6.17.8 להלן.

בנוסף, קובע מינהל הדלק את המחיר המרבי לצרכן של בנזין 95. עד ליום 2 בפברואר 2009 התקיים פיקוח גם על מחירי בנזין 96 אוקטן (לפרטים בדבר מוצרים בפיקוח, ראו גם סעיפים 6.6.17.6-6.6.17.9 להלן), אשר מבוסס על מחיר מוצרים אלו בשער בז"ן, בתוספת מסים, עלויות תשתית, מימון והובלה ומרווח שיווק של חברות הנפט, ושאמור לפצות על עלויות התשתית, המימון וההובלה והכולל, בין היתר, את מרווח השיווק של מפעילי התחנות.

ביחס לתזקיקי הנפט האחרים, אותם מוכרת קבוצת גרנית, לא נקבע מחיר מרבי על ידי מינהל הדלק. יחד עם זאת, קביעת המחיר ללקוח על ידי קבוצת גרנית נעשה אף הוא במרבית המקרים על פי הפרמטרים הנזכרים לעיל.

מחירי הדלקים הנמכרים על ידי סונוול ללקוחות השיווק הישיר נקבעים על ידי סונוול כנגזרים ממחיר המחירון שלה, שנקבע כאמור לעיל. המחיר שנקבע בסופו של דבר לכל לקוח נשקל לגופו, בהתחשב, בין היתר, בהיקף רכישות הלקוח, טיב ביטחונותיו, תנאי האשראי ופוטנציאל תרומתו להיקף המכירות.

מחירי הדלקים הנמכרים על ידי סונוול בתחנות התדלוק שבהפעלת קבוצת גרנית, נגזרים ממחיר המחירון של סונוול, שנקבע בהתאם לפרמטרים המתוארים לעיל. לתדלוק בשירות עצמי ניתנת הנחה בהתאם לקבוע בצו הפיקוח. בנוסף, נותנת סונוול הנחות מסוימות למתדלקים בתחנות, בהתאם לתחרות והנחות לצי רכב בשל גודלם. ללקוחות המפעילים תחנות ברשת סונוול נקבע המחיר גם בהתחשב באופי ההתקשרות עם המפעיל ובתחרות.

מחירי השמנים המיוצרים על ידי סונוול נקבעים על בסיס מערכת תמחיר המביאה בחשבון, בין היתר, את עלות חומרי הגלם, התוספים, עבודה ועלויות עקיפות.

6.6.6. שינויים מהותיים הצפויים בחלקו של התאגיד ובתמהיל

להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, לא צפוי שינוי מהותי בחלקה של גרנית בשווקים העיקריים ביחס למוצרים המתוארים לעיל או בתמהיל המוצרים. עם זאת, אם גרנית לא תזכה במכרזים גדולים בעתיד, כפי שזכתה בעבר, יכול שתהיה לכך השפעה על חלקה בענף תזקיקי הנפט בשיווק ישיר. כמו כן, רכישת בז"א על ידי פז והפרטת בז"ן, יכול שתשפיע על חלקה של גרנית בענפי השיווק ישיר ובמתחמי תדלוק ומסחר (ראו סעיף 6.6.38 להלן). במסגרת פעילות גרנית במתחמי תדלוק ומסחר בכוונת גרנית לפעול, באמצעות סונוול, להקמת תחנות תדלוק ציבוריות וזעירות וחנויות נוחות נוספות בתחנות התדלוק על מנת להגדיל את היקף מכירת תזקיקי הנפט ומוצרי הצריכה, בהתאמה. כמו כן, בכוונת סונוול להקים מתחמים קמעונאיים סביב תחנות התדלוק אשר יגדילו את מגוון השירותים והמוצרים הניתנים ללקוחותיה.

המידע בסעיף זה הוא מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על מידע הידוע לחברה בהתבסס על הנהלת גרנית ביום 31 בדצמבר, 2009, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתבסס על הנהלת גרנית בהתחשב בניסיון העבר שלה ועל כוונותיה ותוכניותיה במועד התשקיף, שיתכן ולא יתממש. בשלב זה, אין כל ודאות שלא יחול שינוי מהותי בשווקים בהם גרנית פועלת וכן בתמהיל המוצרים שלה. כמו כן, אין כל ודאות שחנניות הנוחות הנוספות, המתחמים הקמעונאים ותחנות התדלוק הזעירות אכן תוקמנה ושבשל כך גם יגדל היקף המכירות כאמור לעיל. יתכן כי מידע כאמור לא יתממש, אם יחולו שינויים בתוכניות ובכוונות גרנית כאמור, לרבות בשל התחרות, מחירי מוצרי הנפט העולמיים, כניסה לתחומים חדשים, כוונות גרנית בנושא זה והערכות גרנית ביחס לכדאיות העסקית של הנושאים כאמור או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6.41.2 להלן.

6.6.7 פילוח הכנסות ממוצרים

להלן נתונים אודות פילוח הכנסות ממוצרים מענף פעילות תזקיית הנפט בשיווק ישיר ששיעור ההכנסות מכל אחד מהם הינו 10% או יותר מסך הכנסות קבוצת עזריאלי:

2007		2008		2009		סוג המוצר
שיעור הכנסות מהכנסות החברה	הכנסות באלפי ש"ח	שיעור הכנסות מהכנסות החברה	הכנסות באלפי ש"ח	שיעור הכנסות מהכנסות החברה	הכנסות באלפי ש"ח	
9.93	675,864	11.34	881,124	9.53	557,945	דלקים שחורים

הקישור בשיעור הכנסות מדלקים שחורים בשנת 2009 לעומת שיעור זה בשנת 2008 נובע בחלקו מירידה בכמויות הנמכרות, בין היתר, כתוצאה ממעבר התעשייה לשימוש בגז טבעי. הגידול בשנת 2008 בשיעור הדלקים השחורים מסך הכנסות קבוצת עזריאלי לעומת שיעורו בשנת 2007 נובע מעליה גדולה יותר במחירים לעומת התזקיקים האחרים.

להלן נתונים אודות פילוח הכנסות ממוצרים מתחום פעילות תזקיית הנפט במתחמי תדלוק ומסחר, ששיעור ההכנסות מכל אחד מהם הינו 10% או יותר מסך הכנסות קבוצת עזריאלי:

2007		2008		2009		סוג המוצר
שיעור הכנסות מהכנסות החברה	הכנסות בש"ח	שיעור הכנסות מהכנסות החברה	הכנסות בש"ח	שיעור הכנסות מהכנסות החברה	הכנסות בש"ח	
21.83	1,520,257	20.89	1,622,618	21.71	1,270,240	בנזין
12.16	827,528	12.90	1,001,874	11.34	663,691	סולר
33.99	2,347,785	33.78	2,624,492	33.05	1,933,931	סה"כ

שיעור הכנסות ממכירת בנזין לעומת הכנסות קבוצת עזריאלי הינו דומה במהלך השנים 2007-2009. הירידה בשיעור מכירות הסולר בשנת 2009 לעומת 2008 ו-2007 נובעת מירידה גדולה יותר במחירי ביחס לתזקיקים האחרים.

6.6.8 לקוחות ענפי הפעילות

בענף תזקיית הנפט בשיווק ישיר מספקת קבוצת גרנית את מוצריה לקשת רחבה של לקוחות מסחריים, עסקיים, חברות תעופה, חברות תחבורה, חקלאות, תעשייה, לקוחות מוסדיים, מפיצים ומשקי בית פרטים המזמינים, מעת לעת, גפ"מ לצורך בישול או הסקה. בענף זה, ההסכמים בהם מתקשרת קבוצת גרנית עם גופים עסקיים ומוסדיים הם לתקופות שונות. לעיתים, בעקבות זכייה מכרזים, ההתקשרות הינה לתקופות שבין שנה לחמש שנים.

בענף תזקיני הנפט למתחמי תדלוק ומסחר מספקת קבוצת גרנית את מוצריה לקשת רחבה של לקוחות פרטיים מזדמנים, ללקוחות בעלי ציי רכב הרוכשים דלקים באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים או כרטיסים מגנטיים (להלן: "דלקנים") בתחנות התדלוק ברשת סונוול ולמפעילי תחנות תדלוק חיצוניים. בענף זה, ההסכמים עם בעלי או מפעילי תחנות התדלוק החיצוניים הם לתקופות שונות, כאשר מדי שנה מסתיימים מספר הסכמים ונחתמים הסכמים חדשים. לקוחות ציי רכב שברכביהם הותקנו דלקנים התקשרו עם קבוצת גרנית לתקופות שונות ובדרך כלל לא פחות מ-3 שנים.

בכל אחד מענפי פעילות אלה קבוצת גרנית אינה תלויה בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על ענף הפעילות. כמו כן, לקבוצת גרנית אין לקוח בודד בכל אחד מענפי פעילות אלה שההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך ההכנסות של גרנית בשנים 2007-2009.

6.6.9. שיווק והפצה

6.6.9.1. אחסון וניפוק תזקיני נפט

קבוצת גרנית רוכשת את תזקיני הנפט, בדרך כלל, מבז"ן ומשם הם מוזרמים בצינורות של חברת קו מוצרי דלק, חברה ממשלתית, לחוות המיכלים השונות (אשר אחת מהן בלבד הינה בבעלות קבוצת גרנית והיתר בבעלות צדדים שלישיים, לרבות בז"א ודלק), לצורך אחסון וניפוק ללקוחות קבוצת גרנית. התשלום אותו משלמת גרנית עבור הזרמת תזקיני הנפט מבוסס על הודעת פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (תעריפי תשתית במשק הדלק) (עדכון מחירים לשירותי תשתית), התשס"ג-2003 ומחושב על בסיס הכמויות המוזרמות ומרחק ההזרמה. דמי האחסון מחושבים על בסיס הכמות המאוחסנת.

הדס"ל המשווק לחברות התעופה מוזרם מבז"ן לנתב"ג ומאוחסן שם במתקנים של חברה בבעלות קבוצת פז. תדלוק המטוסים נעשה באמצעות צנרת תת קרקעית על ידי חברות בבעלות מלאה או חלקית של פז, או דור-אלון. התשלום בגין השירות עבור פעולת תדלוק המטוסים נקבע בהתבסס על הודעת פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירי שירותי תדלוק למטוסים בנמל תעופה בן גוריון), התש"ע-2010.

בבעלות סופרגז שני מתקנים לוגיסטיים ראשיים לאחסון וניפוק גפ"מ, המשמשים את ענף השיווק הישיר. בנוסף, חוכרת סופרגז נפח אחסון של מאות טונות במתקני קצא"א באשקלון, המאפשר לה אגירת מלאי גפ"מ ועל ידי כך הקטנת יבוא הגפ"מ לעונת החורף.

6.6.9.2. אספקת תזקיני נפט

אספקת הדלקים ללקוחות השיווק הישיר ולתחנות התדלוק שברשת סונוול מתבצעת ברובה על-ידי הובלה במיכליות כביש, למעט למספר לקוחות עסקיים ומוסדיים בודדים, המקבלים את מוצרי הנפט בהזרמה באמצעות צנרת ישירות מבז"ן למפעלים.

אספקת הגפ"מ בשיווק ישיר נעשית בפריסה ארצית באמצעות סניפי סופרגז, באמצעות סוכנויות בשליטת סופרגז או באמצעות מפיצים עצמאיים. מכירות גפ"מ ללקוחות משקי הבית מתבצעות גם באמצעות מוקד טלפוני.

שיווק תזיקי הנפט

6.6.9.3

בענף תזיקי הנפט בשיווק ישיר נעשות פעולות שיווק באמצעות אנשי שיווק, סוכנויות בשליטת קבוצת גרנית ומפיצים אשר פועלים לאיתור לקוחות ולהתקשרות עמם.

ליום 31 בדצמבר, 2009, החזיקה סונול ב- 6 סוכנויות בבעלותה המלאה וכן מכרה לכ- 15 מפיצים עצמאיים אשר חלקם גם מפעילי תחנות תדלוק. החל מתום שנת 2008 הועברה מרבית פעילות ההפצה מהסוכנויות לתפעול מרכזי של סונול באמצעות ספרינט תובלה.

לסופרגז 13 סניפים הממוקמים באזורים שונים בארץ וכמו כן שתי סוכנויות בשליטתה. בנוסף, משווקת סופרגז גפ"מ באמצעות כ- 8 סוכנים עצמאיים וכ- 5 מפיצים, שמפיצים גפ"מ ללקוחות השוק הפרטי באמצעות מיכלים לאזורים כפריים. בחודש ינואר, 2010, רכשה סופרגז סוכנות נוספת כך שלמועד התשקיף, קיימים כ- 9 סוכנים עצמאיים וכ- 5 מפיצים.

המכירה ללקוחות מוסדיים גדולים, שההתקשרות עמם נעשית, בדרך כלל, על פי מכרז ארצי, או שרכישתם מתבצעת בפריסה ארצית, מתבצעת ישירות על ידי סונול או סופרגז, לפי העניין. כמו כן, בשוק זה משווקת סונול באופן ישיר דלקים לתחנות תדלוק פנימיות המספקות את הדלקים לצרכים פנימיים.

שיווק הגפ"מ ללקוחות הביתיים נעשה באמצעות מוקד לקוחות, אנשי שיווק של קבוצת גרנית, סוכנויות בשליטת סופרגז ומפיצים עצמאיים.

בענף תזיקי הנפט מתחמי תדלוק ומסחר שיווק הדלקים נעשה באמצעות תחנות התדלוק הציבוריות שבהפעלת קבוצת גרנית (לעניין סוגי תחנות התדלוק ברשת סונול ראו סעיף 6.6.9.5 להלן). מכירות דלקים ללקוחות בעלי צי רכב מתבצעות בדרך כלל בהסכמים ישירים שבין סונול לבין בעלי צי הרכב, תוך מתן הנחות ותנאי אשראי, המשתנים בהתאם להיקפי העסקה ומידת החשיפה של קבוצת גרנית לסיכונים. ההנחות הניתנות לבעל צי הרכב ניתנות על ידי סונול או חברות הבנות שלה ובעל תחנת התדלוק נושא, בחלק מהמקרים, בחלק מההנחה כאמור. לשם גיוס לקוחות ציי רכב, התקשרה סונול גם עם מגייסים חיצוניים המתוגמלים בהתאם להיקפי המכירות ללקוחות שגויסו על ידם.

שיווק שמנים

6.6.9.4

השמנים משווקים ללקוחות השיווק הישיר באמצעות מפיצים, סוכנים ואנשי שיווק של החברה. האספקה ללקוחות מתחמי תדלוק ומסחר מתבצעת בתחנות התדלוק.

תחנות התדלוק ברשת סונוול

למועד התשקיף, מונה רשת תחנות התדלוק הציבוריות של קבוצת גרנית (להלן: "רשת סונוול") 225 תחנות תדלוק ציבוריות בפריסה ארצית ברחבי המדינה. למיטב ידיעת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת קבוצת גרנית, קיימות כ- 1,000 תחנות תדלוק ציבוריות הפעילות בישראל. בנוסף, לסונוול כ- 100 תחנות תדלוק פנימיות נוספות, שהכנסותיהן משויכות לענף השיווק הישיר.

ליום 31 בדצמבר, 2009, 196 תחנות תדלוק, המהוות כ-88% מהתחנות ברשת סונוול הינן בהפעלתה או מפעילים מטעמה ויתרן מופעלות באמצעות מפעילים חיצוניים, כאשר ההכנסות מהן אינן נכללות בהכנסות של קבוצת גרנית.

כ- 17% מתחנות התדלוק הציבוריות ברשת סונוול הינו בבעלותה. ביחס לתחנות אחרות ברשת סונוול קיימות לסונוול זכויות קניינות אחרות או זכויות לאספקת דלקים בלבד. אספקת הדלקים לתחנות התדלוק הציבוריות מתבצעת בהתאם למערכת הסכמים הנגזרת מסוג הזכות של סונוול בתחנת התדלוק. תחנות התדלוק הציבוריות ברשת סונוול נחלקות לשלושה סוגים עיקריים: (א) תחנות בבעלות או בחכירה ראשית ממנהל מקרקעי ישראל (כולל דיירות מוגנת) (כ- 17%), ארש מרביתן הינן בבעלותה של סונוול; (ב) תחנות בחכירת משנה או בשכירות (כ- 71%), אשר במרביתן המבנים נבנו על ידי סונוול וציוד התחנה שייך לסונוול; ו- (ג) תחנות בהן אין לסונוול זכות קניינית כלשהי והיא קשורה עם בעלי התחנה בהסכם לאספקת דלקים לתקופה קצרה (כ- 12%). יצוין, כי גם תחנות אלה נושאות שלטי סונוול וברובן הציוד העילי שייך לסונוול ומתוחזק על ידה.

במקרים מסוימים סונוול מוסרת זכות תפעול בתחנות הרשת למפעילים חיצוניים ולעתים גם בתחנות שבבעלות ובתחנות שבחכירה. למועד התשקיף, כ-88% מהתחנות ברשת סונוול הינן בהפעלתה או מטעמה וכ-12% מהתחנות ברשת אינן מופעלות על ידי סונוול, אלא שלסונוול יש הסכם אספקה לגביהן. יודגש, כי הכנסות מלקוחות בתחנות, שאינן מופעלות על ידי סונוול, אינן נכללות בהכנסות קבוצת גרנית, אלא שייכות למפעילי אותן תחנות.

תלות בצינור שיווק

פעילות גרנית בענף תזקיף הנפט אינה תלויה בגורם שיווק בודד כלשהו. עם זאת, מכלול תחנות התדלוק הציבוריות שברשת סונוול הינן צינור השיווק העיקרי של קבוצת גרנית למכירת דלקים ללקוחותיה.

קיימת תלות מוחלטת בקמ"ד בהזרמת מוצרי נפט משער בתי הזיקוק למסופים השונים. יחד עם זאת, קמ"ד הינה חברה ממשלתית בפיקוח והיא מחויבת לספק את השירות האמור בתעריפים קבועים. כמו כן, קיימת תלות מוחלטת בחברת פז נכסי תעופה בע"מ לענין אחסון וניפוק של דס"ל. יחד עם זאת, פז נכסי תעופה בע"מ הינה חברה בפיקוח והיא מחויבת לספק את השירות כאמור בתעריפים קבועים.

תחרות 6.6.10.

ענף תזיקי הנפט מתחמי תדלוק ומסחר מתאפיין בחסמי כניסה גבוהים יחסית, בשל הצורך בהשקעות משמעותיות בהקמת תחנות התדלוק, ההתאמה לדרישות הרגולטוריות, ההליכים הארוכים לקבלת רישיונות ומחסור בקרקעות מתאימות. לפיכך, בשוק זה קיים מספר מצומצם של מתחרים מהותיים, אולם התחרות בין מתחרים אלו היא חריפה.

לעומת זאת, בענף תזיקי הנפט בשיווק ישיר חסמי הכניסה נמוכים יותר. לפיכך, בענף זה פועלים גופים רבים בתנאי תחרות חריפה מאוד והיא מתאפיינת, בין היתר, במתן הנחות משמעותיות ובמתן אשראי לתקופות ארוכות. בשיווק ישיר של גפ"מ ללקוחות הביתיים קיים מספר מצומצם של מתחרים מהותיים היות שהפעילות בשוק זה כרוכה בהשקעות כספיות ניכרות בשל דרישות רגולטוריות רבות בעיקר לצורך עמידה בדרישות בטיחות גבוהות. לעניין החוק לקידום התחרות במשק הגז ראו סעיף 6.6.17.20(ד) להלן.

על פי נתוני משרד התשתיות הלאומיות, נכון למועד התשקיף, בשוק הדלקים רשומות כ- 38 חברות מורשות, כאשר ארבע מהן (לרבות סונול) מחזיקות בנתח השוק העיקרי בישראל.

להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, נכון למועד התשקיף, נתח השוק של קבוצת גרנית בשוק הדלקים והשמנים (בשני הענפים) בישראל הינו כ- 15% מסך המכירות (כולל מכירות דלקים לחברת חשמל והרשות הפלסטינית). הערכות אלו מבוססות על נתונים שמפרסם מינהל הדלק בדבר סך מכירות הדלקים ואין כל וודאות שהערכות גרנית כאמור הן נכונות ומדויקות.

להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית נכון למועד התשקיף, נתח השוק שלה בשוק הגפ"מ בישראל (ללקוחות עסקיים ולמשקי הבית) הינו בין 20% ל- 22%. הערכות אלו מבוססות על בסיס הערכות פנימיות בלבד ואין כל וודאות שהערכות כאמור הינן נכונות ומדויקות.

להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, מתחריה העיקריים בשיווק הדלקים בשיווק ישיר ובמתחמי תדלוק ומסחר הינם: קבוצת פז, דלק ודור-אלון. כמו כן, בענף מתחמי תדלוק ומסחר קיימת תחרות אזורית גם עם החברות טן חברה לדלק בע"מ וסוכני דלק ושמנים בע"מ (סד"ש), המפעילות תחנות תדלוק ציבוריות, וגם עם בעלי תחנות עצמאיים.

להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, בשיווק הגפ"מ מתחריה העיקריים הינם: פזגו (1993) בע"מ, החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ (הידועה בשם אמישראלגז), דורגו החדשה בע"מ. להשלכות של רכישת בז"א על ידי פז ושל הפרטת בז"ן על מעמדה התחרותי של גרנית, ראו סעיפים 6.6.3.8 לעיל. כמו כן, במסגרת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לרכישת בז"א על ידי פז, הוטלו מגבלות שונות על בז"א שמטרתן הבטחת אספקה שוויונית של גפ"מ ושל שירותי ניפוק גפ"מ לספקים השונים. בז"א תהיה רשאית לפנות לממונה על ההגבלים העסקיים בבקשה לבטל איזו מהמגבלות האמורות במקרה שיחול שינוי נסיבות מהותי בתנאי התחרות לאספקת הגפ"מ.

קבוצת גרנית מתמודדת עם התחרות בענף השיווק הישיר באמצעות מתן הנחות ללקוחותיה, שכן הפרמטרים העיקריים אותם הלקוח מביא בחשבון בעת בחירת הספק הינם מחיר המוצר וטיב השירות. כמו כן, גרנית משקיעה מאמצים לשיפור השירות ללקוחות הגפ"מ הביתיים, בין היתר, באמצעות מוקדי שירות.

בענף מתחמי תדלוק ומסחר, מיקום התחנה ורמת השירות הינם הפרמטרים העיקריים בהחלטת הלקוח לבחירת מקום התדלוק. בהתאם, סונוול משקיעה מאמצים ואמצעים בהרחבת רשת תחנות התדלוק הציבוריות ופריסתן. בנוסף, מושקעים מאמצים בשיפור השירות, בניית חנויות נוחות הרחבת השירותים הניתנים בתחנות וקידם מכירות בתחנות.

6.6.11. כושר ייצור

מאחר שקבוצת גרנית מייצרת שמנים ומוצרים משלימים בלבד, ההתייחסות לכושר הייצור רלבנטית בתחום השמנים בלבד. כושר ייצור השמנים עולה על כמויות השמן הנמכרות בפועל על ידי סונוול והוא מנוצל בשיעור של כ- 60% מכושר הייצור המרבי במשמרת אחת, אולם במידת הצורך, ניתן יהיה להפעילו במספר משמרות ביום.

6.6.12. רכוש קבוע ומתקנים

6.6.12.1. מתקני ניפוק ואחסון

בבעלות סונוול מתקני ייצור, אחסון וניפוק בחיפה, המשתרע על שטח של כ- 80 דונם, הכולל, בעיקרו, חוות מיכלים בקיבולת של כ- 30 מליון ליטר וחלקו (כ- 28 דונם) משמשים את מפעל השמנים ואת המחסן ההפצה המרכזי לשמנים ומוצרים.

כמו כן, קבוצת גרנית מחזיקה בכ- 13.2% בפי גלילות, שהחזיקה מתקני אחסון וניפוק דלקים באתרים שונים בישראל. בחודש יולי 2007 מכרה פי גלילות את שלושת מסופי הניפוק שבבעלותה לדלק.

לקבוצת גרנית שני מתקנים לוגיסטיים ראשיים, המשמשים את הפעילות בשיווק ישיר של גפ"מ: (1) מתקני אחסון, מילוי וחלוקה בקרית אתא, החכור ממנהל מקרקעי ישראל. המתקן כולל מחסני גפ"מ בעלי נפח אחסון כולל של כ- 780 טון בצוברים וכ- 250 טון במיכלים. קבוצת גרנית מנצלת בפועל כ- 65% מכושר האחסון. (2) מרכז לוגיסטי מרכזי הממוקם באזור התעשייה ברמלה, החכור ממנהל מקרקעי ישראל. מתקן זה כולל שני מחסנים לאחסון בלוני גפ"מ בעלי נפח אחסון כולל של 100 טון, מחסני ציוד, מחלקת חימום והסקה בית מלאכה מעבדה ומפעל לעיבוד שבבי.

6.6.12.2. תחנות תדלוק ציבוריות

כאמור לעיל, רשת סונוול מונה כ- 225 תחנות תדלוק ציבוריות. תחנה סטנדרטית כוללת מבנה תחנה בשטח שנע בין 40 מ"ר ל- 120 מ"ר, הכולל חנות נוחות, משרד, מחסן, שירותים ובנוסף איי משאבות וגג מעל המשאבות, מסלולי תנועה, שטח מילוי למיכלים תת קרקעיים וחניה.

מרבית הציוד המותקן בתחנות הציבוריות ברשת סונוול הינו בבעלות סונוול, לרבות הציוד התפעולי בתחנות שאינן בבעלותה.

בכוונת קבוצת גרנית להמשיך ולהקים בשנים הקרובות תחנות תדלוק חדשות ולהשקיע משאבים בעיצוב במיתוג מחדש ובשדרוג תחנות קיימות, כאשר ברובן

יוקמו חנויות נוחות ברשת Sogood, והכל בכפוף להחלטות גרנית, התחרות בשוק ומצבה של גרנית.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטתה של גרנית. מידע כאמור הינו בלתי וודאי לגבי העתיד. כוונות גרנית, כאמור לעיל, תלויות, בין היתר, ברגולציה, הערכות ותוכניות עבודה פנימיות. יכול שבסופו של דבר כוונות אלו לא תתממשנה והתוצאות בפועל תהיינה שונות באופן מהותי מן האמור כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מהסביבה התחרותית, הצורך בהשקעת משאבים לנושאים אחרים ומתנאי השוק כפי שיהיו באותה עת. כמו כן, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל, אם יחול שינוי באחד מהגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6.41 להלן.

לפרטים בדבר תחנות המושעבדות לנאמן למחזיקי אגרות חוב של גרנית, ראו סעיף 6.6.36.5 להלן.

6.6.12.3 בנין משרדים בנתניה

הנהלת גרנית ומטה סונול פועלים מבניין משרדים בנתניה, בשטח של כ- 3,000 מ"ר בתוספת שטחים נלווים לחניות ומחסנים. הבנין בבעלות סונול והוקם על קרקע חכורה ממנהל מקרקעי ישראל. לגרנית רכוש קבוע נוסף בבנין הכולל, מחשבים, ריהוט וציוד משרדי.

6.6.12.4 ציוד אצל לקוחות ענף השיווק הישיר

קבוצת גרנית נוהגת להשאיל ללקוחות ענף השיווק הישיר ציוד לצורך אספקת תזקיני נפט ושמינים ללקוחות אלו. כמו כן, משאילה סופרגז מיכלי גז ומתקינה צוברים ללקוחות משקי הבית. בתום ההתקשרות על הלקוח להחזיר את הציוד שהושאל לו.

6.6.12.5 כלי רכב

בבעלות קבוצת גרנית צי מיכליות כביש, משאיות וכלי רכב מסחריים וכן כלי רכב המושכרים בשכירות תפעולית.

6.6.12.6 מערכות מחשוב

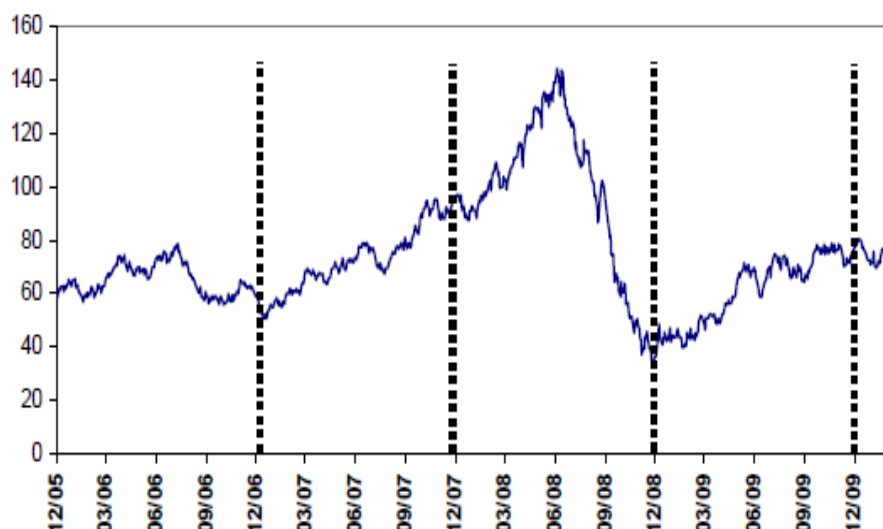
לקבוצת גרנית מערכות ERP המשמשות לניהול שוטף של קבוצת גרנית. כמו כן, פיתחה קבוצת גרנית מערכת ייחודית לניהול ובקרה של רצפת תחנת תדלוק, המותקנת במרבית תחנות התדלוק שברשת סונול.

6.6.13 חומרי גלם וספקים

6.6.13.1 חומרי הגלם העיקריים המשמשים בתחומי הפעילות

חומר הגלם העיקרי ממנו מופקים מוצרי הנפט הינו הנפט הגולמי. קיימים מספר סוגים של נפט גולמי והם משתנים בהתאם למקורות שמהם הופקו.

להלן גרף המתאר את תנודתיות מחירי הנפט הגולמי בעולם החל מינואר 2006 ועד בסמוך למועד התשקיף (מחיר חבית נפט מסוג "ברנט" בדולרים)³⁴:



בשנים 2007-2009 גרנית רכשה את תזקיני הנפט בעיקר מבז"ן, המייבאת את הנפט הגולמי ומעבדת אותו. עם פיצול בתי הזיקוק מכירת בז"א לפז והפרטת בז"ן רוכשת סונול תזקיני נפט משני בתי הזיקוק, אם כי בז"ן עדיין משמשת כספק עיקרי לקבוצת גרנית.

בז"ן הינה מונופול בתחום מכירת מוצרי נפט ולפיכך היא חייבת למכור את מוצריה לכל חברות הנפט והגפ"מ, לרבות סונול וסופרגז. לפרטים בדבר הסרת הפיקוח על מחירי תזקיני הנפט ומעבר לפיקוח בדרך של דיווח ראו סעיף 6.6.17.8 להלן.

קבוצת גרנית מנצלת הזדמנויות לרכישת מוצרי נפט גם מיבוא עצמאי כאשר היבוא זול יותר מרכישת אותם מוצרים באותו מועד בבתי הזיקוק וזאת בכפוף למגבלות תפעוליות ולתקן הישראלי. ככלל, יבוא גפ"מ בחודשי החורף נעשה במחיר גבוה יותר ממחיר שער בז"ן. בשל מגבלות התקן ירדה כמות האולפינים המותרת וכפועל יוצא קטנה הכמות של הגפ"מ שבתי הזיקוק מסוגלים לייצר. בשל האמור לעיל, נאלצת סופרגז לייבא גפ"מ בכל חודשי השנה ולא רק בחודשי החורף. ממוצע יבוא הגפ"מ הינו בין 25% ל- 35% מכלל רכישות הגפ"מ.

בשנים 2009-2008 רכשה סונול את כל תזקיני הנפט מבתי הזיקוק בישראל ובשנת 2007 רכשה סונול את תזקיני הנפט גם מיבוא.

השמנים אותם מייצרת קבוצת גרנית מורכבים משמני בסיס ומתוספים. מרבית שמני הבסיס מיוצרים על ידי שבי"ח (לפרטים ראו סעיף 6.6.4.3 להלן) ואת התוספים למיניהם מייבאת החברה מספקים בחו"ל.

³⁴ <http://www.Oil-price.net>

6.6.13.2

שיעור רכישות קבוצת גרנית מספקים עיקריים

בשנים 2009, 2008 ו-2007 רכשה קבוצת גרנית מבז"ן כ-75%, כ-79% וכ-52% מכלל מוצרי הנפט, בהתאמה. בשנים אלו נרכשו מבז"א כ-24%, כ-20% וכ-24.5% מכלל מוצרי הנפט, בהתאמה. יתרת תזקיני הנפט באותן השנים נרכשה מייבוא. בשנים האחרונות רכשה קבוצת גרנית את רוב רובם של השמנים הבסיסיים משב"ח ואת רוב התוספים מספקים בחו"ל.

6.6.13.3

צורת התקשרות עם ספקים עיקריים

בשנים 2009-2007 חתמה סונול על הסכמים עם בז"ן במסגרתם הזמינה כמות שנתית של תזקיני נפט אותה התחייבה לרכוש במהלך אותן שנים, בתנאים מסחריים מסוימים. על פי הסכמים אלו, בהתייחס לבז"ן, תתאפשר סטיה של 10% בהיקף הרכישות השנתיות של סונול. לבז"ן אין כל התחייבות למכור לסונול כמויות נוספות, אולם מניסיון העבר, אם קיים בבז"ן מלאי מתאים, בז"ן תמכור כמויות נוספות בתנאים מסחריים שונים. ההתקשרות עם בז"א הינה על בסיס הזמנות חודשיות.

סופרגז מזמינה גפ"מ מבז"ן באמצעות מכתב הזמנה ביחס להיקף הרכישות של החודש העוקב. מניסיון העבר, רכישת כמויות נוספות תלויה בעודפי יצור של בז"ן. סופרגז נערכת גם לייבוא גפ"מ באופן עצמאי.

תנאי התשלום של גרנית לבז"ן בגין קניית מוצרי הנפט, הינם שוטף + 15 יום.

עם ההזמנה מחויבת סונול להעמיד בטחונות לבתי הזיקוק.

תזקיני הנפט אותם מייבאת קבוצת גרנית, מוזמנים מדי תקופה כאשר קבוצת גרנית מתחייבת באופן מוחלט על היקפי הרכישות מראש.

הרכישות מספקי המוצרים האחרים שרוכשת קבוצת גרנית בענפי תזקיני הנפט מתבצעות, בדרך כלל, על פי הזמנות רכישה שוטפות.

6.6.13.4

תלות בספקים והמוצרים לגביהם קיימת תלות בספקים

לסונול ולסופרגז, כמו לחברות דלק וגז אחרות בישראל, יש תלות בבז"ן כספק העיקרי והמרכזי של מוצרי הנפט השונים לקבוצת גרנית והן רוכשות את מרבית כמויות תזקיני הנפט מבז"ן. לפירוט היקף הרכישות מבז"ן ראו סעיף 6.6.13.2 לעיל.

בנוסף, לקבוצת גרנית תלות בחברת אורפק מערכות בע"מ, בהספקת מערכות דלקן המיוצרות על פי הפטנט של סונול ודלק. אם תבחר סונול להחליף את המערכות האמורות תידרשנה תקופת היערכות והשקעת עלויות גבוהות.

לעניין תלות קבוצת גרנית בצינורות שיווק ראו סעיף 6.6.9.6 לעיל.

6.6.14. הון חוזר

6.6.14.1. מדיניות החזקת מלאי חומרי גלם

מפעל השמנים של גרנית מחזיק מלאי שמנים מוגמרים, בסיסיים ותוספים בכמות של כחודש ייצור.

6.6.14.2. מדיניות החזקת מלאי מוצרים גמורים

בשל תנודתיות במחירי הנפט, מדיניות גרנית הינה להחזיק במחסניה מלאי מוצרי נפט גמורים לתקופה של מספר ימי אספקה בודדים ולקראת חודשי החורף, לאגור מלאי גפ"מ עד כמה שניתן בשל מגבלות ייצור גפ"מ בבז"ן.

על פי חוק ההסדרים במשק המדינה תשס"א – 2001 ותקנותיו נדרשת קבוצת גרנית להחזיק מלאי חירום של דלקים במיכלים נפרדים באתרים שנקבעו. המלאי מובטח, בכל מקרה, על ידי המדינה בדרך של קביעת תמורה המבוססת על שער הדולר בעת המכירה. העלויות וההוצאות הקשורות להחזקת מלאי החירום מכוסות על ידי המדינה.

6.6.14.3. מדיניות החזרת סחורות

קבוצת גרנית מאפשרת החזרת סחורות רק במוצר השמנים באריזות סגורות וכן החזרת של מוצרים הנמכרים בחנויות הנוחות וברציפי התחנות. החזרת אלו אינן מהותיות.

6.6.14.4. מדיניות אשראי

א. אשראי לקוחות

בענף תזקי הנפט במתחמי תדלוק ומסחר, מרבית הלקוחות הפרטיים משלמים לקבוצת גרנית במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי. ללקוחות עסקיים בענף זה וכן ללקוחות קבוצת גרנית בענף תזקי הנפט בשיווק ישיר מעניקה קבוצת גרנית אשראי לתקופות הנעות בין 20 יום ל-105 יום בהתאם למאפייני ההתקשרות עם כל לקוח.

תקופת האשראי הממוצעת ללקוחות ענפי פעילות תזקי הנפט בשנים 2007-2009 עמדה על 50 ימים, 50 ימים ו-60 ימים, בהתאמה. ההיקף הממוצע של האשראי ללקוחות בשנים 2007-2009 הסתכם בכ- 930,150 אלפי ש"ח, בכ- 1,217,500 אלפי ש"ח ובכ- 1,120,749 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ב. אשראי ספקים

הספק העיקרי של קבוצת גרנית בענפי פעילות אלו הינו בז"ן, המעניק אשראי לתקופה של שוטף ועוד 15 יום.

את מרכיב הבלו במחירים של תזקי הנפט שמוכרת סונול היא מעבירה על פי חוק לקופת המדינה לאחר 10 ימים ממועד ניפוק הדלקים ובטרם גבייתם מהלקוח.

ספקים אחרים של קבוצת גרנית מעניקים לה אשראי לתקופה של בין 30 יום ל-130 יום. ההיקף הממוצע של האשראי מספקים בשנים 2007-2009 הסתכם בכ- 385,111 אלפי ש"ח, בכ- 504,660 אלפי ש"ח ובכ- 388,120 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מדיניות התאגיד ותוכניותיו לטיפול בהון החוזר

6.6.14.5

נכון ליום 31 בדצמבר 2009, לחברות קבוצת גרנית בענפי פעילות תזקי הנפט הון חוזר שלילי בסך של כ- 128,463 אלפי ש"ח, המורכב מנכסים שוטפים בסך 1,518,423 אלפי ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך 1,646,886 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2008, דיווחו חברות קבוצת גרנית בענפי פעילות תזקי הנפט על הון חוזר שלילי בסך של כ- 155,792 אלפי ש"ח המורכב מנכסים שוטפים בסך 1,481,034 אלפי ש"ח בניכוי התחייבויות שוטפות בסך 1,636,826 אלפי ש"ח. הגידול בהון החוזר נבע, בין היתר, בשל גידול ביתרת לקוחות ובפיקדונות לזמן קצר. החברות בתחומי פעילות תזקי הנפט בוחנות, מעת לעת, את כדאיות המרת הלוואות לזמן קצר בהלוואות לזמן ארוך, בהתאם לתנאי השוק המשתנים.

השקעות 6.6.15

החזקות קבוצת גרנית בפי גלילות

6.6.15.1

דלק, פז וקבוצת גרנית מחזיקות 50% מהחברה המעורבת פי-גלילות (כאשר חלקה של קבוצת גרנית בפי גלילות הינו כ- 13%). יתרת הונה של פי גלילות (50%) מוחזק בידי המדינה.

במסגרת הליך הפרטת פי גלילות מכרה פי גלילות את כל פעילותה ונכסיה כעסק חי, למעט הקרקע ברמת השרון, אשר אמורה לעבור לבעלות ישירה של בעלי המניות בפי גלילות באופן יחסי לאחזקותיהם בה. בד בבד עם חתימת הסכם ההפרטה בשנת 2005 חתמו חברות הדלק ופי גלילות על הסכמתן לצו מוסכם, אשר אושר על ידי בית הדין להגבלים עסקיים, בדבר הפסקת כל פעילות משותפת של חברות הדלק בפי גלילות. בחודש יולי 2007 נמכרו שלושת המסופים של פי גלילות לדלק בתמורה לכ- 800 מיליון ש"ח. בעלות דלק על מתקני הניפוק של פי גלילות עשויה להקנות לדלק יתרון יחסי על פני המתחרים האחרים בעיקר באחסון ובסחר בדלקים מיובאים. עם תשלום התמורה על ידי דלק, פרעה פי גלילות את חובותיה לבנקים ולנושים אחרים.

למועד התשקיף, מחזיקה פי גלילות במקרקעין ברמת השרון. בעלי המניות בפי גלילות פנו לרשות החברות הממשלתיות ולממונה על ההגבלים העסקיים, בבקשה לדחות את פירוק פי גלילות, על מנת לדחות את מועד החיוב בהיטלים החלים בעת פירוק, עם העברת הקרקעות האמורות לבעלי המניות, בהתאם להסכם ההפרטה. רשות החברות הממשלתיות הסכימה עקרונית לדחיית הפירוק בשנתיים ממועד אישור הצו המוסכם החדש על ידי בית הדין להגבלים עסקיים והצדדים מנהלים משא ומתן על פרטי הצו. למועד התשקיף, טרם נחתם הצו וממילא טרם הוגש לאישור.

גרנית רשמה הכנסה אחרת בסך של כ- 6 מיליון ש"ח בדוחותיה הכספיים של החברה לכל אחת מהשנים 2008 ו- 2009 וכן הכנסה נוספת בסך של כ- 24 מיליון ש"ח בשנת

2007 בעקבות חלוקת דיבידנד על ידי פי גלילות. נכון ליום 31 בדצמבר 2009, עמדה יתרת הרווחים של פי גלילות הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות על סך של 58 מיליון ש"ח.

6.6.15.2. אחזקות קבוצת גרנית בשב"ח

קבוצת גרנית החזיקה 14% בחברת שב"ח, שבבעלותה מפעל ליצור שמן בסיסי. במהלך שנת 2010 מכרו חלק מבעלי המניות (לרבות קבוצת גרנית) את החזקותיהם בשב"ח, כך שלמועד התשקיף, שב"ח מוחזקת במלואה על ידי בז"ן. גרנית רשמה הכנסה אחרת בשנים 2007 ו-2009 בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח וכ-9.1 מיליון ש"ח, בהתאמה, כתוצאה מדיבידנדים שחולקו או הוכרזו על ידי שב"ח. ביום 28 בדצמבר 2009 הכריזה שב"ח על חלוקת דיבידנד בסך 35 מיליון ש"ח (חלק קבוצת גרנית בדיבידנד האמור מסתכם בכ-5 מיליון ש"ח). דיבידנד זה הוכר כהכנסה בשנת 2009 בדוחות גרנית, אך למועד התשקיף, טרם שולם.

6.6.16. איכות הסביבה

6.6.16.1. השלכות מהותיות הנובעות מהוראות הנוגעות לאיכות הסביבה

פעילות גרנית בענפי תזקיית הנפט כפופה להוראות חקיקה ותקינה שונות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה. בשנים האחרונות ניכרת מגמת אכיפה מוגברת של דיני איכות הסביבה.

הפרה של הוראות איכות הסביבה עלולה להוביל לתביעות של צדדים שלישיים כגון בעלי נכסים הגובלים במתקני קבוצת גרנית, רשויות או ארגונים וכן לגרור סנקציות פליליות. להלן יפורטו הוראות הדין העיקריות החלות על תחומי פעילות אלו בכל הקשור לאיכות הסביבה.

הוראות הנוגעות לתחנות התדלוק

אחת הסכנות הבולטות הנובעות מהפעלת תחנת תדלוק היא זיהום קרקע בדלקים ושמנים, העלול לגרום לזיהום מי-תהום ולסכנות בריאותיות הנובעות מחשיפה לחומרים רעילים. כדי להימנע מהאמור לעיל, נקבעו תקנים להקמתן של תחנות תדלוק. תקנים אלה הוחמרו במהלך השנים, ככל שגברה המודעות לבעיות איכות הסביבה, וחלקם אף מצאו מקומם בתקנות.

סוגל כפופה לתקנים וצווים שונים בנושא איכות הסביבה, בין היתר מכוח תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 (להלן: "**תקנות המים**"). תקנים וצווים אלו כוללים הוראות שונות ובין היתר בנושא שמירה מפני זיהום קרקע ומי תהום וזיהום אויר.

על מנת למנוע זיהום סביבה, נדרשת גרנית לעמוד בדרישות רבות אשר המהותיות ביניהן יפורט להלן:

חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד - 1984

החוק מטיל אחריות פלילית על השלכת פסולת, לרבות דלקים או לכלוך רשות הרבים, אשר על פי פרשנות בתי המשפט, עלול לכלול גם את מקרקעי תחנות התדלוק והאזורים הסמוכים להם. בגין הפרת הוראות החוק מוטלים קנסות, וכן החוק מקנה סמכויות לחייב את הגורם המזהם להשיב את המצב לקדמותו.

חוק הגנת הסביבה (המזהם משלם) (דרכי ענישה)(תיקוני חקיקה) תשס"ח – 2008

החוק שאושר בכנסת ביום 29 ביולי 2008, שנכנס לתוקף 60 ימים לאחר אישורו, החמיר את מנגנוני האחריות והענישה ב- 13 חוקים סביבתיים.

חוק המים ותקנותיו

חוק המים, התשי"ט-1959 מטיל אחריות על מי שגרם או עלול לגרום לזיהום במקורות המים ומאפשר לרשויות המדינה להטיל קנסות על מי שמפר את הוראותיהן ולהורות למפר להפסיק את הזיהום ולהשיב את המצב לקדמותו.

במסגרת תקנות המים נקבעו הוראות שונות שמחייבות מפעילי תחנות תדלוק לנקוט אמצעי הגנה במכלול נושאים הן בשלבי הקמת התחנה והן בשלבי הפעלתה. כמו כן, מחייבות תקנות המים את מפעיל התחנה לערוך בדיקות אטימות תקופתיות למיכלים ולצינורות וקובעות דרכי דיווח וטיפול באתר שזוהם. במקרה בו נתגלתה דליפת דלק מאשרת סונול את דרך הפעולה המתאימה עם המשרד להגנת הסביבה.

להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית ונכון למועד התשקיף, עלות ביצוע הבדיקות כאמור ועלות התאמת התחנות הותיקות לחלק מההוראות החדשות אינה מהותית לגרנית.

טיפול בזיהום קרקע ומים

לסונול מספר תחנות ותיקות שחשופות יותר לאפשרות של דליפה. תחנות אלו מחייבות מודעות מוגברת לאיתור זיהומים ולפיכך חשופה סונול לעלויות טיפול גבוהות יותר בקשר אליהן. בחודש אוקטובר 2007 סוכמה בין סונול לבין המשרד להגנת הסביבה תוכנית לשיקום קרקעות בתחנות תדלוק אשר נבנו לפני ה-1 בינואר 1998 ואשר באחריות סונול. השיקום יבוצע על פי הליך מוסדר המסוכם בין הצדדים באופן מדורג על פני 6 שנים החל משנת 2008. להערכת החברה, בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת סונול, ההשקעות הצפויות לסונול דומות בהיקפן להשקעות בהן נושאת סונול מדי שנה בטיפול בנושאי הגנת הסביבה בתחנות התדלוק.

נכון למועד התשקיף, גרנית מטפלת בכ-22 תחנות תדלוק בהן התגלה זיהום מי-תהום ו/או קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ונציבות המים, כאשר היקף העלויות שנדרש בגין הטיפול בתחנות התדלוק כאמור בשנת 2009 אינו מהותי. להערכת החברה, בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת סונול, בשל האינטנסיביות בטיפול באותן התחנות ובשל העובדה שיכול ויתגלו תחנות נוספות בהן יתגלה זיהום, היקף ההשקעות לשנת 2010 בגין שיקום התחנות יעלה. בהתאם, ההערכה בהתייחס

לעלויות וההשקעות בנושא איכות הסביבה בענף פעילות זה תשתנה לסך של 7 מיליון ש"ח.

האמור לעיל אודות ההשקעות ועלויות צפויות לשם שיקום התחנות כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, נכון למועד התשקיף, ועל ניסיון העבר שלה בתחום זה. יתכן כי בפועל תידרש גרנית לבצע השקעות בהיקפים גדולים יותר וזאת בשל כך שיכול ותתגלית מספר תחנות מזהמות נוספות, דרישות נוספות מאת המשרד להגנת הסביבה ו/או נציבות המים.

רוב רובן של תחנות התדלוק של סונול עומדות בתקנות המתוארות לעיל. ביחס ליתר תחנות התדלוק, סונול פועלת ומשקיעה משאבים ואמצעים שונים על מנת לעמוד בתקנות כאמור.

לקבוצת גרנית אין פוליסת ביטוח בשל חבות העלולה להיות מוטלת עליה עקב זיהום סביבתי מתמשך כדוגמת הזיהומים המתוארים לעיל (בשונה מזיהום סביבתי תאונתי). לקבוצת גרנית אין כל אפשרות להעריך את החשיפה, ככל שישנה, בשל חבות אשר תוטל עליה עקב זיהום סביבתי מתמשך, על אף שיתכן שחשיפה כאמור תהא מהותית.

מניעת זיהום אויר

סונול מצויה בסיומו של תהליך להתקנת מערכות למישוב אדים (stage I) במרבית תחנות התדלוק הציבוריות שלה, כנדרש על פי ההליכים לקראת קבלת רישיון עסק. מערכת מישוב אדים מונעת פליטת אדי בנזין ממיכלי התחנה התת קרקעיים בעת אספקה ממיכליות כביש.

על פי הוראות שפרסם המשרד להגנת הסביבה בחודש מרס 2006 יש להתקין בכל תחנות התדלוק שמרחקן מאזור מגורים קטן מ-40 מטר, משאבות היונקות את האדים הנפלטים ממיכלי הרכבים בעת התדלוק ומשיבות אותן למיכלי התחנה (stage II). התקנת המשאבות תעשה על פני תקופה של 4 שנים. ברשת סונול יש 14 תחנות הנכללות בקריטריון הנ"ל מתוכן 11 הן באחריות סונול ו-3 באחריות בעלים פרטיים.

להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, ההשקעה הכספית הכרוכה בהתקנת מערכת מישוב אדים (stage I) בתחנות אינה מהותית. לעומת זאת, להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית ההשקעה הכספית הכרוכה בהתקנת מערכת מישוב אדים (stage II) בתחנות הינה מהותית, כאשר בתחנת תדלוק קיימת העלות המוערכת הממוצעת הינה כ-200,000 ש"ח ובתחנה חדשה העלות המוערכת הממוצעת הינה כ-130,000 ש"ח.

האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ומבוסס על הערכות החברה בהתבסס על הערכות יועצי גרנית בהתבסס על המידע הקיים נכון למועד התשקיף. העלויות בפועל עשויות להיות שונות מהאמור לעיל מסיבות שונות

ובין היתר: הרגולציה בנושא זה או אימוץ שיטות אחרות לטיפול במניעת זיהום האוויר. לעניין חוק אויר נקי, ראו סעיף 6.6.17.3 להלן.

הוראות הנוגעות למיכליות ומתקנים

תקנות משרד התחבורה קובעות חובת התקנת מערכת מילוי תחתי במיכליות מסוימות. בתיאום עם משרד התחבורה הותקנו מערכות מילוי תחתי במיכליות הנדרשות לכך.

הוראות הנוגעות למתקנים

סונול התקינה, מתקן למישוב אדים במתקני המילוי בחיפה. מטרת המתקן לקלוט את אדי הדלק הנפלטים לאוויר במהלך ניפוק הדלק למיכלית. המערכת החלה לפעול במהלך חודש אפריל 2007. כמו כן, בחודש נובמבר 2008 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית שעניינה זיהום אוויר שנגרם במתקני סונול החל מחודש אוגוסט 2005 ועד להגשת התביעה. ראו גם ביאור 36(ג) לדוחות הכספיים של החברה.

בשנת 2008 קיבלה סונול תנאים נוספים לרישיון עסק למתקנים, המחייבים אותה לערוך סקר של פליטות לא ממוקדות ממתקני סונול, שתכליתו למנוע זיהום אויר, ולנטרן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בתוכנית סדורה שתאושר על ידו. למועד התשקיף, עומדת סונול בלוחות הזמנים, בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.

עלויות והשקעות סביבתיות מהותיות צפויות בשני תחומי הפעילות

2011	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,000	7,000	עלויות והשקעות מהותיות צפויות

הערכה זו כוללת הוצאות והשקעות הכרוכות בעבודות הנדרשות.

להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, על בסיס המידע המצוי בידיה למועד התשקיף, העלויות וההשקעות בנושא הגנת הסביבה בענפי פעילות אלו בשנים שלאחר שנת 2011 תהינה דומות לאלו המפורטות לעיל עבור שנת 2011.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ביחס להערכות החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית לעניין עלויות והשקעה צפויות בנושא איכות הסביבה. מידע צופה פני עתיד הוא מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בגרנית במועד התשקיף, וכולל הערכות של גרנית, או כוונות שלה, נכון למועד התשקיף. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה, במיוחד לאור החמרה או הרחבה של דרישות המשרד להגנת הסביבה ואם יתגלו בעיות איכות סביבה מהותיות שגרנית לא צפתה.

6.6.17. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

6.6.17.1. כפיפות תחומי הפעילות לחוקים ספציפיים

פעילות קבוצת גרנית בענפי פעילות אלו כפופה לחוקים, תקנות וצווים הנוגעים, בין היתר, ביחס לפיקוח על המחירים, קביעת תקני איכות, בטיחות, ביטחון, אחסון, אריזה, סימון וזיהוי מוצרים, הובלה, ניהול עסקים תקין ואיכות סביבה. להלן יסקרו העיקרים שבהם.

הצעת חוק משק הדלק, תשס"ז - 2007 (להלן בסעיף זה: "הצעת החוק")

ביום 9 בינואר, 2007, פרסם משרד התשתיות הלאומיות את הצעת החוק, אשר מטרתה הסדרת הפעילות במשק הדלק, בין היתר, לשם הבטחת אספקה סדירה, רציפה ואמינה של מוצרי נפט; הבטחת רמת שירות נאותה בכל המקטעים במשק הדלק, שמירה על תחרות, קידומה ויצירת תנאים תחרותיים; הבטחת ההספקה בשעת חירום וטובת הציבור.

עיקרי הצעת החוק עוסקים בהתניית המשך שיווק וייבוא תזקיני נפט על ידי קבוצת גרנית לאחר כניסתו של החוק לתוקף בקבלת רישיונות מתאימים על פיו. עוד קובעת הצעת החוק מגבלות על החזקות צולבות בשני בתי זיקוק או על החזקות צולבות בבית זיקוק ובתאגיד מתחום שיווק תזקינים או שירותי תשתית.

למועד פרסום התשקיף, הצעת החוק טרם התקבלה.

6.6.17.2. חוק הפעלת רכב (מנועים ודלק), תשכ"א – 1961

במהלך השנים פורסמו צווים מכח החוק האמור הקובעים כי ניתן להפעיל כלי רכב מנועי רק בבניין ובסולר העומדים בדרישות התקן הישראלי הנקובות באותם תקנים.

על פי תיקון מס' 4 לחוק שיתקבל ביום 10 באפריל 2008 מוטלת חובה לבצע בדיקות תקופתיות לתקינות המוצר. החוק קובע עונשים חמורים שיוטלו בגין מוצרי נפט שלא יעמדו בתקן, לרבות צווי סגירה, קנסות ופרסום ציבורי. הוראות התיקון נכנסו לתוקף ביום 10 באוקטובר, 2008.

עלפי צו הפעלת רכב (מנועים ודלק) ניפוק דלק במיכליות, התשס"ח – 2007 הורה שר התשתיות הלאומיות כי על כל אחת מחברות הדלק לנקוט בכל אמצעי סביר על מנת להבטיח כי כל מוצר דלק שהיא מספקת לתחנת תדלוק, עומד בדרישות התקנים ובדרישות חוק הפעלת רכב. כמו כן, חברת הדלק נדרשת לוודא כי כל מוצר דלק ינופק ממיכל במתקן ניפוק רשום וכי המיכל יהיה מצויד בתעודה, המעידה שהדלק במיכל עומד בדרישות. בנוסף, הצו מחייב התקנת חותם אלקטרוני למיכליות המובילות דלקים לתחנות התדלוק בתוך תקופת זמן שנקבעה בחוק.

6.6.17.3

חוק משק הדלק קידום התחרות, התשנ"ד – 1994

חוק משק הדלק קידום התחרות, התשנ"ד–1994 קובע מגבלות לעניין התקשרות חברת דלק ביחס להקמת תחנות תדלוק וזאת על מנת לקדם את התחרות בענף הדלק. להלן עיקרי החוק:

חברת דלק לא תתקשר בחוזה להקמת תחנת תדלוק, או בחוזה בלעדיות להפעלת תחנת תדלוק, אם במרחקים המפורטים להלן מהמקום שבו נמצאת או תוקם תחנת התדלוק נשוא ההתקשרות, נמצאת תחנת תדלוק אחרת, שבה נמכר דלק של אותה חברת הדלק: תחנת תדלוק בדרך עירונית – 1 ק"מ; תחנת תדלוק בדרך אחרת – 10 ק"מ הנמדדים לאורכם של כבישים. האמור לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם על מפעיל תחנת תדלוק. הוראה זו הוארכה לתקופה של 10 שנים נוספות החל מחודש יולי 2008. חוזה בלעדיות לענין זה הוא חוזה בין חברת דלק לבין מפעיל תחנת תדלוק, המקנה לחברת הדלק בלעדיות במכירת דלק או באספקתו לתחנת התדלוק, או את הזכות למכור או לספק לו למעלה משלושה רבעים מכלל הדלק הנמכר בתחנה, ובלבד שתחנת התדלוק אינה נמצאת על מקרקעין שהם בבעלות חברת הדלק, או בחכירה של חברת הדלק ממנהל מקרקעי ישראל או מאדם שאינו המפעיל של תחנת התדלוק. מגבלות המרחק האמורות לעיל לא יחולו על חידושו של חוזה בלעדיות בין חברת דלק למפעיל תחנת תדלוק, שערב תחולתו של החוק הנ"ל, היו קשורים בחוזה למכירת דלקים.

על פי חוק זה מוסמך הממונה לאשר הקמת תחנות תדלוק במרחקים סמוכים יותר מהאמור לעיל, אם שוכנע שהדבר לא יגביל באופן משמעותי את התחרות באותו אזור.

בנוסף, קובע החוק כאמור כי מנהל מקרקעי ישראל ישווק במהלך השנים 1998 עד 2000 (כולל), 200 מגרשים לצורך הקמת תחנות תדלוק. חלק מכלל המגרשים כאמור יוקצה לנכ"ל צה"ל בהתאם להסדר לשיקום תעסוקתי של נכי צה"ל, כפי שאומץ בהחלטת הממשלה. למיטב ידיעת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית המינהל לא עמד בהוראה זו.

6.6.17.4

חוק משק הדלק קידום התחרות, (תיקון 2) (פרסום בתחנות)

חוק משק הדלק קידום התחרות, (תיקון 2) (הצגת מחירים בתחנות דלק) עוסק בחובת הצגת מחירים בתחנות תדלוק. החוק קובע את הכללים לפרסום מחירי הדלקים הנמכרים בתחנות, מיקום השילוט, צורת הפרסום, מה כולל הפרסום וכד'. החוק נכנס לתוקף ביום 4 בדצמבר 2008.

א. הצעת חוק משק הדלק (קידום התחרות) (תיקון - תדלוק אוטומטי), תשס"ט-
2009 - הצעת חוק פרטית שהוגשה באפריל 2009 לפיה יתוקן סעיף מסוים בחוק קידום התחרות, העוסק בהתקני תדלוק אוטומטיים, כך שתחול חובה על חברות הדלק לאפשר תדלוק בכל התקן תדלוק אוטומטי, אף אם מדובר בהתקן של חברה אחרת, ולעניין התשלום תיערך סליקה בין חברות הדלק. ביום 6 בינואר 2010 ועדת הכלכלה של הכנסת אישרה את ההצעה האמורה לקריאה ראשונה.

אם תתקבל הצעת החוק האמורה, עשויה להיגרם לגרנית הוצאה כספית משמעותית מהסבת התקני התדלוק שלה להתקני תדלוק אוניברסאליים, שקשה כיום לאמוד את גובהה. כמו כן, בשלב זה גרנית אינה יכולה לכמת את ההשפעה שתהיה להצעת החוק כאמור (אם וככל שתתקבל) על הכנסות גרנית, אם וככל שתהיה השפעה כאמור. המידע שלעיל בדבר ההוצאה שעשויה להיגרם לגרנית כאמור, כולל מידע צופה פני עתיד שאין כל ודאות לגבי התממשותו. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהאמור לעיל, אם הצעת החוק האמורה לא תתקבל.

ב. לפי החלטת ממשלה הוקמה ועדה בינמשרדית לקידום התחרות והתשתיות במשק הדלק, אשר פרסמה טיוטת המלצות בחודש דצמבר 2009. בתחום פיתוח התשתיות, המלצות הועדה האמורה עסקו, בין היתר, בפתיחת אפשרות הייבוא דרך מקשר חברת חשמל לישראל באשדוד ונמל חיפה. בתחום התחרות והרגולציה במגזרים במשק הדלק, ממליצה הועדה, בין היתר, לפקח על בתי הזיקוק ולוודא שאין אפליית מחירים בין חברות הדלק, לקבוע תעריף מפקח להחכרת מיכלים מחברות התשתיות, תש"ן ופי גלילות, וכן ליעל תהליך הקמת תחנות דלק ציבוריות וזעירות. נציין, כי נכון למועד התשקיף המלצות הועדה הינן בשלבים ראשוניים ואין כל ודאות באשר לתחולתן. בנוסף, היות והמלצות הועדה עוסקות בתחומים שונים שעשויים להשפיע על גרנית באופנים שונים ואף סותרים, לפיכך נכון למועד התשקיף אין באפשרות גרנית לעמוד על השלכותיהן.

6.6.17.5. חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2001, תשס"א-2001) (להלן: "חוק משק המדינה")

חוק משק המדינה קובע כי חברת דלק תירשם במרשם של חברות הדלק לפני תחילת עיסוקה ותוסיף לעסוק בעיסוקה כל עוד היא רשומה במרשם, המנוהל על-ידי המנהל. בנוסף, נקבע, כי על חברת דלק להחזיק, במימונה, מלאי של דלק, הנדרש לתפקוד תקין של משק הדלק האזרחי (להלן בסעיף 6.6.17.5 זה: "מלאי אזרחי"), וכן מלאי שנדרש לצורכי הצבא ולצרכים ביטחוניים (להלן בסעיף 7.6.17.5 זה: "מלאי ביטחוני"). יצוין, כי המדינה נושאת בעלויות המימון והאחסון של המלאים האמורים. כמו כן, הותקנו תקנות המסדירות את החובה על חברות דלק להחזיק במלאי בטחוני ובמלאי אזרחי (להלן: "תקנות ההסדרים"). תקנות ההסדרים קובעות כי חברת דלק, אשר החזיקה מכוח צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הסדרים במשק הדלק), תשמ"ח-1988, במלאי חירום של סולר או דס"ל, כמפורט בתקנות ההסדרים, תמשיך להחזיקו כמלאי ביטחוני בהתאם ועל פי הוראות תקנות ההסדרים, והחברה מנועה מלהשתמש במלאי כאמור לצרכים השוטפים שלה. בנוסף, חברת דלק החבה בחובת רישום במרשם חברות הדלק, חייבת להחזיק במלאי אזרחי בכמות השווה ל- 45 ימי ניפוק סולר או כמות של 1,700 טון סולר, לפי הגבוה מביניהם. יחד עם זאת, בחודש ספטמבר 2001 הוגשה עתירה לבג"ץ נגד הוראות חוק ההסדרים ותקנות ההסדרים המתייחסות לאחזקת מלאי אזרחי כאמור. במסגרת העתירה כאמור, קבע בג"ץ כי המצב יחזור לקדמותו, כך שתחול על

חברות הדלק רק חובה להחזיק מלאי ביטחוני, אולם המדינה תהיה רשאית לשנות זאת תוך הודעה מוקדמת של 60 ימים. יובהר, כי לאמור לעיל אין השפעה מהותית על גרנית.

6.6.17.6 חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו – 1996 והתקנות על פיו

חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו – 1996 (להלן: "**חוק הפיקוח על המחירים**") מאפשר לשר הממונה, בין היתר, להחיל את הוראות חוק זה בצו על מצרך או שירות מסוים שמתקיימות בו העילות אשר נקבעו בחוק כמצדיקות פיקוח על מחירים. מכח החוק הוצאו צווים הקובעים מחיר מירבי לבנזין 95 וכן לבנזין 96 אוקטן (אשר ביחס לאחרון בוטל הפיקוח ביום 2 בפברואר 2009) וכן נקבעה שיטת עדכון המחירים ומועדי העדכון, בכפוף לחריגים מסוימים.

קיימים צווים רבים שהוצאו מכוח חוק הפיקוח על המחירים לעניין העיסוק בגז, הכוללים הוראות שונות הנוגעות לבטיחות ולטיב השירות ללקוח.

6.6.17.7 פיקוח על מחירי בז"ן

כאמור, למיטב ידיעת גרנית, בז"ן הוכרזה כמונופול בתחום מכירת מוצרי נפט בישראל. לפיכך, בעבר ועד לתום שנת 2006 מחירי תזקי הנפט שנמכרו על ידי בז"ן נקבעו על פי צו יציבות מחירים במצרכים ובשירותים (הוראת שעה) (מחירים מירביים למוצרי נפט בשער בז"ן), התשנ"ג-1992, שקבע את המחירים המירביים לתזקי הנפט השונים בשער בז"ן (למעט בנזין באוקטן 98 ומזוט דל גופרית). החל מחודש ינואר 2007 בעקבות פיצול בז"ן חלו שינויים בנושא פיקוח על מחירי תזקי הנפט הנמכרים על ידי בז"ן לענין שינויים אלו ראו סעיף 6.6.17.8 להלן.

6.6.17.8 צו הפיקוח על מחירי מוצרי נפט

בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים למוצרי נפט בשער בז"ן) (תיקון), התשס"ו-2006 (להלן: "**צו הפיקוח**"), החל מיום 1 בינואר 2007 הוסר הפיקוח בדרך של קביעת מחירים ובמקומו מתקיים פיקוח בדרך של דיווח של בתי הזיקוק על רווחיות ומחירים.

על פי תנאי הצו, פיקוח על המחיר המירבי בשער בית זיקוק, ישוב לחול, במקרה בו בית הזיקוק לא יקיים את חובות הדיווח המוטלות עליו ביחס לכמויות מוצרי נפט ומחיריהם או במקרה בו יקבע על ידי המפקח כי במשך ששה חודשים רצופים נמכרו על ידי בית זיקוק אחד למעלה מ-50% מהיקף הצריכה בשוק המקומי, ופחות מ-15% בידי בית זיקוק אחר.

ביחס לגפ"מ, עד ליום 28 בספטמבר 2007 נקבע מחיר מירבי לגפ"מ הנמכר על ידי בתי הזיקוק מכוח צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחיר מירבי לגפ"מ בשער בז"ן), התש"ס – 2000. החל מחודש אוקטובר 2007 נכנס לתוקף צו פיקוח על מצרכים ושירותים (מחיר מירבי לגפ"מ בשער בז"ן) (תיקון) התשס"ו 2006 (להלן: "**צו הגפ"מ החדש**") על פיו, בכפוף לתנאים הקבועים בו, הוסר הפיקוח בדרך של קביעת מחיר מרבי לגפ"מ ובמקומו מתקיים פיקוח בדרך של דיווח על רווחיות,

מחירים וכמויות וזאת בהנחה כי יפעלו במדינה שני בתי זיקוק לפחות, שכל אחד מהם בבעלות גורם אחר, ומבלי שיהיה ביניהם כל שיתוף במערכת המכירה. במקרה בו בתי הזיקוק לא יקיימו את חובות הדיווח החלות עליהם ביחס לכמויות מוצרי נפט ומחיריהם או מקום בו יתברר כי בשניים מתוך שנים עשר החודשים האחרונים מכר בית הזיקוק גפ"מ במחיר העולה על מחיר הייבוא, או כי בית הזיקוק סיפק גפ"מ לצרכנים שונים במחיר שונה באותו מועד, ישוב לחול הפיקוח על המחיר המרבי של גפ"מ בשער בתי הזיקוק.

6.6.17.9 פיקוח על מחירי שירותים אותם מקבלת קבוצת גרנית

על פי הודעת פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (תעריפי תשתית במשק הדלק) (עדכון מחירים לשירותי תשתית), התשס"ח- 2008 קיימים תעריפים למחירי שירותי תשתיות במסופים השונים.

על פי הודעת פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירי ניפוק גפ"מ), התשס"ח- 2008 קיימים תעריפים למחירי שירותי ניפוק הגפ"מ.

התשלום בגין שירות פעולת תדלוק מטוסים בנתב"ג נקבע בהתבסס על הודעת פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירי שירותי תדלוק למטוסים בנמל תעופה בן גוריון), התשס"ה- 2004.

6.6.17.10 צו החברות הממשלתיות (אינטרסים חיוניים בבז"ן)

בחודש פברואר 2007 פורסם צו האינטרסים, כחלק מהליך הפרטת בז"ן, המפרט את האינטרסים החיוניים הקיימים למדינה בקשר לבז"ן. בין השאר, מסדיר צו האינטרסים את פעילות בז"ן המופרטת בתחום שיווק תזקיקים בתחנות תדלוק תוך הצבת מגבלות מסוימות וביניהן המגבלות המפורטות להלן.

בז"ן תהיה רשאית להחזיק זכות בתחנות תדלוק עד כדי 20% מכלל תחנות התדלוק במדינה (ביום 31.12.2011 רשאית הממשלה להגדיל שיעור זה). בז"ן תהיה רשאית לרכוש מגורם אחד, במהלך של שלוש שנים, זכויות בתחנות תדלוק עד כדי 7.5% מכלל תחנות התדלוק בישראל. אם בז"ן תחזיק זכות בתחנות תדלוק המהוות 10% או יותר מכלל התחנות בישראל, היא לא תהיה רשאית להתקשר בהסדר לקבלת זכות בתחנות תדלוק המהוות תחנה סמוכה אלא באישור הממונה על ההגבלים העסקיים. כמו כן, מטיל הצו מגבלות נוספות על פעילות בז"ן שעניין מגבלה על רכישת שליטה או 5% או יותר מאמצעי שליטה בתאגיד שעיסוקו שיווק תזקיקים, או תשתית נמלית לייבוא או לייצוא של מוצרי נפט בישראל. צו מקביל מסדיר את פעילות בז"א.

6.6.17.11 חוק הגז (בטיחות ורישוי) התשמ"ט – 1989 והתקנות מכוחו

על פי חוק זה חייב ספק גז להיות בעל רישיון גז. רישיון זה ניתן לספק הגז על ידי משרד התשתיות אחת לשלוש שנים. לשם קבלת הרישיון כאמור, נדרש ספק הגז לעמוד בתנאים כקבוע בחוק, שמטרתם, בין היתר, להבטיח שמירה על נהלי בטיחות וכן להבטיח אספקת גז במקרי חירום. בנוסף, נדרש ספק הגז להחזיק בפוליסות

ביטוח מתאימות, להעסיק עובדים המורשים לעסוק בגז. נכון למועד התשקיף, סופרגז בעלת רישיון גז תקף. סופרגז עורכת בדיקות תקופתיות ללקוחות הגז הפרטיים והעסקיים על מנת להבטיח שמירה על בטיחות. בדבר תחולת תקנות הגז (בטיחות ורישוי) (החלת תקן 1134), תשס"א- 2001 באשר לתחולה המירבית של אולפיינים בגפ"מ והשלכתה על סופרגז ראו סעיף 6.6.13.1 לעיל.

6.6.17.12. חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993

בהתאם לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993 מתקני הניפוק והאחסון של תחומי פעילות אלו מחויבים בקבלת היתר רעלים הניתן על ידי הממונה במשרד להגנת הסביבה. נכון למועד התשקיף, לגרנית היתרי רעלים כאמור.

6.6.17.13. חוק אוויר נקי

ביולי 2008 אושר בכנסת חוק אוויר נקי שייכנס לתוקף ביום 1.1.2011, המהווה מסגרת להסדרת איכות האוויר ופליטת מזהמים, בעיקר ביחס למפעלי התעשייה הגדולים. למתקנים שמתבצעות בהם פעילויות המנויות בחוק על פי רישיון עסק, או על פי צו אישי לפי חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 (להלן: "**חוק למניעת מפגעים**"), נקבעה הוראת מעבר הקובעת מדרג זמנים להגשת בקשה ל"היתר פליטה" למקורות פליטה קיימים, שפעלו טרם מועד כניסתו לתוקף של החוק.

כמקרי בוחן לקראת תחילתו של החוק, פועל כבר כיום המשרד להגנת הסביבה ליישום של תנאים נוספים ברישיונות עסק של שתי קבוצות מפעלים – ברמת חובב ובמפרץ חיפה, שם ממוקמים בין היתר גם מתקני סונול.

חוק אוויר נקי קובע הגבלות ואיסורים לגבי מקורות פליטה, ניחים וניידים וקובע כי יקבעו הוראות למניעה ולצמצום של זיהום האוויר ממקורות פליטה, אשר בהתאם להן יהיה על אדם לנהוג בבואו לייצר מקור פליטה, לייבאו או לשווקו, להפעילו ולהשתמש בו. על פי החוק, חל איסור להתקין מקור פליטה טעון היתר, להחזיקו, להפעילו, להשתמש בו (גם באמצעות אחר) ללא היתר פליטה תקף ובהתאם לתנאיו.

על פי החוק, השר להגנת הסביבה יקבע הוראות לגבי תכונות, מרכיבים ואיכות של סוגי דלק ותוספי דלק, כדי להפחית ככל הניתן פליטת מזהמים כתוצאה מצריכת דלק או תוספי דלק, ולמנוע פגיעה ביעילות ובתפקוד של מיתקן או מערכת שנועדו לצמצם פליטת מזהמים ממקור פליטה העושה שימוש בדלק או בתוספי דלק. בנוסף, קובע החוק כי ייצור דלק או תוספי דלק, מכירתם, ייבואם או שיווקים והפעלת מקור פליטה באמצעות דלק או שימוש בדלק ובתוספי דלק יעשו בהתאם להוראות שיקבעו בתקנות.

במישור האחריות המשפטית, קובע חוק אוויר נקי שלושה מדרגים כלליים: אחריות אזרחית, עיצומים כספיים (בעלי אופי מנהלי), ואחריות פלילית.

6.6.17.14. הצעות חוק שונות

למועד פרסום התשקיף תלויות ועומדות מספר הצעות חוק, אשר אם יתקבלו, יהא בכל אחת מהן, כדי להשפיע לרעה על רווחיות גרנית, ואלו הן: הצעת חוק עידוד שימוש בכלי רכב ידידותיים לסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ו-2007; הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – בדיקת נוכחות מזהמים בקרקע, באוויר ובמקורות המים), התשס"א-2006; הצעת חוק רישוי עסקים (תיקון – הטלת קנס בגין עבירות על תקנות איכות הסביבה), התשס"ח-2007; הצעת חוק הפחתת גזי חממה, התשס"ח-2007 והצעת חוק שיקום קרקעות מזהמות, התשס"ז-2007

נציין, כי הצעות החוק הינן בשלביהן הראשונים ולמיטב ידיעת גרנית טרם הועלו לאישור בכנסת ואין כל וודאות שההצעות תאושרנה. כמו כן, אין כל וודאות כי אם וכאשר הצעות החוק תאושרנה, התנאים וההוראות שייקבעו בחוקים שיאושר על פיהן יהיו דומים להצעות החוק הקיימות. לפיכך, בשלב זה, גרנית אינה יכולה להעריך האם וכיצד הצעות החוק (אם תתקבלנה) תשפיענה על משק הדלק בכלל ועל קבוצת גרנית בפרט.

6.6.17.15. רישיונות הובלה

במסגרת תחומי פעילות תזקיני הנפט, גרנית מובילה תזקיני נפט הנחשבים לחומרים מסוכנים. לצורך פעילות זו קבוצת גרנית בעלת רישיון למשרד הובלה וכן רישיון הובלת חומרים מסוכנים בהתאם לתקנות התעבורה.

6.6.17.16. מפעל חיוני

חברות קבוצת גרנית הינן בעלות אישור מפעל חיוני. בהתאם לאישור כאמור, במצב חירום, ציי הרכב ומתקני הניפוק והמילוי של קבוצת גרנית מגויסים לטובת המשק לשעת חירום על מנת לאפשר אספקה סדירה של דלקים וגז.

6.6.17.17. פקודת המשקלות והמידות

פקודת המשקלות והמידות 1947 קובעת תקנים שונים למשקלות ומידות. מכוח פקודה זו הותקנו תקנות הקובעות, בין היתר, את אופן בדיקת משאבות של דלקים נוזליים וכיוולן וחובת הטבעת חותם כיוול על המשאבות לאחר בדיקתן. בנוסף, קובעות התקנות הוראות שונות לגבי מכשירים למדידת תזקיני נפט המורכבים על מיכליות וכן התקנת חותם כיוול על אותם מכשירים. חל איסור שימוש במכשירים כאמור אלא אם כוילו וחותרו בהתאם לתקנות.

6.6.17.18. מעבר לתדלוק בגז

בשנת 2006 אושר התיקון לתמ"א 18 בנושא תדלוק רכבים בגפ"מ. התיקון מאפשר לקבל היתר לתחנת תדלוק בגפ"מ, בהתקיים תנאים מסוימים ובקבלת אישור המנהל. להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, תדלוק הרכבים בגז צפוי להיות רק בשלבי הראשוניים וגרנית אינה צופה כי הוא ישפיע באופן מהותי, אם בכלל, בתקופה הקרובה על הכנסותיה ו/או רווחיותה. בנוסף, יצוין כי, הקיטון במכירות הדלקים יתכן ויפוצה בגידול מכירות הגז.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המסתמך על הערכות פנימיות של החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית. יצוין, כי אין כל וודאות כי בתקופה הקרובה יחל המעבר לתדלוק בגז אך גם אם יחל, יהיה רק בשלביו הראשוניים. בנוסף, יכול שהערכות החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית ביחס לעלויות הצפויות שתידרשנה להתאמת תחנות התדלוק שלה למעבר שכזה תתגלינה כלא נכונות.

6.6.17.19. רישיונות עסק

האתרים בהם פועלות החברות העוסקות בענפי פעילות אלו, לרבות, מתקני המילוי של הדלקים והגז ותחנות התדלוק, נדרשים לרישיון עסק על פי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשנ"ה-1995, שהוצא מכוח חוק רישוי העסקים, התשכ"ח-1968. במועד התשקיף, מרבית רישיונות העסק של קבוצת גרנית תקפים או שקבוצת גרנית מטפלת בחידוש תוקפם. יצוין, כי ברוב המקרים בהם סונוול מחליפה את מפעיל התחנה במפעיל אחר, גם אם המפעיל החדש הוא חברה שבבעלותה המלאה, יש צורך בקבלת רישיון עסק חדש, אפילו אם לא חל כל שינוי בתחנה עצמה. קבלת רישיון עסק חדש כרוכה, בין היתר, בקבלת אישורים מטעם הרשויות השונות, כולל מטעם המשרד להגנת הסביבה, שבדרך כלל מתנה את אישורו בביצוע בדיקה מקיפה של מצב התחנה, עריכת סקרי קרקע והעמדת דרישות שונות לשדרוג התחנה. האמור נכון גם לגבי תחנות תדלוק חדשות הנדרשות לשוב ולקבל פעם נוספת את כל אישורי הרשויות שהתירו את הקמתן. גרנית פועלת לצמצם ככל הניתן את משך הזמן לקבלת רישיון עסק חדש. בעיקר בשל האמור לעיל, לגבי חלק מהאתרים, עדיין אין רישיונות עסק וקבוצת גרנית פועלת להשגתם. תוקף רישיונות העסק הוא לצמיתות או לתקופות קצרות, שאז יש לחדשם עם תום תקופת הרישיון.

הפעלת חנויות הנוחות של סונוול במתחמי התדלוק מחייבת קבלת רישיון עסק. למרבית חנויות הנוחות קיים רישיון עסק תקף או שסונוול פועלת להשגתו.

חוק רישוי עסקים קובע סנקציות פליליות כלפי אדם ו/או תאגיד שעסק בעסק טעון רישיון ללא רישיון עסק. כמו כן, רשאי בית המשפט לצוות על הפסקת העיסוק בעסק הפועל ללא רישיון כאמור.

נכון למועד התשקיף, נגד חברות בקבוצת גרנית וחלק ממנהליה תלויים ועומדים מספר מועט של כתבי אישום בנוגע להפעלת תחנות תדלוק ללא רישיון עסק או בחריגה מהיתר. להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, חשיפתה בקשר עם האמור איננה מהותית.

6.6.17.20. הגבלים עסקיים

א. תוכנית אכיפה פנימית - מאז שנת 1999 משתתפות סונוול וסופרגז בתוכנית האכיפה הפנימית מטעם הרשות להגבלים עסקיים (להלן בסעיף זה: "הרשות"). במסגרת זו, מקבלות הנהלת החברות מהרשות התראות מוקדמות לגבי פעילויות העלולות להפר את הוראות חוק הגבלים עסקיים, ובצורה זו מקטינות את חשיפתן וחשיפת עובדיהן לתביעות.

ב. הסדרי בלעדיות לאספקת או רכישת דלקים בתחנות התדלוק - בשנת 1993 פרסם הממונה על הגבלים עסקיים (להלן: "הממונה") קביעה לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח – 1988 (להלן בסעיף זה: "החוק"), בעניין של מערכות ההסכמים שבין חברות הנפט לבין מפעילי תחנות התדלוק בפז, דלק וסונול. בקביעה זו נקבע כי הסכמים אלה, הכוללים התחייבות של מפעילי התחנות לרכישה בלעדית של מוצרים מחברות הנפט, או התחייבות לאספקה בלעדית של מוצרים אלה, מהווים הסדרים כובלים כמשמעותם בחוק.

בשנת 1995 הגיע הממונה להסדר מוסכם עם סונול ופז, בנוגע לכללי התנהגות חדשים של החברות. על פי ההסדר המוסכם צומצמה תחולתה של קביעתו המקורית של הממונה, כך שתחול רק על תחנות תדלוק עמן אין לחברות הנפט "הסכם חכירה מקובל" (היינו, הסכם חכירה שדמי החכירה המשולמים, או תמורה אחרת הניתנת, על פיו הינם ריאליים. דמי חכירה ריאליים יחשבו כדמי חכירה הדומים לדמי חכירה אותם גובה מנהל מקרקעי ישראל בגין תחנת תדלוק שהיקף מכירותיה דומה). פז וסונול התחייבו מצידן כי ישחררו מחובת הבלעדיות את התחנות שאינן קשורות עימן בהסכם חכירה מקובל. למיטב הבנת קבוצת גרנית, סונול עמדה בהתחייבותה כאמור.

במסגרת ההסדר, נקבעו, בין היתר, תנאים להתקשרות עתידית של החברות פז וסונול עם תחנות תדלוק בהסכמי בלעדיות. תנאים אלה כוללים, בין היתר, חיוב החברות להגשת בקשה לאישור הסכמים כאלו לבית הדין להגבלים עסקיים. עוד נקבע בהסדר כי הממונה ימליץ לאשר הסכמים לתקופות הבאות: בתחנה המוקמת על ידי סונול, תקופת התקשרות של עד 14 שנים; בתחנה אשר סונול ביצעה בה שיפוץ יסודי, בערך של כ- 60% מהקמת תחנה, תקופת התקשרות של עד 7 שנים; הסכם אספקה עם תחנה קיימת, לתקופה של עד 3 שנים. עוד נקבע, כי החברות יכולות לבקש אישור פרטני גם לתקופות ארוכות יותר מבית הדין. על פי ההסדר הוגבלו החברות כך שחברה רשאית להתקשר בהסכם בלעדיות עם תחנה ששחררה מהסכם זה עימה במסגרת ההסדר, לתקופה של שנה בלבד. ההסדר אושר על ידי בית הדין להגבלים עסקיים. על פי פרסום של הממונה, בשלב מאוחר יותר, הגיעה דלק להסדר דומה להסדר של פז וסונול, למעט הבדלים מסוימים שאינם רלבנטיים לקבוצת גרנית.

יצוין, כי בשלב מאוחר יותר נקבע על ידי בית הדין להגבלים עסקיים, בענין שהועלה בפניו על ידי דלק, כי יש לקצר את התקופות הנזכרות לעיל בנות ה- 14 וה- 7 שנים לתקופות של 6 שנים בלבד.

בעקבות פרסום ההסדר, נפתחו בבתי משפט שונים מספר הליכים בנוגע למערכות ההסכמים שבין חברות הדלק לבין מפעילי תחנות תדלוק, לרבות כנגד סונול עצמה, בטענה של מספר מפעילים כי יש לשחררם מהסכמי הבלעדיות. עד למועד זה, טרם ניתנה הכרעה עקרונית של בית המשפט העליון בנוגע להליכים אלו. בענין זה ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים של החברה.

ג. הסכמים לשכירת תחנות - בחודש יוני 2001, פנה הממונה אל חברות הדלק פז, סונול ודלק, והודיע שהוא בוחן את האפשרות כי חוזי שכירות שבין חברות הדלק לבין תחנות התדלוק, מהווים "מיזוג" כמשמעו בחוק. כאמור בפנייתו של הממונה, הרציונל שעמד בבסיס בחינתו הינו כי חוזי שכירות או הפעלה בין חברות הדלק לבין תחנות התדלוק מקנים בידי חברות הדלק זכויות לפיהן הפעילות בתחנות התדלוק כפופה למערך קבלת החלטות של חברת הדלק, דבר העולה, לגישתו של הממונה, כדי מיזוג. לפיכך, הציע הממונה שחברות הדלק יסכימו עימו על נוסח של צו מוסכם, שלפיו כל הסכם שכירות של תחנת תדלוק, לתקופה העולה על 7 שנים, יחשב למיזוג המחייב את אישור הממונה. סונול היתה בדעה כי כל הסכם שכירות ייבדק לגופו ואם יהיה בו, לדעתה, משום מיזוג, כי אז תפעל בהתאם להוראות החוק במקרה של מיזוג. דלק קיבלה את הצעת הממונה והסכימה עמו על נוסח של צו מוסכם כאמור, שקיבל תוקף בחודש נובמבר 2003. נבהיר כי ההסכמות הנ"ל אינן חלות על סונול.

ד. חוק משק הגז (קידום התחרות בגז לצריכה ביתית) (תיקוני חקיקה) התשס"ח-2008 - במסגרת חוק זה אושרה רפורמה במשק הגז שתכליתה קידום התחרות, אשר כללה שינוי של מספר חוקים ותקנות. עיקרי הרפורמה הינם: איסור התקשרות והצעת הטבות לצרכן שמסר לחברה הודעה על החלטתו להחליף ספק גז. איסור זה יהיה תקף למשך חצי שנה מרגע קבלת ההודעה הנ"ל.

1. הענקת אופציה לספק גז נכנס לרכוש צוברים מספק הגז היוצא במחיר שיקבע על ידי ועדת מחירים.
2. ספק גז בפריסה ארצית חייב לספק גז לצרכן ביתי באזור בו הוא מספק גז בתנאים דומים לתנאים בהם הוא מספק גז לצרכן דומה.
3. ביטול בלעדיות לאספקת גז בשנה הראשונה משהופעלה מערכת גז.
4. איסור הכללת תנאים בחוזה לרכישת גז שיש בהם הכבדה על יכולת הצרכן להחליף את ספק הגז.

6.6.17.21 ספק מוכר למשרד הביטחון

לצורך אספקת מוצרי קבוצת גרנית למשרד הביטחון, סונול וסופרגז נדרשו לעמוד בקריטריונים מסוימים, לרבות ביטחוניים, שלאחר בחינת עמידתן בהם, קיבלו סונול וסופרגז אישור כי הינן ספקיות מוכרות למשרד הביטחון. בהתאם לאישור כאמור, רשאיות סונול וסופרגז לספק מוצריהן למשרד הביטחון. יצוין, כי אישור כאמור הינו מוגבל בזמן ויש לחדשו כנדרש.

6.6.17.22 תקינה ובקרת איכות

קבוצת גרנית משווקת את מוצריה בהתאם לתקנים שונים הרלבנטיים לענפי פעילות תזקיית הנפט והמתפרסמים מעת לעת מכוחו של חוק התקנים, תשי"ג-1953. התקנים מפרטים דרישות טכניות החלות על מוצרים לרבות לעניין, מפרטי המוצר, דרכי ייצור, אחסון, ניפוק, תפעול, אריזה וכד'.

הוראות בטיחות וביטחון 6.6.17.23

החברות פועלות על פי כללי בטיחות קפדנים בהתאם להוראות משרד העבודה, שכן בשל תחומי הפעילות הכרוכים בעיסוק בחומרים מסוכנים מתחייבת תשומת לב והקפדה רבה לנושא הבטיחות. לגרנית ממונה בטיחות מוסמך המקיים קשר עם גורמי חוץ כגון כוחות הביטחון וההצלה ומעת לעת מתקיימים תרגילי בטיחות. לחברה נאמני בטיחות האחראים לשמירה על נוהלי הבטיחות במתקני החברה. כמו כן, בשל העיסוק בחומרים מסוכנים קבוצת גרנית נדרשת לעמוד בכללי ביטחון קפדניים ונחשבת לגוף "מונחה משטרה ושב"כ".

איכות הסביבה 6.6.17.24

לעניין התקינה בנושא איכות הסביבה ראו סעיף 6.6.16 לעיל. בכפוף לאמור לעיל, למיטב ידיעת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, היא עומדת בדרישות החוקים והתקנות המתוארים.

הסכמים מהותיים 6.6.18

6.6.18.1 התקשרויות קבוצת גרנית בענפי פעילות אלו הינן במהלך העסקים הרגיל של קבוצת גרנית ובתנאי שוק, ביניהן ניתן למנות את התקשרות עם בז"ן לאספקת מוצרי נפט (דלקים וגפ"מ), כמפורט בסעיף 6.6.13.3 לעיל, התקשרויות ביחס לשכירות והפעלת ואספקת דלקים בתחנות התדלוק השונות של סונול, כמפורט בסעיף 6.6.9.5 לעיל.

6.6.18.2 בחודש אוגוסט 1990, נחתם הסכם, אשר תוקן בשנת 2005, בין סונול ודלק מצד אחד, ואורפק מערכות בע"מ ורפק אלקטרוניקה בע"מ (להלן: "רפק") מצד שני ובין צד נוסף. על פי ההסכם כאמור דלק וסונול רכשו במשותף ובחלקים שווים, זכויות ייצור, פיתוח, שיווק, אחזקה ושירות של מערכת תדלוק אוטומטית ממוחשבת, הידועה בשם "דלקן 2000", הכוללת תוכנה וציוד ומיועדת לייעול מכירת הדלקים בייחוד ללקוחות בעלי צי רכב.

על פי ההסכם הנ"ל הוקנתה לאורפק מערכות בע"מ ולרפק (להלן יחד: "אורפק") הזכות הבלעדית לאספקת שירותי אספקה של יחידות מערכת הדלקן לסוגיהן, חלפים למערכת, וכן שירותי תחזוקה, יעוץ ופיתוח של מערכת הדלקן. אורפק התחייבה לייצר את המערכות והציוד כאמור ולתת את השירותים כאמור לדלק וסונול באופן בלעדי בישראל וכן לתחנות ולאתרים שדלק וסונול יורו לה. סונול משלמת לאורפק סכום חודשי עבור תחזוקת המערכת וסכום נוסף בגין כל דלקן שאורפק מתקינה.

בגין המערכת הנ"ל רשמו דלק וסונול פטנטים. בעניין זה ראו סעיף 6.6.36.1 להלן.

6.6.18.3 לעניין הסכם להפרטת פי גלילות ראו סעיף 6.6.35.1 לעיל.

חלק ב' – צבע וגמר בניה6.6.19. מידע כללי על ענף הצבע וגמר בניה

קבוצת גרנית פועלת בענף הצבע וגמר בניה באמצעות טמבור בע"מ והחברות המאוחדות שלה (להלן: "קבוצת טמבור" או "טמבור"). קבוצת טמבור עוסקת, בייצור, ייבוא ושיווק מגוון רחב של צבעים וחומרים נלווים כמפורט להלן והיא הקבוצה המובילה בישראל בתחום צבעים וציפויים ומהמובילות בישראל בתחום חומרי בניה מתקדמים.

למועד תשקיף זה, טמבור הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה. ביום 17 במרס 2009 פרסמה החברה הצעת רכש מלאה לרכישת כל מניות טמבור שאינן מוחזקות על ידי גרנית עצמה או טמבור, 9,800,000 מניות המהוות כ- 15.44% מהונה המונפק והנפרע של טמבור, במחיר של 2.84 ש"ח למניה (בסך הכל כ-27.8 מיליון ש"ח). הצעת הרכש הותנתה בהיענות בשיעור מינימלי, אשר יאפשר ביצוע רכישה כפויה של כל מניות טמבור כאמור. ביום 30 במרס 2009 הגדילה גרנית את מחיר הרכישה המוצע ל 3.20 ש"ח למניה וביום 7 באפריל 2009 הודיעה גרנית כי מפאת היעדר שיעור היענות מינימלי כמותנה בהצעתה, הצעת הרכש לא תצא לפועל.

במסגרת ענף זה פועלת קבוצת טמבור בחמישה תתי ענפים המתוארים להלן.

(1) תחום הצבעים מקומי- פעילות זו הינה הפעילות העיקרית של ענף פעילות זה (כ-70% מעסקי טמבור) ובו הוכרזה טמבור לגבי חלק מהמוצרים כמונופול בישראל. (2) מוצרים משלימים מקומי - בפעילות זו נכללים חומרי בניה על בסיס צמנטי, מוצרי איטום מסוגים שונים, מוספי בניה, רובה, אמוולסיות לצבע, דבקים, תרכובות דבק לתעשיית הצבע, הטקסטיל והנייר, אריחי דקו ועוד. (3) תחום צבעי הדפוס- במסגרת פעילות זו מייצרת קבוצת טמבור וכן מייבאת צבעי דפוס מסוגים שונים המשמשים בעיקר את תעשיית בתי הדפוס. (4) תחום הגבס והבניה היבשה- במסגרת זו מייצרת ומשווקת טמבור באמצעות גבס גשר מוצרי גמר בניה המבוססים בעיקרם על גבס, במפעל בקיבוץ גשר בעמק הירדן. במהלך שנת 2008 החלה טמבור בהקמת מפעל לייצור לוחות ובלוקי גבס. ראו 6.6.29 להלן. כמו כן, החלה בשנת 2009 לייבא ולשווק תקרות אקוסטיות ומוצרי בידוד ומוצרים משלימים לתחום הגבס. (5) תחום שיווק בינלאומי – תחום זה כולל את פעילות השיווק הבינלאומי של צבע ומוצרים משלימים.

במהלך השנים 2007 ו-2008 היה גידול משמעותי במכירות בענף פעילות זה ואילו בשנת 2009 היתה ירידה במכירות בענף פעילות זה, בעיקר כתוצאה מהמשבר הכלכלי.

גורמי ההצלחה הקריטיים בענף פעילות זה הינם שיפור במצב הבטחוני והכלכלי, מיתוג מוביל של טמבור, איכות גבוהה של מוצרי טמבור, כניסת טמבור לענף הבניה היבשה והחדרת מוצרי הגבס החדשים בהצלחה, חדשנות, רמת השירות, מנועי צמיחה חדשים וסינרגיה בין תתי ענפי הפעילות.

למיטב ידיעת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת טמבור, בתחום ציפויי החוץ קיימים תחליפים למוצרים בתחומי אבן, אלומיניום, זכוכית וכיו"ב. בתחום צבעי קירות קיים תחליף טפטים. עם זאת, לא מדובר בתחליפים שרכישתם על ידי הצרכנים תשפיע באופן מהותי על ענף פעילות זה.

לעניין מבנה התחרות בענף זה, ראו סעיף 6.6.23 להלן.

לעניין מגבלות רגולטוריות החלות על ענף זה, ראו סעיף 6.6.31 להלן.

המוצרים העיקריים

6.6.20.1

להלן עיקרי מוצרי קבוצת גרנית בענף פעילות זה:

צבעים - הצבעים נחלקים למספר שימושים, בין היתר, כמפורט להלן: צבעי קירות, צבעי מתכת, צבעי אבקות, צבעי עץ תעשייתי, צבעי עץ לשימוש ביתי, צבעים לסימון דרכים וכבישים, צבעי רכב, מדללים לצבעי עץ ומתכת וחומרי מילוי.

מוצרים משלימים - מוצרים אלה כוללים: (1) חומרי איטום- ציפוי לאיטום גגות, מרפסות, ועוד. (2) דבקים לענף הבנייה, דבקים לתעשייה, דבק מגע לעץ ולשטיחים, דבק PVA לתעשיות הנייר, הקרטון והעץ, דבקים פלסטיים ודבקי מגע לשימוש ביתי ומשרדי. כמו כן, טמבור משווקת דבקים צמנטיים לענף הבניה. (3) מוספים נוזליים המשמשים לתערובות טיט וטיח, וייבוא מוספים אבקתיים לתחום הבנייה. (4) תרכובות דבק לתעשיית הנייר, לדבקים ולטקסטיל. (5) אריחי דקו- לקישוט ואיטום קירות פנימיים וחיצוניים. (6) אמולוסיות פולימריות - חומר המשמש כמקשר וכבסיס בייצור צבע לבניין וציפוי.

צבעי דפוס - מוצרים אלו כוללים צבעי דפוס מסוגים שונים לשיטות הדפסה שונות המשמשים להדפסה על-גבי משטחים והמשרתים את תעשיית הקרטון, הנייר, האריזות והפלסטיק, ואת בתי הדפוס. בנוסף, מייצרת טמבור מדללים וחומרי ניקוי שונים לתעשיית הדפוס. כמו כן מספקת טמבור מוצרים נלווים לענף הדפוס.

גבס ובניה יבשה - מוצרי גמר בתחום הבניה המבוססים בעיקר על גבס טבעי כגון: טיח גבס, גבס לבן, שפכטל אבקתי, דבקים וכו'. כמו כן למועד התשקיף, טמבור נמצאת בשלבי סיום הקמת מפעל ללוחות ולבולקי גבס הממוקם באתר עכו דרום. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2010 ובהתאם למתוכנן, החל המפעל בייצור פעיל במסגרת שלבי הרצה.

בנוסף, טמבור מייצרת מוצרים שונים תחת שמות מותג פרטיים, כגון: הום קריל, הום סיד והום גג.

שינויים מהותיים הצפויים בחלקה של טמבור ובתמהיל

6.6.20.2

במהלך השנים 2007-2009, לא חלו שינויים מהותיים בשווקים או במאפייני הפעילות. הנהלת קבוצת גרנית אינה צופה שינויים משמעותיים בביקושים ובתמהיל המוצרים בענף פעילות זה, למעט הכניסה לפעילות הייצור והמכירה של לוחות ובלוקי גבס כמתואר לעיל.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הוא מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד התשקיף, וכולל הערכות של החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית נכון למועד התשקיף, בין היתר, בהתבסס על נסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה. כמו כן, ההערכות של החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת

גרנית שעל בסיסן הוצג המידע כאמור עשויות להתגלות כלא נכונות ו/או שונות באופן מהותי מאלו שהובאו בחשבון.

6.6.20.3. מוצרים חדשים

בשנת 2009 שווקו במסגרת ענף פעילות זה מספר מוצרים חדשים שהעיקרים ביניהם הינם: סוויד מטאלי פנימי וחיצוני, סופרקריל קליו, שמן ולכה לדקים, שליכט אקרילי, יריעות איטום ביטומני, אבקה להחלקה ולהלבנת קירות, דבקים שונים, חומרים לשיקום בטונים ובתים ישנים, חומרי איטום למאגרי מים, חומרים לחיזוק ועיגון מנהרות, מוספים לבטון ועוד.

6.6.21. לקוחות

קבוצת גרנית אינה תלויה בענף זה בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על ענף זה.

6.6.21.1. התפלגות מכירות לפי סוגי לקוחות

להלן התפלגות מכירות ושיעורן מסך מכירות תחום פעילות זה לפי סוגי לקוחות ובחלוקה לפי סוגי מוצרים של תחום פעילות זה:

בשנת 2009

סוג הלקוח		מכירות צבעים מקומי		מכירות מוצרים משלימים מקומי		מכירות גבס ובניה יבשה		מכירות צבעי דפוס		מכירות שיווק בינלאומי צבעים ומשלימים		סה"כ	
אחוז	אש"ח	אחוז	אש"ח	אחוז	אש"ח	אחוז	אש"ח	אחוז	אש"ח	אחוז	אש"ח	אחוז	אש"ח
רשתות עשה זאת בעצמך, חנויות חמרי בנין (טמבוריות) וקבלנים	223,069	57%	24,902	34%	39,255	100%	-	-	-	-	-	287,227	50%
סיטונאים, לקוחות מוסדיים ותעשייתיים	150,183	38%	49,235	66%	-	-	-	-	-	2,211	8%	201,629	35%
יצוא	-	-	-	-	-	-	-	3,122	8%	25,699	92%	28,821	5%
בתי דפוס	-	-	-	-	-	-	-	33,802	92%	-	-	33,802	6%
לקוחות שונים	20,850	5%	33	-	-	-	-	-	-	-	-	20,882	4%
סה"כ	394,102	100%	74,170	100%	39,255	100%	36,924	100%	27,910	100%	572,361	100%	100%

בשנת 2008 (*)

סוג הלקוח		מכירות צבעים מקומי		מכירות מוצרים משלימים מקומי		מכירות גבס ובניה יבשה		מכירות צבעי דפוס		מכירות שיווק בינלאומי צבעים ומשלימים		סה"כ
אש"ח	אחוז	אש"ח	אחוז	אש"ח	אחוז	אש"ח	אחוז	אש"ח	אחוז	אש"ח	אחוז	אחוז
רשתות עשה זאת בעצמך, חנויות חמרי בנין (טמבוריות) וקבלנים	213,558	53%	23,177	30%	40,095	100%	-	-	-	-	-	45%
סיטונאים, לקוחות מוסדיים ותעשייתיים	158,498	39%	52,441	69%	-	-	-	-	793	2%	211,732	35%
יצוא	-	-	-	-	-	-	-	-	5,442	12%	43,077	8%
בתי דפוס	-	-	-	-	-	-	-	-	39,469	88%	-	6%
לקוחות שונים	33,365	8%	558	1%	-	-	-	-	-	-	-	6%
סה"כ	405,421	100%	76,176	100%	40,095	100%	44,911	100%	43,870	100%	610,473	100%

(*) סווג מחדש - על פי מתכונת הדיווח הפנימית בטמבור, סווג תחום השיווק הבינלאומי לתחום פעילות נפרד ופעילות האמולסיות סווגה למגזר המשלימים.

לקבוצת גרנית אין הכנסות מלקוח עיקרי בענף פעילות זה שמחזור ההכנסות ממנו היווה 10% או יותר מסך מחזור המכירות של גרנית בכל אחת מהשנים 2007-2009.

6.6.22. שיווק והפצה

קבוצת טמבור, משקיעה בפעולות שיווק מגוונות, הכוללות, בין היתר, את בית טמבור - מרכז העיצוב בצבע הגדול בישראל בבני ברק, פרסום ויחסי ציבור, נוכחות יועצי צבע ברשתות "עשה זאת בעצמך" ופרסום בנקודות המכירה, הדגמות והדרכות, פעילות בקרב אנשי מקצוע בענף הבנייה והשיפוצים, הפעלת מערך טלמרקטינג, ניהול ותחזוקה של אתר מידע באינטרנט ועוד.

כאמור, ענף זה כולל גם פעילות ייצוא מוצרים בעיקר תחת המותג "טמבור". בשווקים מסוימים חלק ממוצרי טמבור נמכרים תחת מותג פרטי של לקוחות. טמבור משווקת ליותר מ-20 מדינות בהן מפעילה טמבור בעיקר גופי רכש (כגון חברות צבע מקומיות), מפיצים וסוכני מכירות מקומיים, כאשר עם חלקם היא מתקשרת בהסכמים. המפיצים וסוכני המכירות המקומיים אחראים על קידום, שיווק ומכירה של המוצרים. לעיתים, ההתקשרויות מעניקות למפיצים ולסוכני המכירות בלעדיות להפצת ומכירת מוצרים מסוימים בשטחי אותה מדינה.

ככלל, ההתקשרות עם המפיצים וסוכנים נעשית על בסיס הזמנות ובהתאם לתנאי התשלום שנקבעו בין הצדדים, כאשר לגבי מפיצים הקשר מול לקוחות מתבצע על ידי המפיץ בחו"ל בלבד. תשלום התמורה אינו מותנה במכירת המוצר על ידי המפיץ והמפיץ מהווה לקוח סופי בהיבט של קבוצת טמבור. לעיתים כוללים ההסכמים תשלום סכום קבוע בגין קידום מכירות.

לגבי סוכנים, הסוכן מהווה את הקשר בין טמבור לבין הלקוח הסופי. הסוכן משלם לטמבור רק עבור מוצרים שסופקו ללקוחות ומקבל עמלה מן המכירות בפועל ללקוח כאמור. היקפי המכירה על בסיס עסקאות קונסיגנציה, כאמור לעיל, אינם מהותיים.

6.6.23. תחרות

להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הערכת הנהלת קבוצת גרנית, טמבור הינה גורם משמעותי בענף הצבע וגמר בניה, החשוף לתחרות עזה וערה מיצרנים מקומיים ומיבואנים שונים, המתחרים בטמבור בעיקר בתחומי מדינת ישראל והרשות הפלסטינית. לדעת הנהלת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת קבוצת גרנית, לא קיימים חסמי כניסה בתחומים בהם פועלת טמבור בישראל, למעט ביחס לשוק מוצרי הצבע הממותג ברובו, המחייב השקעה מהותית בבניית מותג והשקעות מהותיות בפרסום ובמכונות גיוון ובתת ענף לוחות ובלוקי גבס המחייב השקעה בהקמת מפעל ייצור.

בתת ענף הצבעים, מתחרה העיקריים של טמבור הינם: נירלט בע"מ, יעקב יעקבי ובניו בע"מ, קולורי, בי. ג'י טכנולוגיות, אפולק, בהק, דנבר, דקולין ונדיר.

בתת ענף המוצרים המשלימים, מתחרה העיקריים של טמבור הינם: ורוליט חברה לתעשייה כימית בע"מ, כרמית – מוצרים לשיפור הבניה (1982) בע"מ, בי ג'י פולימרים בע"מ, תעשיות תרמוקיר (1980) בע"מ, סיקה, פוליסטיק, א.צ. שווק חומרי איטום וציפוי בע"מ, פזקר בע"מ, ביטום תעשיות פטרוכימיות בע"מ ועוד.

בתת ענף צבעי דפוס, מתחרה העיקריים של טמבור הינם: כמיפרינט בע"מ, נירי סוכנויות בע"מ, פנטון בע"מ בלויאר צבעים בע"מ.

בתת ענף הגבס מתחרה העיקריים של טמבור הינם: כרמית מקבוצת איטונג, תעשיות תרמוקיר (1980) בע"מ, אורבונד ואירלנד פלס.

אין ביכולתה של החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת טמבור להעריך את חלקה של טמבור בשוק ביחס למוצרים האמורים.

טמבור נוקטת באמצעים שונים על מנת להתמודד עם התחרות, לרבות חיזוק המותג, הרחבה ושמירה על הידע, שמירה על איכות גבוהה של המוצרים, והשקעה בשיפור מתמיד של מוצריה ובמיומנותו של מערך המכירות של טמבור ובשירות הלקוחות.

6.6.24. כושר ייצור

מערכי הייצור של טמבור מרוכזים בשישה אתרים. באזור עכו (עכו דרום ואסקר), בקריית מלאכי, באזור אשקלון, בעמק הירדן ובמגדל העמק.

6.6.24.1. הצבעים

כושר הייצור הפוטנציאלי של מתקן עכו דרום הינו 50,000 אלפי ליטר צבע לשנה בשתי משמרות ו-65,000 אלפי ליטר צבע לשנה, בשלוש משמרות. בפועל, ייצרה טמבור באתר זה בשנים 2009, 2008 ו-2007 כ-32,900 אלפי ליטר 31,700 אלפי ליטר, וכ-31,000 אלפי ליטר צבע, בהתאמה.

כושר הייצור הפוטנציאלי של אתר אסקר הינו 7,000 אלפי ליטר צבע וכן 600 ק"ג אבקות לשנה בשתי משמרות ו-10,000 אלפי ליטר צבע וכן 900 אלפי ק"ג אבקות לשנה בשלוש משמרות, תלוי בהרכב סל המוצרים. בפועל, ייצרה טמבור באתר זה, בשנים 2009, 2008 ו-2007 כ-6,800 אלפי ליטר, 6,600 אלפי ליטר, וכ-5,200 אלפי

ליטר צבע, בהתאמה וכן כ-300 אלפי ק"ג, כ-400 אלפי ק"ג וכ-500 אלפי ק"ג אבקות, בהתאמה.

כושר הייצור הפוטנציאלי באתר אבקות דוד במגדל העמק (בו החלה טמבור בייצור החל מחודש יוני 2008) הינו כ-1,200 אלפי ק"ג בשנה. בכוונת טמבור להעביר את מתקן הייצור באתר זה לאתר אסקר. בפועל ייצרה טמבור באתר זה בשנת 2009 כ-1,000 אלפי ק"ג צבע ובתקופה שבין חודש יוני עד דצמבר 2008 כ-578 אלפי ק"ג צבע.

6.6.24.2 המוצרים המשלימים

כושר הייצור הפוטנציאלי של המתקן באתר שרפון הינו 20,000 אלפי ליטר לשנה בשתי משמרות ו-30,000 אלפי ליטר לשנה בשלוש משמרות. בפועל ייצרה טמבור באתר זה בשנת 2009 15,600 ליטר, ובשנים 2008, ו-2007 כ-16,000 אלפי ליטר בכל שנה.

6.6.24.3 צבעי הדפוס

כושר הייצור הפוטנציאלי של אתר צח הינו 3,700 אלפי ק"ג צבע לשנה בשלוש משמרות. בפועל ייצרה טמבור באתר זה בשנים 2009, 2008, ו-2007, כ-1,400 אלפי ק"ג, כ-1,650 אלפי ק"ג, וכ-1,500 אלפי ק"ג, בהתאמה.

6.6.24.4 תחום הגבס והבניה היבשה

כושר הייצור של המתקן הינו כ-45,000 אלפי ק"ג בשלוש משמרות. בשנים 2009, 2008 ו-2007 ייצר המפעל כ-42,000, כ-39,500 אלפי ק"ג וכ-39,900 אלפי ק"ג, בהתאמה. במהלך השנים 2009 ו-2008 הקימה טמבור מפעל לייצור לוחות ובלוקי גבס באתר החברה בעכו דרום, כאשר בשנת 2009 טרם הוחל בייצור במפעל זה.

יצוין, כי לא ניתן לייצר באתר ייצור אחד מוצרים המיוצרים באתר ייצור אחר, אלא אם יבוצעו התאמות נדרשות באתר הייצור.

6.6.25 רכוש קבוע ומיתקנים

מקרקעין טמבור משמש כולו את מערך הייצור וההפצה.

6.6.25.1 צבעים

אתר הייצור המרכזי בענף זה הינו אתר עכו דרום השוכן על מקרקעין בשטח כולל של כ-108,000 מ"ר בבעלות טמבור, ממנו שטח של כ-78,000 מ"ר משמש את תחום הצבעים. האתר כולל מספר מבנים בשטח כולל של כ-37,360 מ"ר. מקרקעין אלו משועבדים לטובת הבנקים בשעבוד מדרגה ראשונה ושווה כמפורט בסעיף 6.6.36.7 להלן.

בנוסף, לקבוצת טמבור אתרי ייצור נוספים, לרבות (א) אתר אסקר בדרום עכו; (ב) שוכן על מקרקעין המצויים מדרום לעכו בשטח כולל של כ-50,200 מ"ר, עליהם בנויים מבנים שונים בשטח כולל של כ-17,600 מ"ר. לטמבור זכות חכירה בלתי מהוונת מאת מינהל מקרקעי ישראל, המסתיימת בשנת 2039.

מוצרים משלימים

6.6.25.2

אתר הייצור שרפון שוכן על שטח כולל של 32,000 מ"ר, מתוכם כ- 9,340 מ"ר בנויים. טמבור בעלת 80.5% מזכויות חכירה לדורות במקרקעין באתר לאחר שבחודש פברואר 2008 רכשה מצד ג' 30.5% מהמקרקעין תמורת סך של 5,900 אלפי ש"ח. לטמבור ניתנה הזכות לרכוש את יתרת הזכויות בקרקע (19.5%) על פי שווין ההוגן במועד מימוש הזכות. טמבור זכאית, בתנאים מסוימים, להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות. יתרת תקופת החכירה כולל האופציה מסתכמת לכ- 64 שנים. האתר מושכר לצח שרפון בע"מ, חברה בת של טמבור. בחודש מרס 2006 עודכן הסכם השכירות שבין טמבור וצד ג' לבין החברה הבת ודמי השכירות עודכנו לששים חודשים נוספים עד ליום 31 בינואר 2011.

קבוצת גרנית הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות מאת מינהל מקרקעי ישראל המסתיימת בשנת 2043 בשטח של כ-15,000 מ"ר באשקלון, הצמוד לשטח אתר הייצור שרפון המתואר לעיל, מתוכו שטח בנוי של כ-3,000 מ"ר המשמש לאחסנה.

צבעי הדפוס

6.6.25.3

אתר הייצור צח הינו בבעלות טמבור ושוכן באזור התעשייה באר טוביה על מקרקעין בשטח כולל של כ- 5,000 מ"ר, עליהם בנויים מבנים שונים בשטח כולל של כ-5,000 מ"ר המשמשים לייצור ולמשרדים. לטמבור זכות חכירה מהוונת מאת מנהל מקרקעי ישראל, המסתיימת בשנת 2043. בחודש ינואר 2010 נחתם הסכם למכירת זכויות החכירה, מבנה וציוד המשמש את אתר הייצור צח באזור התעשייה בבאר טוביה. עם מכירת זכויות החכירה, פועלת טמבור להעברת מפעל צח לאתר המוצרים המשלימים שרפון ואיחוד שני המפעלים באתר אחד. לוח הזמנים הצפוי הינו הרבעון השני בשנת 2010. סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד וכולל הערכות של החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת טמבור למועד התשקיף, המבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בטמבור למועד פרסום התשקיף ועל ניסיון העבר והידע שנצבר לה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה. כמו כן, הערכותיה של החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת טמבור שעל בסיסן הוצג המידע, כאמור עשויות להתגלות כלא נכונות ו/או שונות באופן מהותי מאלו שהובאו בחשבון.

גבס ובניה יבשה

6.6.25.4

אתר גבס גשר השוכן בקיבוץ גשר בשטח כולל של כ- 29,000 מ"ר המשמש לפעילות גבס גשר ואשר מושכר לטמבור לצורך פעילותה. שטח של כ- 30,000 מ"ר באתר עכו דרום המשמש את מפעל לוחות ובלוקי הגבס.

מכונות וציוד

6.6.25.5

רכוש זה כולל בעיקרו מכונות וציוד המשמשים לייצור הצבעים והמוצרים המשלימים באתרים השונים והציוד במפעל הגבס וכן מכונות גיוון ממוחשבות הנמצאות אצל לקוחות טמבור.

שיפורים במושכר 6.6.25.6

בשנת 2001 התקשרה טמבור בחוזה שכירות עם צד שלישי לשכירת שטח משרדים בנתניה (כ-1,718 מ"ר) בו ממוקמים עובדי ההנהלה והשיווק של קבוצת טמבור. השכירות מסתיימת ביום 31 בדצמבר 2010.

החל משנת 2006 התקשרה חברה בת, בחוזה שכירות עם קיבוץ גשר לשכירת שטח של כ- 28,785 מ"ר לתקופה של 7 שנים לשם יצור ואחסון מוצרי החברה הבת. לחברה הבת אופציה להאריך את השכירות בשלוש תקופות נוספות בנות חמש שנים כל אחת.

בשנת 2007 התקשרה טמבור בהסכם שכירות עם צד שלישי לשכירת שטח של כ- 650 מ"ר באזור גוש דן לתקופה של 10 שנים, המשמש את בית טמבור. לטמבור אופציה להאריך את תקופת השכירות ל 5 שנים נוספות ויש לה זכות לקצר את תקופת השכירות מדי 5 שנים.

בענף זה לטמבור וחברות הבנות שלה הסכמי שכירות נוספים בהיקפים לא מהותיים המשמשים בעיקר את החברות הבנות של טמבור.

אחר 6.6.25.7

לטמבור רכוש קבוע נוסף הכולל מחשוב, ציוד משרדי וכלי רכב.

מחקר ופיתוח 6.6.26

לטמבור מחלקת מחקר ופיתוח, הפועלת, בין היתר, לשם שמירת איכות ושיפור המוצרים, פיתוח מוצרים חדשים, מתן סיוע למערך הייצור בפתרון בעיות טכנולוגיות, קביעת כללים להתאמת פעולות טמבור לתקנים ולהוראות המתייחסות לבטיחות ואיכות הסביבה. המחלקה אחראית גם על קשרי קבוצת טמבור עם הגורמים אתם התקשרה בהסכמי ידע (ראו גם סעיפים 6.6.35.3 – 6.6.35.5 להלן). השקעות טמבור בפיתוח מוצרים בענף זה הן בסכומים שאינם מהותיים.

חומרי גלם וספקים 6.6.27

חומרי הגלם העיקריים שבהם משתמשת טמבור הם טיטן די אוקסיד – פיגמנט לבן לצבע (T102) וניל אציטט מונומר (VAM), המשמש חומר גלם לייצור אמולסיה לצבעי מים, ואמולסיות (חומרים מקשרים). מרבית חומרי הגלם הדרושים בענף זה מיובאים ונרכשים מיצרנים באירופה. בשנים 2009 עד 2007 היוו חומרי הגלם המיובאים כשני שלישים מכלל חומרי הגלם המשמשים את קבוצת טמבור לייצור מוצריה.

בשנים 2007-2009 לא היה ספק שהיקף הרכישות ממנו עלה על 5% מהיקף הרכישות של כלל חומרי הגלם של ענף זה.

טמבור אינה נוהגת להתקשר בהתקשרויות חוזיות ארוכות טווח עם ספק כלשהו לאספקת חומרי גלם. חומרי הגלם לתעשיית הצבע הינם זמינים ואין לקבוצת טמבור תלות בספק כלשהו.

6.6.28. הון חוזר

6.6.28.1

מדיניות החזקת מלאי חומרי גלם

במסגרת ענף זה נוהגת טמבור להחזיק מלאי חומרי גלם בהתאם להיקף ההזמנות הצפוי, לניסיון העבר ולהערכותיה. על-פי רוב מחזיקה טמבור במלאי חומרי גלם מיובאים בהיקף המספיק לייצור לתקופה של חודשיים עד שלושה חודשים, ובמלאי חומרי גלם הנרכשים בשוק המקומי בהיקף המספיק לייצור לתקופה של שלושה עד ארבעה שבועות. לעיתים נוהגת טמבור להקדים קנית חומרי גלם עקב צפי לעלית מחירים ולחוסרים עתידיים של חומרי גלם. ממוצע ימי המלאי של חומרי הגלם הינו 60 יום.

6.6.28.2

מדיניות החזקת מלאי מוצרים גמורים

המדיניות בענף זה מושפעת בעיקר מהעונתיות במכירות של ענף זה, כאשר לקראת תקופות החגים והקיץ, גדלה ההצטיידות במלאי. טמבור נוהגת להחזיק מלאי מוצרים מוגמרים כחודש על המדף, כאשר מוצרים שיצורים קשה יותר, בעלי חיי מדף ארוכים יותר. מוצרים קנויים בעלי חיי מדף של כחודשיים. ממוצע ימי המלאי של המוצרים הגמורים הינו כ- 60 יום. ממוצע ימי המלאי של טמבור הינו כ- 120 יום.

6.6.28.3

מדיניות החזרת סחורות

המוצרים בענף זה מוחזרים באישור סמנכ"ל המכירות של טמבור או מוסמך מטעמו.

6.6.28.4

מדיניות מתן אחריות למוצרים

טמבור מעניקה אחריות ללקוחותיה לגבי איכותם של צבעים אקריליים לקירות פנימיים לתקופה של 7 שנים ביחס להצהבה, התפוררות וקילופים מסוימים. בנוסף, בפרויקטים מסוימים, מוענקת אחריות בגין המותג "רב גמיש" לתקופה של 5 שנים בנוגע לכיסוי וגישור על סדקים נימיים שאינם מבניים. בכל מקרה מוגבלת האחריות לסכום ששילם הצרכן עבור רכישת המוצר בפועל, כאשר ההחזר יכול שיתבצע בצבע, או בשווי כספי של המוצר. טמבור אינה אחראית לתשלום בגין עבודות הצביעה או כל הפסד כספי נטען אחר. בנוסף, טמבור מעניקה אחריות על מוצרים שונים שלה לפרקי זמן שונים עד למקסימום של 10 שנים. הוצאות קבוצת גרנית, הנובעות ממתן אחריות למוצרים כמתואר אינן מהותיות.

6.6.28.5

מדיניות אשראי

אשראי לקוחות - תנאי התשלום של לקוחות ענף זה נעים בין תשלום במזומן לבין אשראי של שוטף ועוד 120 ימים. מרבית הלקוחות הפקידו בידי טמבור ערבויות אישיות וחלקם הפקידו בטחונות קשיחים כגון שעבודים מסוגים שונים וערבויות בנקאיות. בנוסף, החל מחודש יולי 2008 מבטחת טמבור את מרבית לקוחותיה בביטוח אשראי חיצוני.

אשראי ספקים - האשראי שמקבלת טמבור מספקיה כאמור הינו לתקופות של שוטף בתוספת בין 60 ל-120 ימים, כאשר עיקרו הינו לתקופות של שוטף בתוספת בין 90 ל-120 ימים.

להלן נתונים לגבי ההיקפים הממוצעים של אשראי הספקים ואשראי הלקוחות בענף זה:

2009		
ממוצע ימי אשראי	היקף אשראי ממוצע בש"ח	
כ-120	234,000	לקוחות
כ-100	117,000	ספקים

6.6.29. השקעות

בחודש יוני 2008, רכשה טמבור את פעילות אבקות צבע אלקטרוסטטיות של חברת "אבקות דוד" בע"מ תמורת כ-15 מיליון ש"ח.

בחודשים מרס ואפריל 2008, חתמה טמבור על הסכמים עם שני ספקים זרים לרכישת קווי ייצור למטרת הקמת מפעל לייצור לוחות ובלוקי גבס באתר שבבעלות טמבור. היקף ההשקעה הכולל במפעל צפוי להסתכם בסך של כ-143 מיליון ש"ח, הכולל רכישת שני קווי ייצור בסך של כ-13.4 מיליון אירו, לא כולל הוון עלויות אשראי בסך כ-3 מיליון ש"ח, לא כולל אגרות בניה ולא כולל עלויות פנימיות של עובדי הקמה. מימון ההשקעה מבוצע בעיקרו באמצעות אשראי לזמן ארוך מבנקים והיתרה ממקורותיה העצמיים של טמבור. למועד התשקיף, השלימה טמבור את הקמת המפעל והחלה בשלבי הרצה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2010, שלאחריה יוחל הייצור. למועד התשקיף, סך ההשקעות במפעל מסתכם בכ-127 מיליון ש"ח.

הערכות החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת טמבור האמורות בקשר עם היקף ההשקעות הכולל ומועד תחילת הייצור הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. ייתכן שבפועל היקף ההשקעות ומועד תחילת הייצור ישתנו בשל אירועים שאינם בשליטת טמבור, עיכובים בקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, שינויים בשערי מטבע, תקלה טכנית וכיו"ב, העלולים להשפיע על עבודת הקו.

6.6.30. איכות הסביבה

הואיל וענף זה מבוסס על שימוש בכימיקלים, מצויה טמבור בפיקוח המשרד להגנת הסביבה והרשויות העירוניות והיא מחויבת לשמירת איכות הסביבה ולעבודה לפי תיקני איכות הסביבה של המשרד להגנת הסביבה ואיגודי ערים רלוונטיים. טמבור נוקטת אמצעים שונים למניעת זיהום אוויר, זיהום קרקע וזיהום מקורות המים על-ידי טיפול שוטף בשפכים ובפסולות מסוכנות. באתר הייצור של טמבור ישנו מתקן לטיפול בשפכים וכל הזרמים עוברים טיפול במתקן ומוזרמים למערכת העירונית. במסגרת זו מפנה טמבור עודפי צבע בעיקר לאתר פסולת ברמת חובב, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. אתרי הייצור של טמבור נבדקים ונדגמים באופן שוטף על-ידי המשרד להגנת הסביבה ואיגודי ערים. למיטב ידיעת קבוצת גרנית, עומדת טמבור בכל הדרישות והתקנים לשמירה על איכות הסביבה. הואיל וטמבור הגישה בקשות להיתרי בניה למפעלים החדשים במתחם מפעל הצבעים בעכו, היא מבצעת בדיקות קרקע מקיפות על פי תוכנית שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה וכן הוגש מטעמה סקר השפעה על הסביבה על פי הנחיות איגוד ערים

לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה ונתקבל אישור להמשך עבודה. טמבור ממשיכה לבצע בדיקות באזורים אחרים במתחם.

למוצרי טמבור השונים ניתנו אישורי "תו ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי בשיתוף עם המשרד להגנת הסביבה, הניתנים למפעלים שמוצריהם נחשבים "ירוקים" והמתנהלים על-פי אמות מידה גבוהות של שמירה על איכות סביבה.

לטמבור היתר רעלים בהתאם להוראות חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993.

טמבור פועלת באופן שוטף ליישום חוקים ותקנות הבטיחות וגהות בעבודה, באמצעות מחלקת בטיחות וגהות, האחראית על יישום הוראות הבטיחות בעבודה ועל ביצוע הדרכות על פי חוק לעובדים בנושאים כלליים וייחודיים הקשורים בבטיחות בעבודה כגון הדרכות מעשיות בכיבוי אש, תרגול צוותי חירום, עזרה ראשונה וכיו"ב.

הואיל וטמבור משקיעה באופן שוטף בנושאי איכות סביבה, רישוי, בטיחות וגהות בעבודה ולאור השקעותיה בשנים עברו, הנהלת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת קבוצת גרנית אינה צופה השקעות משמעותיות בטווח הקרוב בתחומים אלו.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד הוא מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה, הערכות וכוונות הקיימות בחברה ליום 31 בדצמבר 2009, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

6.6.31. מגבלות ופיקוח של ענף הצבע וגמר בניה

6.6.31.1. כפיפות הפעילות לחוקים ספציפיים

הדינים הכלליים בישראל החלים על מוכר מצרכים ושירותים, כגון: הוראות צרכניות שונות, לרבות מכוח חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 וחוק האחריות למוצרים פגומים, תש"ס-1980, תקני איכות שונים הנוגעים לתהליכי הייצור וכן דיני איכות הסביבה חלים על פעילות קבוצת טמבור.

6.6.31.2. פיקוח על מחירים

צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת רמת פיקוח), התשנ"ח-1998 ("הצו"), שהוצא מכח חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשנ"ו-1996, קובע כי רמת הפיקוח על עיקר מוצרי טמבור, צבעים ביתיים ותעשייתיים מתוצרת טמבור, תהיה באופן של דיווח למפקח אחת לשנה על רווחיות ומחירים. מאז שנת 1999 לא הגישה קבוצת גרנית, בתיאום עם המפקח על המחירים, דוח תשואות. בשנים 2002-2003 נמסר להנהלת טמבור על-ידי המפקח, בהודעות בעל-פה, כי הפיקוח על מחיר מוצרי טמבור הוסר וכי טמבור אינה כפופה עוד לצו. כן נמסר כי צו תואם, המסיר את הפיקוח כאמור, נחתם זה מכבר על-ידי שר התעשייה, המסחר והתעסוקה ועתיד להחתם על-ידי שר האוצר. בידי טמבור מכתב מיום 3 במאי 2004, לפיו ועדת המחירים של משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה מינהל סחר-פנים החליטה להמליץ על הסרה מפיקוח של צבעי טמבור, וכי הנושא מצוי בדיון בלשכת שר התמ"ת. טמבור התבקשה להגיש דוח תשואות לשנת 2005. למועד התשקיף, טמבור פועלת בנושא זה בהתאם להנחיות משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה.

6.6.31.3

בטיחות

לטמבור מחלקת בטיחות וגהות האחראית על קיום הוראות הבטיחות בעבודה ועל ביצוע הדרכות לעובדים בנושא. טמבור מבצעת מעת לעת עבודה מול רשויות כיבוי אש וחברות תכנון המתמחות בנושא כדי להתאים את דרישות הכיבוי לנושא אחסון צבעים, חומרי גלם ותוצר גולמי בהתאם לדרישות כיבוי אש.

6.6.31.4

רישיונות עסק

6.6.31.5 כל אחד מששת אתרי היצור של טמבור נושא רישיון עסק תקף. לגבי אתר ייצור נוסף וחנויות באזור חיפה ופתח תקווה טמבור נמצאת בהליכי קבלת רישיון.

6.6.31.6

הגבלים עסקיים

מונופולין

בשנת 1989 הכריז הממונה כי טמבור הינה בעל מונופולין באספקה של צבעים. משמעות הגדרתה של החברה כבעל מונופולין הינה, בין היתר, החלת הכללים הבאים: על בעל המונופול חל איסור לסרב סירוב בלתי סביר לספק את הצבעים המיוצרים או המשווקים על-ידה. כמו כן, בית הדין להגבלים עסקיים רשאי ליתן לבעל המונופול, בעקבות פניה אליו מצד הממונה ו/או מצד ארגון צרכנים, הוראות בדבר צעדים שעל בעל המונופול לנקוט כדי למנוע פגיעה בציבור.

בחודשים ינואר 2003 ופברואר 2005 נעתר הממונה לבקשת טמבור, לביטול הכרזת טמבור כבעלת מונופולין באופן חלקי, באופן שהוחלט כי תצומצם הכרזת טמבור כבעל מונופולין ביחס לצבעי עץ לשימוש תעשייתי, לצבעי בטון ומרצפות, לצבעי קליה, צבעי רכב, האחזקה הקלה וציפויי החוץ. מוצרי טמבור שעדיין מוגדרי במסגרת הכרזת המונופול ליום 31 בדצמבר 2009 מהווים כמחצית מסך הכנסותיה. טמבור משתתפת בתוכנית האכיפה הפנימית מטעם הרשות להגבלים עסקיים.

6.6.31.7

רישיונות יצוא

טמבור מוכרת כיצואנית מוסמכת על ידי הרשויות.

6.6.31.8

ספק מוכר למשרד הביטחון

טמבור הינה ספק מורשה למשרד הביטחון. העבודה מול משרד הביטחון מתבצעת בדרך של מכרזים או בקשות להצעות מחיר.

6.6.31.9

תקינה

מכון התקנים הישראלי העניק למפעלי טמבור היתר לסמן בתו תקן דגמים שונים של צבעים ומוצרים נוספים המיוצרים על ידי טמבור. להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת טמבור, היעדר היתרים מטעם מכון התקנים לשאר המוצרים בענף זה אינו מהווה מגבלה כלשהי בפעילותה של טמבור. טמבור פועלת לחידושם והארכתם של ההיתרים באופן שוטף ולהוספתם של מוצרים חדשים.

מפעלי קבוצת טמבור פועלים בהתאם לתקן הבינלאומי ISO 9001:2000. ההסמכה של טמבור הינה בתוקף עד יולי 2009.

טמבור הוסמכה בשנת 2007 על ידי מכון התקנים הישראלי לת"י 18001 בבטיחות ובגהות המנחה את מדיניות טמבור בבטיחות וגהות, מחויבויות לשיפור מתמיד, תכנון מערכת ניהול הבטיחות, בקרה, הערכה ומדידה של ביצועי הבטיחות והגהות. מבדקי ת"י 18001 משולבים עם מבדקי איזו 9001 ומבוצעים במקביל פעמיים בשנה.

6.6.31.10. בקרת איכות

לקבוצת טמבור שבע מעבדות לצורך בקרת תהליכי הייצור של מוצריה הצמודות לאתרי הייצור.

6.6.32. הסכמים מהותיים

להלן עיקרי ההסכמים המהותיים בענף פעילות זה:

תאריך חתימת ההסכם	הצדדים	תיאור תמציתי
ינואר 2009	טמבור וחברה בשליטת בעלת השליטה בעקיפין בחברה	הסכם למכירת מקרקעין טמבור בקרית אתא בשטח כולל של כ-10 דונם ש"ח. ראו סעיף 6.6.33 להלן.
מרס ואפריל 2008	טמבור וצד שלישי זר	הסכם לרכישת קו ייצור בהיקף של כ-13.4 מיליון אירו, למטרת הקמת מפעל לוחות ובלוקי גבס באחד מאתרי הייצור של החברה. התמורה תשולם במספר תשלומים ובהתאם לאבני דרך, כמפורט בהסכם בין הצדדים. מימון הרכישה באמצעות קווי האשראי השוטפים של טמבור וכן באמצעות אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים עימם היא קשורה.

חלק ג' - אחרים

6.6.33. מידע כללי

לקבוצת גרנית מספר פעילויות שונות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, ואשר ההכנסות מהן אינן מהותיות עבור קבוצת גרנית. להלן תיאור הפעילויות העיקריות:

פעילות בתחום האקולוגיה

קבוצת גרנית פועלת, באמצעות GES, בתחומים הבאים: תכנון הנדסי, ייצור, הקמה ותפעול ותחזוקת מתקנים ומערכות לטיוב ולהתפלת מים, שיווק ופיתוח מוצרים כימיים שנועדו לטיפול והגנה על מתכות ולטיפול במים, טיפול בשפכים סניטריים, עירוניים, אורגניים, חקלאיים ותעשייתיים.

פרויקט דרך הים - למועד התשקיף, גרנית מחזיקה ב- 72.1% מהון מניותיה של חברת דרך הים התפלה בע"מ (להלן: "**דרך הים**"). דרך הים הינה צד להסכם עם מדינת ישראל מחודש אוקטובר 2002 לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן להתפלת מי ים בתפוקה שנתית של 30 מליון מ"ק בשיטת BOO (Build, Own and Operate).

בחודש דצמבר 2009 השלימו גרנית ו-GES רכישת אחזקות אוסיף השקעות ופתוח בע"מ (להלן: "**אוסף**") בדרך הים ואת זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לדרך הים תמורת סך של 51.3 מיליון ש"ח. היה ודרך הים תקבל אישור סופי מהמדינה להרחבה נוספת של המתקן לתפוקה של 80 מיליון קוב מים בשנה בתוך 4 שנים ממועד השלמת העסקה, כמפורט להלן, ישולם לאוסף סכום נוסף של 2 מיליון ש"ח. כמו כן, העמידה גרנית ערבויות לדרך הים בסך כולל של כ-30 מיליון ש"ח במקומה של אוסיף.

בחודש אפריל 2010 השלימה גרנית את רכישת אחזקות צינורות המזרח התיכון בדרך הים המסתכמות ל- 22.1%, את הזכויות הנובעות לצינורות המזרח התיכון מההרחבה, ואת זכויותיה בהלוואות הבעלים שהעמידה לדרך הים תמורת 50.7 מיליון ש"ח. בנוסף העמידה גרנית ערבויות נוספות לדרך הים בסך של כ- 32 מיליון ש"ח במקומה של צינורות המזרח התיכון.

על פי הזיכיון תקופת הזיכיון של כ- 25 שנים תסתיים בשנת 2029. על פי הזיכיון מחויבת דרך הים להקים מתקן התפלה ביכולת תפוקה שנתית של 30 מליון מ"ק ולספק למדינה מים מותפלים בהיקף שייקבע על ידי המדינה, ובאיכות מינימלית הקבועה בזיכיון. בתמורה להקמת מתקן ההתפלה והפעלתו תהא דרך הים זכאית לקבל תשלום קבוע עבור זמינות יכולת ההתפלה וכן תשלום משתנה עבור כמויות המים המותפלים שיסופקו בפועל. בהתאם להוראות הזיכיון, אי אספקת מים במועד בהיקף שנקבע על ידי המדינה או אספקת מים באיכות ירודה מהאיכות המינימלית הקבועה בהסכם הזיכיון, תגרור תשלום פיצויים מוסכמים למדינה ולהתאמת מחיר המים.

דרך הים החלה בחודש מאי 2007 לספק מים לרשת הארצית באיכות הנדרשת וביום 30 באוגוסט 2007 קיבלה דרך הים את אישור ההפעלה הסופי (PTO).

GES מעניקה לדרך הים שירותי תפעול ותחזוקת מתקן ההתפלה, בהתאם להסכמות שנקבעו בינה ובין דרך הים. ההסכמות בתוקף עד לגמר הרחבת המתקן. לאחר מועד זה יסכמו הצדדים את התנאים לתפעול המתקן להמשך התקופה.

בחודש יוני 2008 פנתה ועדת המכרזים הבין משרדית לענייני התפלה לבעלי שלושת מתקני ההתפלה הקיימים בבקשה להציע הגדלת היקף כמויות המים המותפלות במחירים נקובים בציון פרקי הזמן הנדרשים להיערכות לאספקת הכמויות האמורות. בחודש דצמבר 2008 הגישה דרך הים את הצעתה לוועדת המכרזים לאספקה של 5 מיליון קוב נוספים לשנה באופן מיידי (בשלב א') ולאספקה של 10 מיליון קוב נוספים לאחר 14 חודשים (בשלב ב'). בחודש מרס 2009 נחתם הסכם עם המדינה לאספקת הכמויות הנוספות כאמור לעיל (להלן: **"הסכם ההרחבה"**) ובחודש אפריל 2009 החלה דרך הים לספק באספקה מיידי 5 מיליון קוב נוספים בשנה והיא מצויה בימים אלה בשלבי סיום של הרחבת המתקן לאספקת 10 מיליון קוב הנוספים לשנה. הרחבת המתקן אינה משפיעה על תקופת הזיכיון. יצוין, כי על פי תנאי הזיכיון, אם תרצה דרך הים למכור מים לצדדים שלישיים היא תידרש לקבל את הסכמת המדינה.

ביום 13 באוגוסט 2009 חתמה דרך הים עם הבנק על הסכם המימון המתייחס למספר מסגרות אשראי לדרך הים לצורך מימון כ-90% מעלויות ההרחבה המוערכות בכ-20 מיליון דולר. בנוסף, הוקצו לדרך הים מסגרות נוספות של כ-85 מיליון ש"ח למימון החזר הלוואות לבעלים, מתוכם הוחזרו לבעלים כ-55 מיליון ₪ עד למועד התשקיף.

נדל"ן

בבעלות ובחכירה של חברות קבוצת גרנית נכסי נדל"ן, אשר משמשים לפעילותן השוטפת, כגון: תחנות תדלוק, מתקנים, בית המשרדים בנתניה, אתרי יצור ומתקני מילוי ולוגיסטיקה (ראו סעיף 6.6.12 לעיל). כמו כן, מחזיקות חברות קבוצת גרנית נכסי נדל"ן מניבים ונכסי נדל"ן עודפים, הניתנים למימוש. פעילות הנדל"ן אינה כוללת את נכסי הנדל"ן, המשמשים את גרנית בפעילות השוטפת, אלא רק את נכסי הנדל"ן העיקריים של קבוצת גרנית, שאינם משמשים לפעילותה

השוטפת:

הנכס	שם בעל הנכס	שיעור הבעלות	שיעור תפוסה	שטח הנכס במ"ר	הערות
פארק סיבל – פארק תעשייה בראש העין	גרנית נכסים	50%	כ- 90%	כ- 25,900	נמכר בחודש דצמבר 2009 בתמורה ל-47.5 מיליון ש"ח.
לב מגור חולון – מבנה לתעשייה קלה ולמשרדים	גרנית נכסים	100%	כ- 100%	כ- 9,000	נמכר בחודש דצמבר 2009 בתמורה ל-46.5 מיליון ש"ח.
קנאור – מבנה למסחר ומשרדים באור יהודה	אוצם	100%	כ- 60%	כ- 5,300	בחודש אפריל 2009 נמכרה אוצם לבעל השליטה בחברה בתמורה ל-20.5 מיליון ש"ח. ³⁵
בנין בכרמיאל	סונול	100%	50%	4,200	

העסקה אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות גרנית ביום 22 באפריל 2009.

הנכס	שם בעל הנכס	שיעור הבעלות	שיעור תפוסה	שטח הנכס במ"ר	הערות
מקרקעין בבאר שבע*	סונול	100%	-	כ- 17,000	מגרש פנוי בצמוד לתחנת תדלוק
מקרקעין גלילות	סונול	100%	-	כ- 6,400	מגרש במתחם פי גלילות ברמת השרון
מקרקעין בקרית אתא	קבוצת טמבור	100%	-	10,094	בחודש 2009 נמכר לבעל השליטה בתמורה ל-10.56 מיליון ש"ח. ³⁶
מקרקעין הצמודים לתחנת תדלוק בנתניה*	סונול	100%	-	3,000	כ- 3000 מ"ר שטח שאינו בשימוש.
מקרקעין בכנות	גלובל	100%	-	15,150	נרכשו לצורך הקמת מוסך לזכיינית המשאיות שמכרה פעילותה.

* המקרקעין משועבדים להבטחת התחייבויות קבוצת גרנית כלפי בעלי אגרות חוב של קבוצת גרנית.

לעניין אחזקות קבוצת גרנית בפי גלילות וההסכמים הקשורים להפרטת פי גלילות ראו סעיף 6.6.15.1 לעיל.

הכנסות החברה מנכסי הנדל"ן המניב כאמור אינן מהותיות עבור קבוצת גרנית.

פעילות התיירות – אתר מיני ישראל

קבוצת גרנית שותפה בשיעור 50% כשותפה מוגבלת בשותפות מוגבלת שהקימה ומפעילה אתר תיירות ייחודי בשם "מיני ישראל" בו מוצגים דגמים מוקטנים של אתרים ידועים בישראל.

עד ליום 31 בדצמבר 2009, השקיעה קבוצת גרנית בשטר הון ובהלוואות בעלים במיני ישראל סך כולל של כ-77 מיליון ש"ח. בנוסף, העמידה קבוצת גרנית ערבויות לטובת בנקים להבטחת 50% מהתחייבויותיה של מיני ישראל, העומדות ליום 31 בדצמבר 2009 על סך כ-19 מיליון ש"ח וכן ערבות מוגבלת בסך של 12 מיליון ש"ח להבטחת עמידת השותפות בתנאי מענק של מרכז ההשקעות.

פעילות תשתיות לתקשורת

גרנית מחזיקה ב-60% מהזכויות בעוגנים בירוק בע"מ ("עוגנים בירוק"), החוכרת נכסי נדל"ן ומחכירה אותם בחכירת משנה למספר רב ככל שניתן של גורמים העושים שימוש בתקשורת האלחוטית, בעיקר לחברות הסלולאר ("מפעילי תקשורת") וכן מעניקה למפעילי תקשורת שירותי הנדסה אזרחית. ליום 31 בדצמבר 2009 מחכירה עוגנים בירוק 52 אתרים באחוז תפוסה ממוצע של 2.2 מפעילים לאתר, וכן נמצאת בהליכי קבלת היתרי בניה לכ-5 אתרים נוספים ועוסקת באיתור אתרים נוספים.

שיווק גז טבעי ואנרגיה חילופית

א. **מגל מפעלי גז ונפט לישראל בע"מ ("מגל")** - גרנית מחזיקה בכ- 13% במגל, אשר לה מערכת צינורות תת קרקעיים להזרמת גז טבעי לבתי המגורים והעסקים באזור העיר ערד ומחזיקה ברישיון חלוקה בהתאם להוראות חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002.

ב. **מכרזים לחלוקת גז טבעי** - בחודש ינואר 2008 פרסם משרד התשתיות הלאומיות מכרזים להקמתה והפעלתה של רשת חלוקה לגז טבעי באזור הנגב ובאזור המרכז. סופרגז התקשרה עם חברת שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ ("שפיר") בהסכם שיתוף פעולה להגשת הצעות במכרזים הנ"ל להקמה והפעלה, בחלקים שווים, של רשת הגז הטבעי, באמצעות שתי חברות שהוקמו לשם כך, בחלקים שווים. כל אחת מהחברות האמורות הגישה הצעה במכרז – אחת לאזור הדרום והאחרת לאזור המרכז. על שיווק הגז הטבעי ראו גם סעיף 6.6.3.9 לעיל. בחודש נובמבר 2009 נחתם הסכם בין המדינה לבין החברה המשותפת, המקנה רישיון להקמת רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז ולהפעלתה. למועד התשקיף, מבוצעות פעילויות ראשוניות של תכנון והקמה. בדבר התחייבויותיה של החברה המשותפת במסגרת הסכם הזיכיון וערבות שהעמידה סופרגז ראו ביאור 34ב(2) לדוחותיה הכספיים של החברה. ביום 18 באפריל 2010 הגישה חברה חדשה בבעלות סופרגז ושפיר, בחלקים שווים, הצעה במכרז להקמת רשת חלוקה באזור הדרום.

ג. **מכרז אשלים לאנרגיה סולארית** - בחודש מאי 2008 פרסם משרד התשתיות הלאומיות מכרז לתכנון, מימון, הקמת, תחזוקת והעברת תחנת כוח סולארית באשלים שבנגב (מכרז BOT). גרנית התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים על מנת להגיש הצעה במכרז זה. למועד התשקיף, התקבלה הודעה כי קבוצת גרנית עברה לשלב המיון המוקדם. עם זאת, אחד הצדדים להסכם שיתוף הפעולה הודיע על פרישתו וקבוצת גרנית בוחנת אפשרויות הקשורות במבנה הקבוצה. הגשת המכרז נקבעה, נכון למועד התשקיף, לחודש יולי 2010.

6.6.34. הון אנושי

6.6.34.1. התפלגות העובדים לפי ענפי פעילות

להלן פירוט התפלגות העובדים בענפי פעילותה של גרנית – תזקיני נפט שיווק ישר ומתחמי תדלוק ומסחר וצבע וגמר בניה, נכון ליום 31 בדצמבר 2009, 2008 ו-2007:

ענף	מס' עובדים 31.12.2009	מס' עובדים 31.12.2008	מס' עובדים 31.12.2007
ענף תזקיני הנפט שיווק ישר ומתחמי תדלוק ומסחר	2,409	1,672	1,382
ענף צבע וגמר בניה	675	607	596
סה"כ עובדים	3,084	2,279	1,978

בין 2007 ל-2009 חל גידול משמעותי במספר העובדים בעיקר עקב הגידול שחל בשנים אלו במספר תחנות התדלוק המופעלות על ידי סונול והרחבת רשת חנויות הנוחות שלה.

6.6.34.2

השקעות התאגיד באימונים והדרכה

קבוצת גרנית מקיימת הכשרות מקצועיות והדרכות לעובדיה בהתאם לתפקיד העובד ולצורכי קבוצת גרנית. עובדי קבוצת גרנית, משתתפים, בין היתר, בתערוכות, ימי עיון והשתלמויות בנושאים שונים הנוגעים לקבוצה.

6.6.34.3

הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

ענף תזקיני הנפט

כ- 330 עובדי ענפי הפעילות תזקיני הנפט (פרט לעובדי תחנות התדלוק) מועסקים על פי הוראות הסכמים קיבוציים. בחודש ספטמבר 2008 חתמה סונול עם נציגי ההסתדרות וועד העובדים על הסכם בדבר שינוי והארכה של הסכמי ההעסקה הקיבוציים. ההסכם מתייחס לפעולות התייעלות, אשר כוללת, בין היתר, ויתורים על הטבות שכר שונות המגיעות לעובדים. תוקפו של ההסכם הקיבוצי הוא עד לשנת 2013.

בנוסף, סונול חתמה ביום 11 במרס, 2010, עם ההסתדרות ונציגי העובדים בספרינט מוטורס על הסכם לצירוף עובדי תחנות התדלוק להסכם קיבוצי אשר יסדיר את תנאי עבודתם לתקופה של 5 שנים. כמו כן, מנהלת סונול משא ומתן להעברת עובדי ספרינט תובלה לסונול כעובדיה, בנספח להסכם שיגדיר את תנאי העסקת מגזר הנהגים בסונול. הסכם העבודה הקיבוצי של סופרגו הוארך בחודש אפריל 2008 והוא בתוקף עד ליום 31 במרס 2010. בהעדר הודעה של מי מהצדדים לו, על רצונו לשינוי התנאים, מתחדש ההסכם לתקופה של שנתיים נוספות עד לחודש מרס 2012.

קיימים הסכמים קיבוציים כלליים החלים על כל עובדי החברות בענפי פעילות תזקיני הנפט מכוח חברותן של החברות בהתאחדות התעשייתיים בישראל, הנוגעים, בין היתר, לתנאי השכר, למעבר לשבוע בן 45 שעות ב- 5 ימי עבודה, לתשלום קצבת הבראה, ימי מחלה, ימי חופשה ולהחזר הוצאות נסיעה לעבודה וממנה. כמו כן, על העובדים כאמור חלים גם הסכמים קיבוציים מיוחדים. הסכמים אלו מתעדכנים מעת לעת בדרך של משא ומתן בין וועדי העובדים ונציגי ההסתדרות לבין ההנהלה.

רוב עובדי ענפי פעילות אלו עליהם חלים ההסכמים הקיבוציים, ושאינם מועסקים על פי הסכמי עבודה אישיים, הינם עובדים קבועים. מיעוט מהעובדים כאמור הינם במעמד של ארעיים ושכרם נקבע על-פי שעות העבודה בפועל. מתוקף חברותן של החברות הבנות הפועלות בענף פעילות זה בהסכם התאחדות התעשייתיים מבוטחים כל עובדי תחומי פעילות אלו בביטוח פנסיוני מקיף.

כ- 1,652 עובדים הינם עובדי תחנות התדלוק הציבוריות שבהפעלת קבוצת גרנית. כאמור לעיל, ספרינט מוטורס התקשרה עם נציגי העובדים וההסתדרות בהסכם קיבוצי. תנאי עבודתם של עובדים אלו מבוססים ברובם על הוראות חוקי העבודה. על פי ניסיון העבר של קבוצת גרנית, מרבית העובדים האמורים הינם עובדים לתקופות קצרות.

תנאי עבודתם של יתר העובדים, הכוללים גם את נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בתחומי פעילות אלו (40 עובדים), מוסדרים באמצעות חוזי עבודה אישיים, הכוללים כיסויים פנסיוניים או ביטוחי מנהלים במסלולים שונים, קרן השתלמות, זכאות לחופשה, דמי הבראה וימי מחלה, השתתפות בהוצאות טלפון נייד, החזר הוצאות אש"ל, תקופת הודעה מוקדמת להתפטרות ולפיטורים, שמירה על סודיות ואי-תחרות. לרב, השכר של עובדים אלו הינו גלובלי וחלקם זכאים לרכב.

ענף הצבע וגמר בניה

בענף זה מועסקים עובדים קבועים, עליהם חלים הסכמים קיבוציים מיוחדים, עובדים המועסקים על-פי הסכמי עבודה אישיים, עובדים זמניים המועסקים על-פי כללי ההסכם הקיבוצי המיוחד ודיני עבודה כלליים, ועובדים עונתיים, המועסקים בהתאם להסכמים עם חברות כוח-אדם לתקופה של עד שלושה חודשים. ההסכמים הקיבוציים הוארכו עד ליום 31 בדצמבר 2009. בימים אלו מנהלת טמבור משא ומתן עם העובדים.

עובדים קבועים - בחודש דצמבר 2003, נחתם הסכם קיבוצי לשנים 2004 ו-2005 לפיו חולקו העובדים הקבועים ל-3 קבוצות.

עובדים קבועים ותיקים - נכון ליום 31 בדצמבר 2009, קבוצה זו מונה כ-75 עובדים, אשר תנאי עבודתם קבועים בהסכם הקיבוצי משנת 1979, אשר תוקן במהלך השנים 1979-2003 מספר רב של פעמים ועמד בתוקפו עד היום.

עובדים קבועים חדשים א' - נכון ליום 31 בדצמבר 2009, מונה קבוצה זו 13 עובדים, שקיבלו תנאי קביעות מחודש אפריל 2004 ועד סוף 2008. תנאי שכרם הם כפי שהיו קודם לקבלת מעמד הקביעות, בתוספת קרן השתלמות. על פי ההסכם הקיבוצי תהליך סיום יחסי העבודה של עובדים אלה הוא כשל העובדים הקבועים הוותיקים בסיום יחסי העבודה עימם. היה ומספרם של העובדים הקבועים הוותיקים יורד מתחת ל-88 עובדים, המכסה מושלמת על ידי העברת עובדים כלשהם למעמד של עובדים קבועים חדשים א'.

עובדים קבועים חדשים ב' - על-פי ההסכם הקיבוצי, קבוצת עובדים זו מונה לפחות 22 עובדים, תנאי עבודתם של עובדים אלה מבוססים ברובם, על הוראות חוקי העבודה בתוספת קרן השתלמות. סיום קשר העבודה עימם הוא על פי החלטת ההנהלה, בהתאם לאמות מידה שנקבעו בהסכם הקיבוצי ובתשלום מענק פרישה בשיעור של עד 40% מהמשכורת האחרונה הקובעת לפיצויים.

עובדים על פי הסכמים אישיים - על העובדים האחרים של קבוצת טמבור, לרבות נושאי משרה, חברי הנהלה בכירה ואנשי מכירות, חלים הסכמי העסקה אישיים, הכוללים שכר, זכויות סוציאליות ותנאים נלווים בהתאם לסוג העבודה ובכירות העובד, תקופת הודעה מוקדמת להתפטרות ולפיטורים ושמירה על סודיות ואי תחרות. מרבית החוזים האישיים כוללים הוראה מפורשת בדבר החלת סעיף 14 והיתרה מכוסה בהפרשות מלאות לפיצויים.

עובדים זמניים - העובדים הזמניים מועסקים במפעלי הצבעים בעכו על-פי כללי ההסכם הקיבוצי, המעניק לעובדים הזמניים בעיקר זכויות המעוגנות בדיני העבודה ובצווי ההרחבה הרלבנטיים. משך תקופת הזמניות של עובדים אלו הינה בין 3 ל- 4 שנים. בתום תקופת הזמניות, העובד מסיים את עבודתו או עובר לקבוצת העובדים על-פי הסכמים אישיים, או עובר למעמד של עובד קבוע חדש, הכל לפי החלטת הנהלת קבוצת טמבור.

עובדים עונתיים/עובדי חברות כוח-אדם - עובדים מועסקים באמצעות חברות כוח-אדם לתקופות של עד שלושה חודשים, לפי הצורך. לאחר תום תקופה של שלושה חודשים קבוצת טמבור רשאית להעסיק עובדים אלה כעובדים שלה ולא באמצעות חברות כוח-האדם.

6.6.34.4 התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד

התחייבויות קבוצת גרנית ביחס לעובדי תחומי פעילות אלו בגין סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות על-ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים, קרנות פנסיה וקופות גמל, ובאמצעות הפרשה בדוחות הכספיים של קבוצת גרנית המשקפים את התחייבויותיה של החברה, שאינן מכוסות כאמור.

6.6.34.5 תוכנית תגמול לעובדים

ביחס לעובדים על פי חוזים אישיים, קבוצת גרנית מתמרת את עובדיה, בין היתר, בהתבסס על השגת יעדים בהתאם לתפקיד ולדרג העובד. היעדים נגזרים מתוך תוכניות העבודה של קבוצת גרנית. תוכניות התגמול אינן קבועות בהסכמי העבודה האישיים ומשתנות משנה לשנה, למעט מענק שנתי המחושב כשיעור מהרווח הנקי של סונול (בהתאמות מסוימות) לו זכאי מנכ"ל סונול על פי הסכם העסקתו.

גרנית אישרה תוכנית אופציות לעובדים, לנושאי משרה ולנותני שירותים בגרנית ו/או בחברות הבת של גרנית, לרבות סונול וסופרגז. נכון למועד התשקיף לא הוקצו אופציות על פי התוכנית כאמור לעובדים בתחומי פעילות אלו.

ביום 17 במרס 2010 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של גרנית הענקת 2,238,677 יחידות פאנטום למנכ"ל גרנית, המזכות אותו בתגמול כספי הנגזר מעלית שווי מנית גרנית, על בסיס המנגנון המפורט בתוכנית. מספר יחידות הפאנטום, לו היה מדובר באופציות הניתנות למימוש למניות החברה לאחר הקצאתן, מהווה 1.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה על בסיס דילול מלא נכון למועד הענקתן. הזכות לממש את יחידות הפאנטום תוקנה בחלקים שווים בשלושה מועדים: 1.9.2010, 1.9.2011 ו- 1.9.2012.

התגמול בגין יחידות הפאנטום הממומשות הוא הסכום הנובע מהכפלת מספר היחידות בגין נמסרה הודעת מימוש בתגמול ליחידה, שהוא הפער בין מחיר המימוש שנקבע ל- 8.5 ש"ח ליחידה ובין מחיר המניה בבורסה במועד הודעת המימוש. הערך הכלכלי של יחידות הפאנטום חושב על פי נוסחת בלק אנד שולס בהתחשב בשער הנעילה של מנית גרנית ביום 14 במרס 2010 שעמד על 8.9 ש"ח ובהתחשב בסטיית תקן של 40.6% ובשיעור ריבית חסרת סיכון של 3.83%

(בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי צמוד מדד מסוג גליל בעל אורך חיים דומה) ובהתחשב בכך שיחידות הפאנטום תמומשנה רק בסמוך למועד פקיעתן.

עלות הענקת יחידות הפאנטום למנכ"ל תיזקף לדוח הרווח והפסד על פני תקופת ההקניה של כל מנה. נכון ליום 14 במרס 2010 מוערכת עלות זו, לפני מס בכ- 8.2 מיליון ש"ח. סכום העלות יתעדכן מידי רבעון על פי שער מניית גרנית בבורסה בתום כל רבעון.

טמבור אשרה תוכנית אופציות לרכישת מניות טמבור לעובדים, דירקטורים, יועצים ונותני שירותים אחרים של טמבור ושל חברות בנות, חברות קשורות או חברת האם שלה. ליום 31 בדצמבר 2009, קיימות 470,000 אופציות המוקצות לניצעים על פי התוכנית. כל האופציות הוקצו במחיר מימוש של 4 ש"ח למניה, כפוף להתאמות (נכון למועד התשקיף, המחיר עומד על 3.836 ש"ח למניה בעקבות התאמה), ולמועד התשקיף, התגבשה הזכאות לכל האופציות האמורות. האופציות תפקענה בחודש דצמבר 2014.

מנכ"ל טמבורד זכאי, בכפוף לעמידה ביעדים, לאופציות בשיעור של עד 5% ממניות טמבורד. ליום 31 בדצמבר 2009, האופציות טרם הוקצו.

הלוואות לעובדים 6.6.34.6

קבוצת גרנית מעמידה לעובדיה הלוואות בהתאם לנהליה הפנימיים, לרבות בהתחשב בגובה שכר העובד. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בהתאם לשיעורים הקבועים בפקודת מס הכנסה. בנוסף, משלמים העובדים מע"מ בגין הריבית. יתרת ההלוואות לעובדים למועד התשקיף הינה בסכומים לא מהותיים.

תוכניות התייעלות 6.6.34.7

לאור המצב הכלכלי במשק הישראלי, אישר דירקטוריון סונול ביום 28 בדצמבר 2008 תוכנית התייעלות לפיה יפרשו 35 עובדים. עובדים אלו פרשו, באופן מדורג בשנת 2009.

נכסים לא מוחשיים 6.6.35

6.6.35.1 קבוצת גרנית הינה הבעלים של שני פטנטים הרשומים בישראל ביחס למערכת תדלוק אוטומטי ברכבים. בגין מערכת זו נרשם פטנט גם בארה"ב.

בנוסף, לקבוצת גרנית מספר סימני מסחר רשומים, ביניהם, בענף תזקיקי הנפט (על שני חלקיו) השם: סונול ישראל בע"מ והלוגו של סונול, השם: סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ והלוגו של סופרגז והשם: "Sogood" של חנויות הנוחות בתחנות התדלוק ובענף הצבע וגמר בניה על, בין היתר, "טמבור", "סופרקריל", "פוליסיד", "ורנית", "פוליאור", "סופרלק", "בונדרול סופר", "קלסימו", "פולייג", "טמגלס" ועוד. כמו כן רשמה טמבור בחו"ל סימני מסחר בהתאם להיקפי המכירות והמוצרים הנמכרים.

לסימני המסחר הרשומים חשיבות רבה, שכן באמצעותם מזהים הלקוחות את חברות קבוצת גרנית. להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, אורך חייהם של סימני המסחר האמורים הינו רב שנים לנוכח שנות השימוש הרבות בסימנים אלו ומעמדם הדומיננטי בשוק.

העלויות שהושקעו בשנים האחרונות ברישום סימני המסחר ופיתוח הפטנטים אינן מהותיות עבור קבוצת גרנית.

6.6.35.2 בענפי פעילות תזיקי הנפט לקבוצה נכסים לא מוחשיים, הכוללים בעיקר זכויות הפצה, זכויות אספקה וזכויות הפעלת תחנות. בעניין זה ראו גם ביאור 16 לדוחות הכספיים של החברה.

6.6.35.3 בחודש דצמבר 2002 חתמה טמבור על הסכם רשיון עם Henkel KGaA ("הנקל"), חברה גרמנית המייצרת מוצרים שונים, לרבות מוספי בנייה (בסעיף זה – "המוצרים"). ההסכם המקורי היה בתוקף עד ליום 31 דצמבר 2007 ולאחר מכן הוא מתחדש אוטומטית לתקופות של שנה בכל פעם, אלא אם יבוטל בהתראה מראש של 6 חודשים. על פי ההסכם העניקה הנקל לטמבור בלעדיות להשתמש בידע ובפטנטים שלה לשם ייצור מוצרים, ומכירה של מוצרים בשטחי ההסכם (ישראל, ירדן וי"ש ועזה) בלבד.

בהתאם להסכם, החלה טמבור, בשנת 2003, לשווק מוצרים תחת מותג משותף של הנקל וטמבור. על-פי ההסכם יישאו המוצרים את סימני המסחר של הנקל.

6.6.35.4 קבוצת טמבור קשורה במספר זיכיונות עם קונצרן BASF לשיווק מוצרי טמבור באופן בלעדי, וכן לייצור בלעדי של מוצרים מסוימים מסוג Glazurit על ידי טמבור וליבוא וייצור, מכירה ושיווק של חלק ממוצרי BASF בתחום הכימיקלים לבניה בישראל ובשטחי הרשות הפלסטינאית.

6.6.35.5 טמבור מתקשרת, מעת לעת, ובמהלך העסקים הרגיל, בהסכמי זיכיון עם חברות רב לאומיות לקבלת ידע יצורי או זיכיון הפצה למוצרים שונים ייחודיים, בתחומי פעילותה השונים.

6.6.36 מימון

6.6.36.1 מקורות מימון

ככלל, מממנת החברה את פעילותה מאשראי בנקאי קצר מועד, הלואות לזמן ארוך מבנקים ומכספים שקבלה מהנפקת מניות ואגרות חוב בלתי סחירות למשקיעים מוסדיים.

בחודש נובמבר 2007 הנפיקה גרנית בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים מניות גרנית, אשר היוו באותו מועד כ-5% מהונה המונפק של החברה, בסך כולל של כ-70 מיליון ש"ח.

על פי החלטת הדירקטוריון, השקיעה גרנית עודפי מזומנים בסך של כ-150 מיליון ש"ח בניירות ערך סחירים, בעיקר אגרות חוב ממשלתיות ואגרות חוב קונצרניות

המדורגות A ומעלה במח"מ ממוצע שאינו עולה על 4 שנים. השקעות אלו מנוהלות על ידי שלושה בתי השקעות. במהלך השנים 2008-2009 משכה גרנית סך של כ-100 מיליון ש"ח מתיקי ההשקעות האמורים לצורך פירעון חלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב. יתרת הכספים הועמדה כהלוואה ללא זמן פירעון לסונוול. יתרת חובה של סונוול לחברה למועד התשקיף, עומד על כ-108 מיליון ש"ח.

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר ממקורות בנקאיים ומקורות שאינם בנקאיים נכון ליום 31 בדצמבר 2009:

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור	שיעור	סכום	שיעור	שיעור ריבית	סכום (אלפי	
ריבית	ריבית	(אלפי	ריבית	ממוצע	ש"ח)	
אפקטיבית	ממוצע	ש"ח)	אפקטיבית			
3.4-4	3.4-4	2,470				מקורות חוץ בנקאיים – צמוד מדד
			4.94-9.46	4.9-6.35	869,149	
				0.3-6.5	144,624	מקורות בנקאיים – צמוד מדד
1.8-7.9	1.8-7.9	120,219		3-15	41,613	מקורות בנקאיים – צמוד דולר
2.2-4.3	2.2-4.3	593,707		3.0-7.6	306,279	מקורות בנקאיים – שקלי
		716,396			1,361,665	סה"כ התחייבויות פיננסיות
						<u>מסגרות אשראי</u> 6.6.36.2

עד לשנת 2009, היו לקבוצה מסגרות אשראי מוסכמות עם הבנקים. נכון ליום 31 בדצמבר 2009 ובשל העלויות הכספיות הגבוהות הכרוכות בקבלת מכתבים, כאמור, החליטו החברות שלא לבקש מכתבי אישור מסגרות. יחד עם זאת, גרנית בדעה כי בעת הצורך הבנקים יעניקו לה את האשראים שיהיו דרושים לה לצרכי פעילותה. מידע זה הינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות גרנית בהתאם לניסיונה רב השנים בעבודה מול הבנקים. אולם, אין כל ודאות כי בעת הצורך יעניקו הבנקים את כל האשראים שתבקש גרנית בשל סיבות של שינוי מדיניות, שינוי במצב הכלכלי וכיו"ב. האשראי לזמן קצר מבנקים ברובו נושא ריבית שקלית, לא צמודה בריבית משתנה שהיא פונקציה של ריבית הפריים. ריבית הפריים משתנה מדי חודש על פי קביעת בנק ישראל.

התחייבויות ומגבלות של גרנית כלפי הבנקים, לרבות ביחס לעמידה באמות מידה פיננסיות 6.6.36.3

הסכם מימון ביחס לאשראי שקבלה גרנית לצורך רכישת טמבור שיתרתו עומדת נכון ליום 31 בדצמבר 2009 על סך של כ-88 מיליון ש"ח

החברה וטמבור הן צד להסכמים מחודש נובמבר 2004, כפי שתוקנו באוגוסט 2009 לגבי גרנית בלבד, עם בנק ובנק נוסף, אשר רכש מהבנק 30% מהסיכון באשראי שלקחה החברה בשנת 2001 לצורך רכישת טמבור (להלן בסעיף זה יחד: **"הבנקים"**), המסדירים הסבה של אשראים ואשראי קיים ותנאיהם (להלן: **"הסכמי המימון"**).

בהתאם להסכמי המימון שעבדה החברה לטובת הבנק את מלוא אחזקותיה בטמבור (לרבות הזכות לדיבידנד בגין), את מלוא אחזקותיה ב-GES (לרבות הזכות לקבל דיבידנד בגין), וכן את מלוא אחזקותיה בסונול ובסופרגו (להסרת שעבוד מניות סונול והחלפתו בשעבוד אחר, ראו להלן).

לצורך הבטחת השעבודים כאמור, הועברו מניות החברה בכל אחת מהחברות: טמבור, GES, סופרגו וסונול (להלן בסעיף זה: **"החברות המוחזקות"**) על שם החברה לנאמנות של הבנק (להלן: **"החברה לנאמנות"**), שמחזיקה את מניות החברות המוחזקות בנאמנות עבור הבנק כבעל שעבוד ועבור החברה כבעלת מניות.

החברה לנאמנות העניקה לגרנית יפוי כח על פיו זכאית גרנית להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברות המוחזקות בגין המניות שבבעלות גרנית ולהפעיל את זכותה של גרנית כבעלת מניות (להלן בסעיף זה: **"יפוי הכח הכללי"**). גרנית לא תהיה רשאית לעשות שימוש ביפוי הכח הכללי והחברה לנאמנות תהיה רשאית לבטלו או להתנותו בתנאים או לתת לבנק עצמו יפוי כח להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברות המוחזקות במקרים בהם אירעו אירועים המהווים עילה לפרעון מיידי על פי מסמך כלשהו שנחתם כלפי הבנק. יפוי הכח הכללי לא יחול על החלטות מסוימות כגון: החלטות בדבר פירוק מרצון, שינוי מבני, ארגון מחדש, מיזוג, החלטה בדבר פשרה או הסדר, בקשה לצו להקפאת הליכים, דילול מניות, שינויים בזכויות שמקנות המניות, שינוי מבנה ההון, הגדלת הון רשום, שינוי בעיקר עיסוקי החברה, החלטה בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או בעלי ענין או נושאי משרה במישרין או בעקיפין, או עם תאגידים בשליטת בעל שליטה או בעל ענין או נושא משרה בחברה, אך למעט עסקאות מותרות כמפורט ביפוי הכח (להלן: **"ההחלטות המיוחדות"**). ביחס להחלטות המיוחדות כאמור, גרנית תהא רשאית להצביע רק אם תציג יפוי כח ספציפי. הבנק יהיה רשאי לסרב ליתן את יפוי הכח הספציפי, להתנותו בתנאים או ליתן אותו לבנק עצמו. יובהר, כי הניהול השוטף של החברות המוחזקות מבוצע על ידי גרנית ללא צורך בעדכון או בקבלת אישור של הבנקים. עוד יובהר, כי בהחלטות המיוחדות שהתקבלו בשנתיים שקדמו למועד התשקיף ואשר בהן נדרש יפוי כוח ספציפי, קיבלה גרנית יפוי כח ספציפי כאמור להצביע על פי שיקול דעתה, לרבות בעסקאות עם צדדים קשורים.

במסגרת זו התחייבה גרנית, בין היתר, בהתחייבויות הבאות (אשר יבחנו על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וחברות הבת שלה) ואשר היא עומדת בהן במהלך שנת 2009 ועד למועד התשקיף: (1) סכום ההון העצמי של גרנית בצירוף התחייבויות בגין פיקדונות לקוחות לא יפחת, בכל עת, מסך של 450 מיליון ש"ח כשהם צמודים למדד, החל מהמדד שפורסם ביום 15 בינואר, 1999.. (2) חלקו של

ההון העצמי בצירוף פקדונות מסך המאזן המאוחד של גרנית בניכוי המלאי הביטחוני לא יפחת בכל עת, משעור של 15%, ובלבד שבכל ירידה מתחת לשיעור של 17%, יינתן אישור רואה החשבון של גרנית ובו כימות גובה ההשפעה של עליית מחירי הדלקים על סעיפי המלאי והחייבים, וכי היחס בנטרול השפעה זו שווה או גבוה מ- 17%. (3) גרנית לא תיצור ולא תתחייב ליצור שעבוד שוטף כלשהו, על נכסיה, כולם או מקצתם, בכל דרגה שהיא ומכל מין וסוג שהוא כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד לטובת כל גורם שהוא, אלא אם גרנית תיצור ותרשום קודם לכן שעבוד שוטף על אותם נכסים לטובת הבנק לשם הבטחת פרעון כל חובותיה והתחייבויותיה לבנק בגין האשראי הנותן ואשר יוצר באמצעות מסמכים בנוסח ובתנאים המקובלים בבנק ואשר לשם יצירתו יומצאו כל אישור ו/או הסכמה אשר יהיו נדרשים על פי דין ו/או הסכם על מנת להבטיח את תקפותו, קדימותו ועדיפותו של השעבוד הנ"ל על פני זכות אחרת. (4) למסור לבנקים דוחות כספיים של החברה וחברות בנות במועד שנקבע. (5) כל סכום אשר ישולם לגרנית מטמבור או מ-GES כדיבדנדים, כדמי ניהול או בכל דרך אחרת או על פי כל עילה שהיא, ישמש אך ורק לצורך פירעון האשראי הנותן. הוראה זו לא תחול על תשלומים מסוימים, הכוללים, שכר דירקטורים עבור הדירקטורים שימונו בטמבור וב-GES מטעם גרנית וכן תשלומים בגין עסקות מסחריות, במהלך עסקים רגילי ובתנאי שוק, בין גרנית לבין טמבור או בין גרנית לבין GES. (6) כבעלי מניות בחברות המוחזקות תתנגד גרנית, כל עוד המניות הנוגעות לעניין משועבדות לטובת הבנק, לשינוי במסמכי היסוד של החברות המוחזקות ולכל קבלת החלטה או פעולה אחרת שיש בהם או שהם עלולים לגרום לדילול באחזקותיה של גרנית במניות המוחזקות, לשינוי הזכויות שמקנות המניות, להקצאה של מניות או להפחתת שווי המניות, או להחלטות בדבר פירוק מרצון של החברות המוחזקות או שינוי המבנה התאגידי שלהן, ארגון מחדש, מיזוג פשרה או הסדר ו/או החלטה לבקשה לצו הקפאת הליכים ו/או לקבלת החלטה או פעולה אחרת שיש בהן או שעלולות לגרום לפגיעה בזכויות הבנק כבעל שעבוד על המניות, אלא אם כן הבנק הסכים לאותם דברים ופעולות מראש ובכתב, ובכפוף לתנאים שנקבעו על ידי הבנק. (7) הבנק יהיה רשאי לדרוש פירעון מיידי של האשראי הנותן, בין היתר, בקרות אחד מהאירועים כדלקמן: (א) אם מניות גרנית או טמבור יושעו ו/או יימחקו מהמסחר בבורסה או יופסק המסחר בהן לתקופה העולה על 5 ימי מסחר. בהתייחס לטמבור- האמור בסעיף זה יחול למעט במקרה בו ההשעיה או המחיקה או ההפסקה במסחר במניות טמבור תיגרם בשל רכישת יתר מניות טמבור על ידי גרנית כך שלאחר ביצוע הרכישה תחזיק גרנית בכל מניות טמבור (100%); (ב) אם בעלי אגרות החוב שהונפקו/יונפקו (ככל שיונפקו) על ידי גרנית או טמבור או GES או סונול או סופרגז, או הנאמן לבעלי אגרות החוב הנ"ל, ידרוש מהחברה המנפיקה תוספת בטוחות ו/או שינוי שיעורי הריבית ו/או שינוי תנאי פירעון אגרות החוב, לרבות האצת פירעון; (ג) אם על סדר היום של האסיפה הכללית או שתתקבל החלטה באסיפה הכללית של גרנית ו/או מי מהחברות המוחזקות או שתעמוד הצעה לקבלת ההחלטות מסוימות ובין היתר ההחלטות להלן: שינוי מסמכי ההתאגדות, מיזוג, אישור פעולות ועסקים עם נושאי משרה או בעל שליטה או עם גופים

הקשורים להם (למעט פעולות מסחריות שאינן מהותיות ועסקות מסחריות שאינן חריגות), הגדלת הון מניות רשום או הפחתת הון, לרבות חלוקה, החלטה לפי סעיפים 314 ו/או 350 ו/או 351 לחוק החברות, החלטה על פירוק מרצון ו/או על שינויים במבנה התאגידי ו/או שינויים בעיקר עיסוקי החברה ולדעת הבנק קבלת ההחלטה ו/או ביצועה עלולים לסכן את החזר האשראי או לפגוע בערכן של המניות המושעבדות לטובתו; (ד) אם על סדר היום של ישיבת דירקטוריון או שתתקבל החלטת דירקטוריון של גרנית ו/או של מי מהחברות המוחזקות תעמודנה, בין היתר, ההחלטות להלן: הקצאת מניות ו/או ניירות ערך המירים למניות ו/או על פרסום תשקיף להנפקת מניות ו/או ניירות ערך המירים למניות ו/או על מתן כל התחייבות או הצעה להקצאת מניות ו/או ניירות ערך המירים למניות ו/או החלטה ו/או המלצה על מיזוג, שינוי מבנה תאגידי ו/או אירגונו מחדש ו/או שינויים בעיקר עיסוקי החברה הנוגעת לעניין ו/או החלטה ו/או המלצה לפשרה ו/או להסדר כמשמעותם בחוק החברות, ולדעת הבנק קבלת ההחלטה ו/או ההמלצה ו/או ביצועה עלולים לסכן את החזר האשראי ו/או לפגוע בערכן של המניות המושעבדות לטובתו. יובהר, כי הבנק לא יהיה רשאי לדרוש פרעון מיידי במקרה בו על סדר יומה של האסיפה הכללית/ דירקטוריון גרנית ו/או טמבור תעמוד הצעה לרכישת יתר מניות טמבור על ידי גרנית שלאחריה כל מניות טמבור (100%) יוחזקו על ידי גרנית. (9) חלף שעבוד מניות סונול שיעבדה גרנית תיק ניירות ערך בשווי של כ- 34 מיליון ש"ח עד ליום 30 ביוני 2010 (להלן: "**תקופה א'**"). גרנית התחייבה כי במהלך תקופה א' יחס שווי אחזקותיה במניות טמבור ליתרת האשראי הנותר בניכוי שווי התיק המושעבד כאמור לא יפחת מ-2. אם במהלך תקופה א' תעמוד גרנית בכל תנאי ההלוואה, יוסר השעבוד על תיק ניירות הערך בתום תקופה א'. בנוסף, התחייבה גרנית כי בתקופה שמתחילה ביום שבו מסתיימת תקופה א' ומסתיימת ביום בו תסלק גרנית באופן סופי את היתרה הבלתי מסולקת של האשראי שנותר ("**תקופה ב'**"), יחס שווי אחזקותיה במניות טמבור ליתרת האשראי הנותר לא יפחת מ-2. במקרה בו כל מניות טמבור (100%) יוחזקו על ידי גרנית התחייבה גרנית כי היחס בין ההון העצמי ליתרת האשראי הנותר לא יפחת מ-2. בנוסף, אם ביום 1 ביולי 2010 יחס שווי אחזקותיה של גרנית במניות טמבור ליתרת האשראי הנותר לא יפחת מ-3, יוסר השעבוד על מניות סופרגו ו-GES. במקרה בו כל מניות טמבור (100%) יוחזקו על ידי גרנית והיחס בין ההון העצמי ליתרת האשראי הנותר לא יפחת מ-3, יוסר השעבוד על מניות סופרגו ו-GES.

כתבי התחייבות של טמבור כלפי הבנקים

טמבור חתמה על כתבי התחייבות כלפי הבנקים, המסדירים שורה של התחייבויות שנטלה על עצמה טמבור כנגד קבלת אשראים, לרבות עמידה באמות מידה פיננסיות. כמו כן, התחייבה טמבור בכתבי ההתחייבות לעמוד בהתניות פיננסיות שונות, כמתואר בביאור 2.2 לדוחותיה הכספיים של החברה.

התחייבויות נוספות של גרנית

לצורך הבטחת אשראי שהעמיד בנק לסונול, העמידה גרנית ערבות לטובתו על מלוא חובותיה של סונול לבנק זה, העומדים ליום 31 בדצמבר 2009 על סך של כ- 180 מיליון ש"ח. כמו כן, ערבה גרנית בערבות ללא הגבלה בסכום כלפי הבנקים להבטחת האשראי המוסב (בעניין זה ראו סעיף 6.6.36.7 להלן).

6.6.36.4.

אגרות חוב שהנפיקה קבוצת גרנית

בחודש יולי 2007 הנפיקה חברה בת של סופרגו, אליה הועברו פעילות הגז הביתי וחלק מפעילות הגז המסחרי לשיווק גז במיכלי גז מיטלטלים, למשקיעים מוסדיים בדרך של הנפקה פרטית, אגרות חוב בסך 600 מיליון ש"ח. אגרות החוב דורגו Aa1 על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב הן לתקופה של 18 שנה ותפרענה בתשלומי קרן רבעוניים החל משנת 2010. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2007 ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.9%, אשר משולמת אחת לרבעון קלנדרי. בהתקיים עילות מסוימות, כגון: שינוי בשליטה שבעקבותיו ירד הדירוג בשתי דרגות, הריבית תהיה 5.2%.

החברה הבת של סופרגו התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות. אי עמידה באמות המידה האמורות תאפשר לבעלי אגרות החוב לדרוש האצת הפירעון או פירעון מוקדם כמתואר להלן.

האצת הפירעון:

א. אם היחס בין התזרים הפנוי הרבעוני הממוצע בשנה האחרונה של פעילות הגז הביתית (תזרים התקבולים מהפעילות הביתית בניכוי רכישות גז בפועל והוצאות בגין הסכם השירותים בגין פעילות הגז הביתית), לבין התשלום הרבעוני (קרן וריבית) שצפוי להשתלם למחזיק האג"ח במועד תשלום הקרן הראשון הצפוי (להלן: "יחס כיסוי החוב") יפחת מ-111%.

ב. אם שיעור המרווח של פעילות הגז המסחרי במיכלים יפחת מ-12%.

העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות, בין היתר:

- א. אם יחס כיסוי החוב יפחת מ-103% ;
- ב. במקרה של חדלות פירעון ;
- ג. במקרה שסופרגו תאבד את רישיון ספק גז ;
- ד. שינוי בשליטה כך שהחברה תחדל לשלוט בסופרגו (שלא כתוצאה מרה ארגון בקבוצת קנית השלום) ;
- ה. הורדת דירוג מתחת ל-Baa1 ;
- ו. אי קיום מעקב דירוג.

בנוסף, קיימות עילות להחלפתה של חברת הבת של סופרגז כשרת הגז של החברה, שעיקרן: יחס כיסוי שפחת מ-106%, אירועי חדלות פירעון של סופרגז; ואבדן רישיון ספק הגז של סופרגז. כמו כן, יצרה סופרגז לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב שעבוד קבוע ראשון ללא הגבלה בסכום, על מניות חברת הבת שלה, שעבוד צף על כלל נכסי החברה הבת, שעבוד קבוע על כל זכויות החברה הבת בחשבונות בנק מסוימים, שעבוד קבוע על כל זכויות החברה הבת כלפי חברת הביטוח המבטחת את נכסיה בביטוח רכוש וכן שעבוד קבוע על זכויות שיפוי הנתונות לחברה הבת כלפי סופרגז לפי הסכם מכירת נכסים ביניהן וכן על זכויות לפי הסכם שירותים.

בנוסף, התחייבה חברת הבת של סופרגז כי כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן, תפעל החברה הבת רק לצורך ובקשר לפעילות הגז הביתית ולפעילות הנוספת כהגדרתן בשטר הנאמנות, וכן לפעילויות נלוות לפעילויות אלו, ובכללן גיוס מימון נוסף בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

במהלך שנת 2009 ועד למועד התשקיף, עומדת סופרגז באמות המידה הנדרשות. הכספים שגויסו על ידי סופרגז שימשו בעיקר לפירעון אשראי בנקאי לזמן קצר בחברות בתחומי פעילות תזקיית הנפט ולהחזר הלוואה שהעמידה החברה לסופרגז.

אגרות חוב (סדרה 3)

6.6.36.5

בחודש יוני 2004 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה 3) בהיקף של 200 מיליון ש"ח בהנפקה פרטית לגורמים מוסדיים והן נסחרות במערכת הרצף מוסדיים בלבד. אגרות החוב הן צמודות למדד בגין חודש מאי 2004, נושאות ריבית חצי שנתית בשיעור שנתי של 5.7% לשנה. קרן אגרות החוב, בצירוף הפרשי הצמדה, תסולק בשבעה תשלומים שנתיים שווים, החל בחודש יוני 2007 וכלה בחודש יוני 2013. הריבית משולמת כל שישה חודשים.

אגרות החוב בסדרה זו מדורגות בדירוג +A/stable מחברת S&P מעלות (להלן: "מעלות"). ביום 16 בדצמבר 2009 הודיעה מעלות על מתן תוקף לדירוג הקיים של הסדרה. בחודש פברואר 2010 אשררה מעלות את דרוג אגרות החוב.

ניתן להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי במקרים הקבועים בשטר הנאמנות, לרבות אם מעלות תודיע על ירידה בדירוג אגרות החוב בשל פעולות שביצעה החברה ומהוות הפרה מהותית של תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות, או אם מעלות תודיע על ירידה בדירוג אגרות החוב לדרגת BBB+ ומטה.

למועד התשקיף, להבטחת פירעון אגרות החוב הנ"ל משועבדים מספר תחנות תדלוק, בניין המשרדים בנתניה וזכויות בניה הצמודות למספר תחנות תדלוק.

החברה רכשה ברכישה חוזרת אגרות חוב, כדלהלן: ביום 29 באוקטובר 2008 רכשה 17,403,027 ע.ג. אגרות חוב בתמורה לסך של 18,447,209 ש"ח וביום 11 בנובמבר 2008 רכשה 12,520,542 ע.ג. אגרות חוב בתמורה לסך של 13,334,377 ש"ח. אגרות החוב שנרכשו נגרעו מהמסחר ברצף מוסדיים

6.6.36.6

אגרות חוב (סדרה 4)

בשנים 2004 ו-2005 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה 4) בהיקף של 100 מיליון ש"ח בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים.

אגרות החוב הן בלתי סחירות, צמודות למדד חודש יולי 2004 שהתפרסם ביום 15 באוגוסט 2004 ונושאות ריבית חצי שנתית בשיעור שנתי של 6.35%. קרן אגרת החוב, בצירוף הפרשי הצמדה, תסולק בשבעה תשלומים שנתיים שווים, החל בחודש אוגוסט 2007 וכלה בחודש אוגוסט 2013. הריבית משולמת כל שישה חודשים. אגרות החוב בסדרה זו אינן מובטחות והן מדורגות בדרוג A/stable על ידי מעלות. בחודש פברואר 2010, אשררה מעלות את דרוג אגרות החוב.

אגרות החוב הונפקו בהתאם לתנאים הנקובים בשטר נאמנות שנחתם עם פועלים שרותי נאמנות בע"מ, המשמשת כנאמן של מחזיקי אגרות החוב בסדרה זו. על פי הסכם הנאמנות לנאמן הזכות להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בקרות העילות לפירעון מיידי המפורטות לעיל.

ביום 29 באוקטובר 2008 רכשה החברה ברכישה חוזרת 6,562,595 ע.נ. אגרות חוב בתמורה לסך של 6,680,722 ש"ח. אגרות החוב שנרכשו נגרעו מהמסחר ברצף מוסדיים.

6.6.36.7

שעבודים וערבויות

על כלל נכסי סונול וסופרגז (לרבות נכסיהן הקבועים) רובץ לטובת הבנקים המממנים את פעילותן שעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, ושעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נדרש ו/או בלתי נפרע שלהן, המוניטין שלהן, ניירות ערך ומסמכים משועבדים. במסגרת השעבוד השוטף התחייבו סונול וסופרגז שלא ליצור שעבודים נוספים ללא הסכמת הבנקים ובכפוף לתנאים כמפורט באגרות החוב. למיטב ידיעת החברה, קיים בין הבנקים בעלי השעבודים הסכם בין-בנקאי, אשר על פיו הם בעלי שיעבוד פרי פסו על נכסי סונול וסופרגז, בהתאמה, כאמור.

בנוסף, שעבדה גרנית את מלוא החזקותיה בטמבור, בסופרגז וב-GES, ראו סעיף 6.6.36.3 לעיל.

לשעבודים שניתנו לנאמנים לטובת מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה קבוצת גרנית, ראו סעיפים 6.6.36.4 – 6.6.36.5 לעיל.

להבטחת התחייבויות טמבור כלפי הבנקים בגין אשראי, העמידה טמבור לטובת הבנקים את הבטוחות שלהלן: (1) משכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום על כ-100 דונם בעכו, אשר נרשמה לטובת הבנקים בדרגה שווה (פרי-פסו); (2) שעבוד צף ראשון בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע ועל המוניטין שלה ושעבוד צף ראשון בדרגה על מפעלה, עסקיה וכל הנכסים והזכויות מכל סוג שהוא שיש לטמבור ושיהיו לה בעתיד בכל זמן שהוא; (3) משכון קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום של אחזקות טמבור במניות טמבור הפצות בע"מ ("טמבור הפצות"); (4) שיעבוד צף ראשון בדרגה על מפעלה של טמבור הפצות, עסקיה וכל הנכסים והזכויות מכל סוג

שהוא שיש לטמבור הפצות כעת ושיהיו לה בעתיד בכל זמן שהוא ושעבוד קבוע ראשון בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע של טמבור הפצות ועל המוניטין שלה. בנוגע לשעבודים שהעמידה טמבור כאמור, הוחלט כי תמורת מימוש נכסי החברה תחולק פרי פסו לפי גודל החובות שלה לבנקים.

גרנית ערבה בערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום כלפי בנק לאומי ובערבות מתחדשת ללא הגבלה בסכום כלפי הבנק הבינלאומי לסילוקם המלא של כל הסכומים המגיעים או שיגיעו לבנק לאומי או לבנק הבינלאומי מטמבור בחשבונות בהם מתנהל האשראי שהוסב לטמבור בחודש נובמבר 2004 מגרנית (יתרת האשראי המוסב ליום 31 בדצמבר 2009 בגין ההלוואות שהוסבו לטמבור בחודש נובמבר 2004 עומד על כ-24,238 אלפי ש"ח).

לעניין ערבויות נוספות שהעניקה קבוצת גרנית, ראו סעיף זה לעיל וביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה.

6.6.36.8 הערכת גרנית לגבי צורך בגיוס מקורות

להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית, יכול שגרנית תידרש לגייס מקורות נוספים במקרה של עליות במחירי תזקיני הנפט בעולם או מדיניות הממשלה להעלאת הבלו וכן לצורך השקעות בחברות בנות ו/או לצורך ביצוע השקעות חדשות וביצוע פרויקטים קיימים ו/או חדשים. לעניין הוראות בנק ישראל ביחס למגבלות "לווה בודד" או "קבוצת לווי" והשפעה שעשויה להיות להן על גרנית ראו סעיף 6.6.41.3 להלן.

6.6.37 הסכמים מהותיים

להלן פירוט ההסכמים המהותיים של קבוצת גרנית שאינם במהלך העסקים הרגיל של גרנית:

6.6.37.1. להתחייבויות והתקשרויות עם בנקים וגיוסי אגרות חוב ממשקיעים מוסדיים, ראו סעיף 6.6.36 לעיל.

6.6.37.2. בחודש ספטמבר 2002 אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן שיפוי מראש לכל נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות של החברה (המכהנים ככאלו מטעם החברה), לרבות לבעלי שליטה בחברה, החל מיום 1 בינואר 1995 ואילך באופן הרחב ביותר על פי חוק החברות (להלן בסעיף זה: "נושאי המשרה הזכאים").

סכום השיפוי המירבי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה כאמור במצטבר לא יעלה על 20% מההון העצמי של החברה לפי דוחות כספיים האחרונים הידועים, בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו מחברות ביטוח. השיפוי יחול על אירועים מסוימים.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית של גרנית מתן פטור לכל נושאי המשרה הזכאים כאמור במידה המרבית המותרת על פי חוק החברות ותקנון החברה.

ביום 29 במרס 2007 אישרה האסיפה הכללית של גרנית מתן פטור ושיפוי והוצאת כתבי פטור ושיפוי בהתאם גם לקרוביו של בעל השליטה בחברה מנובמבר 2006,

המכהנים כדירקטורים בחברה ובחברות בנות שלה, וזאת באותם התנאים שניתנו לנושאי משרה, לרבות בעלי שליטה.

6.6.37.3 להסכמים קיבוציים עם עובדי קבוצת גרנית, ראו סעיף 6.6.41.3 להלן.

6.6.37.4 ביום 29 במרס 2007 אישרה האסיפה הכללית של גרנית, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון, את התקשרות גרנית בהסכם למתן שירותים, עם קניית השלום, בעלת השליטה בחברה, שעניינו מתן שירותים שונים וביניהם: שירותי ניהול טיוב ושיפור נכסי גרנית, יעוץ אסטרטגי, יעוץ פיננסי ופיתוח עסקי, וזאת בתמורה שנתית כוללת בסך 700,000 דולר ארה"ב. תקופת ההסכם היתה לשנה אחת החל מיום 1 בינואר 2007. ההסכם הוארך פעמיים, בכל פעם לתקופה של שנה, באותם תנאים, לפי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. בעלת השליטה הודיעה לגרנית כי לאור המשבר בכלכלה העולמית ומתוך רצון לסייע לגרנית בצמצום הוצאותיה, בעלת השליטה מוותרת על 10% מהתמורה שנקבעה עבור מתן השירותים כאמור בגין שנת 2009. יצוין, כי מרבית נושאי המשרה בחברה ויתרו אף הם על כ- 7% עד 10% מהתגמול המגיע להם בגין שנת 2009. במהלך חודש מרס 2010 אשרו ועדת הביקורת ודירקטוריון גרנית התקשרות למתן שירותים לשנת 2010, כאשר התמורה שונתה לסך 3 מיליון ש"ח בשנה. ההתקשרות אושרה על ידי האסיפה הכללית של גרנית ביום 29 באפריל 2010.

6.6.37.5 ביום 26 במרס 2008 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון גרנית תשלום גמול שנתי ליו"ר דירקטוריון גרנית, מר מנחם עינן ו/או לחברה בשליטתו, בסך של 384,000 ש"ח לשנה, וזאת החל מיום 1 בינואר 2007 וכל עוד הוא מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בגרנית ועד אשר יוחלט אחרת (להלן: "**הגמול השנתי**"). הגמול השנתי יהיה צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן, מדד הבסיס יהיה המדד בגין חודש פברואר 2008. הגמול השנתי ישולם ליו"ר דירקטוריון החברה ב- 12 תשלומים חודשיים שווים ועדכון ההצמדה למדד המחירים לצרכן יבוצע מדי חודש. תשלום הגמול השנתי אינו גורע מתשלום דמי השתתפות לו זכאי יו"ר הדירקטוריון על-פי החלטת האסיפה הכללית מיום 29 במרס 2007 ומהאופציות שהוענקו ליו"ר הדירקטוריון על פי החלטת האסיפה הכללית מיום 8 במאי 2007 (לפרטים ראו גם סעיפים 8.1.1 ו- 8.1.6 לתשקיף. תשלום הגמול השנתי ליו"ר הדירקטוריון יבוא במקום הגמול ששולם ליו"ר הדירקטוריון עד לאותו מועד. תשלום הגמול השנתי אושר על ידי האסיפה הכללית של גרנית שהתכנסה ביום 13 ביולי 2008. בהתאם להתחייבות גרנית בתשקיף שפרסמה בחודש מאי 2009, בחודש מרס 2010 אשרו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, את הגמול השנתי ליו"ר כאמור לעיל, כעסקה חריגה שלבעל השליטה יש בה עניין אישי. בחודש אפריל 2010 אושר הגמול השנתי כאמור על ידי האסיפה הכללית של גרנית.

6.6.37.6 לעניין הסכמים, במהלך עסקים רגיל, בתחומי תזקיית הנפט, ראו סעיף 6.6.18.1 לעיל.

6.6.37.7. לגרנית ו/או לחברות הבנות שלה מספר התקשרויות עם בעלי עניין בגרנית ו/או עם חברות בהן בעלי עניין בגרנית הינם בעלי שליטה בהן, הנעשות במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק ואשר הינן זניחות, בהתאם למדיניות עסקאות זניחות של גרנית, כגון: ההתקשרויות בנושאים שלהלן: תדלוק לצי רכב, שכירות ומכירת צבעים.

6.6.38. הליכים משפטיים

קבוצת גרנית הינה צד להליכים משפטיים רבים, לרבות תביעות ייצוגיות אשר הוגשו כנגד קבוצת גרנית. לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים המהותיים של קבוצת גרנית ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים של החברה להלן.

6.6.39. ביטוחי קבוצת גרנית

לקבוצת גרנית פוליסות ביטוח המכסות, בכפוף לתנאיה של כל פוליסה, סיכונים שונים, בסכומי ביטוח הנקובים בכל פוליסה.

לגרנית פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנחשבים לבעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם לתקופה של 18 חודשים החל מיום 30 במאי 2009 בגבול אחריות כולל למקרה ולתקופה של 40 מליון דולר ארה"ב בתוספת הוצאות הגנה משפטית בישראל בסך של 8 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופה. בחודש אוגוסט 2009 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות גרנית את התקשרותה ברובד נוסף לפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה בגרנית בלבד לתוספת כיסוי בסך 10 מיליון דולר.

בנוסף, רכשה גרנית פוליסת ביטוח "run off" לתקופה מיום 1 בפברואר 2007 ועד ליום 30 בנובמבר 2013 לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (אף אם כיום אינם מכהנים ככאלו בקבוצת גרנית) בגין פעולות שבוצעו על ידם במסגרת תפקידם קודם לרכישת השליטה על ידי קנית בחודש נובמבר 2006. היקף החיסוי עומד על סך של 30,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופה. האסיפה הכללית של גרנית, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, אישרה ביום 29 במרץ 2007 את ההתקשרות כאמור.

יתר הביטוחים בוצעו בחברות הבנות השונות של החברה, כאשר החברה הינה מבוטחת נוספת בביטוחיה של סונול. להלן פירוט הביטוחים העיקריים, לפי חברות:

6.6.39.1. סונול

לסונול פוליסות ביטוח רכוש, הכוללות את רכוש החברה, כאשר היקף החיסוי הביטוחי הינו כ- 251 מיליון דולר. לסונול ביטוח אחריות צד ג' וחבות המוצר. היקף חיסוי של 40 מיליון דולר. בנוסף, ערכה סונול ביטוח אבדן תוצאתי לגבי מתקן הניפוק בחיפה בהיקף של 18 מיליון דולר.

כמו כן, לסונול, יחד עם פז, שירותי תעופה בע"מ ונכסי תעופה בע"מ ביטוח אחריות המוצר (תעופתית) בהיקף חיסוי של 500 מיליון דולר, וזאת בכיסוי בשיעור של 63%. יצוין כי סונול פועלת להרחיב את היקף הכיסוי כאמור לשיעור של 100%. בנוסף, כלולה סונול כמבוטחת נוספת בביטוח אחריות המוצר (תעופתית) של מרקורי תעופה ישראל בע"מ ביטוח בגבול אחריות של 25 מיליון דולר. כאמור לעיל, שירותי תעופה

בע"מ ומרקורי תעופה ישראל בע"מ הן החברות המספקות שירותי תדלוק למטוסים בנתב"ג.

בנוסף לביטוחים העיקריים שהוזכרו לעיל, לסוגול ביטוחים נוספים, כגון: ביטוח אחריות מקצועית, חבות מעבידים וכספים.

6.6.39.2 סופרגז

לסופרגז פוליסות ביטוח רכוש בהיקף חיסוי של כ-25 מיליון דולר. לסופרגז פוליסת ביטוח אחריות צד ג' וחבות המוצר בהיקף חיסוי של 40 מיליון דולר. בנוסף, ערכה סופרגז ביטוח אבדן תוצאתי למתקן חוות הגז בהיקף של כ-10 מיליון דולר.

6.6.39.3 טמבור

לטמבור פוליסות ביטוח רכוש בהיקף חיסוי של כ-145 מיליון דולר. לטמבור פוליסה לביטוח אחריות צד ג' בהיקף חיסוי של 10 מיליון דולר וכן פוליסת ביטוח אחריות חבות המוצר בהיקף חיסוי של 5 מיליון דולר. לטמבור פוליסת ביטוח לכיסוי אבדן נזק תוצאתי בהיקף חיסוי של כ-76 מיליון דולר.

בנוסף לביטוחים העיקריים שהוזכרו לעיל, מבוטחות חברות קבוצת גרנית בשורה של ביטוחים נוספים, כגון ביטוח חבות מעבידים, סחורה בהעברה, כספים, נאמנות ורכב.

6.6.39.4 GES

ל-GES פוליסת ביטוח רכוש בהיקף חיסוי של כ-25 מיליון דולר. ל-GES פוליסה לביטוח אחריות צד ג' בהיקף חיסוי של 10 מיליון דולר וכן פוליסת ביטוח אחריות חבות המוצר בהיקף חיסוי של 5 מיליון דולר. ל-GES פוליסת ביטוח אבדן תוצאתי בהיקף חיסוי של כ-12 מיליון דולר.

6.6.39.5 לקבוצת גרנית ביטוח טרור משותף בגבולות אחריות של 20 מיליון דולר.

6.6.39.6 בחודש יולי 2009 חידשו החברה וחברות הבת סוגול, טמבור, סופרגז, GES, ולב מגור את פוליסת ביטוח הרכוש שלהן, כל אחת בנפרד. במסגרת אותו חידוש נקבע כי סכום הביטוח לסיכוני רעידת אדמה, יעמוד על סך 550 מיליון דולר לתקופה (בהתייחס לסוגול 525 מיליון דולר) ולסיכוני שיטפון ופגעי טבע יעמוד על סך 450 מיליון דולר לתקופה (בהתייחס לסוגול 425 מיליון דולר), כאשר סכומים אלו משותפים לחברה ולשש חברות הבנות הנ"ל וכן לקניית השלום ולחברות אחרות בקבוצת עזריאלי.

קבוצת גרנית נוהגת לחדש את הפוליסות כאמור מדי שנה לתקופות של שנה.

הנהלת גרנית, בהתבסס על ייעוץ ביטוחי שקבלה, בדעה כי ההיקף הביטוחי מספק.

6.6.40 יעדים ואסטרטגיה עסקית ברמת התאגיד

קבוצת גרנית פועלת למיקוד עסקיה בפעילויות הליבה, לחיזוק מעמד החברות המוחזקות בתחומי פעילותן וכן לצורך חיזוק הסינרגיה בין חברות קבוצת גרנית. יעדיה של גרנית הינם לבחון השקעות

חדשות ואיתור הזדמנויות עסקיות בארץ ובחו"ל, בכל תחומי פעילותה העיקריים ובתחומים סינרגטיים לחברות קבוצת גרנית ובפרט, הרחבת הפעילות בתחום הצבע, מוצרי בניה וגמר בניה, פרוייקטים בתחומי האנרגיה והאקולוגיה כגון טיפול במים ושפכים תעשייתיים, התפלת מי ים, ייצור חשמל "ירוק" המבוסס על אנרגיה סולארית והשתלבות בתחום התשתיות וההולכה של הגז הטבעי באמצעות מכרזים לקווי חלוקה וגז טבעי דחוס. כמו כן, חברת החזקות, בוחנת גרנית, מעת לעת, הזדמנויות השקעה בתחומים שונים.

בנוסף, פועלת קבוצת גרנית לצורך שיפור מתמיד של הרווחיות התפעולית, לרבות בדרך של התייעלות, צמצום הוצאות והקצאה יעילה של משאבי החברה.

קבוצת גרנית שואפת לשפר את היחסים הפיננסיים שלה, מבנה ההלוואות ושיעורן וזאת, לרבות באמצעות בחינת מימוש נכסים שאינם פעילים או שאינם סינרגטיים לפעילות החברות בקבוצה, המרת אשראי לזמן קצר לאשראי לזמן ארוך ועוד.

בענפי תזקיפי הנפט שואפת קבוצת גרנית להגדיל ולגוון את לקוחותיה בתחום השיווק הישיר, לרבות בדרך של הגשת הצעות למכרזים והגדלת מספר לקוחות הגפ"מ הפרטיים באמצעות שיפור מתמיד של השירות והקפדה על כללי הבטיחות ועל איכות הסביבה, כמו גם הגדלת מכירות המוצרים צורכי הגפ"מ. בענף מתחמי תדלוק ומסחר שואפת גרנית להגדיל את הפריסה הארצית של תחנות התדלוק ברשת כמו גם המשך מיתוגן, שיפור חזות התחנות, שילוב חנויות נוחות נוספות ושיפור איכות השירות בתחנות התדלוק. כמו כן, בכוונת גרנית לבנות מתחמים קמעונאיים בסמוך לתחנות התדלוק, ככל שיתאפשר, על מנת להגדיל את מגוון המוצרים והשירותים הניתנים ללקוח. כמו כן, בכוונת גרנית לפעול להקמת תחנות זעירות בעיקר בשטחים עירוניים. בנוסף, בכוונת קבוצת גרנית לפעול בתחום התשתיות וההולכה של הגז הטבעי בישראל, במסגרת מכרזים לקווי הולכה, גז טבעי דחוס וניזול גז.

בענף הצבע וגמר בניה, האסטרטגיה של טמבור הינה להיות שחקן מוביל ומקצועי בתחום הצבע ומוצרי הגמר לבניה, להגדיל את היצוא והפיתוח העסקי בתחומי הליבה של טמבור מחוץ לישראל, לרבות בדרך של הסכמי הפצה, רכישות, מיזוגים והקמת מפעלים, להשקיע באמצעי שיווק שמטרתם הפיכת צבע לאופנה ועל ידי כך הגדלת הצריכה לנפש בישראל, להגדיל מכירות המוצרים המשלימים ומוצרי הגבס על ידי פיתוח מנועי צמיחה והרחבת הפעילות באתרי בניה ומול חברות הבניה, להגביר ולחזק שיתופי פעולה בינלאומיים וליצור שיתופי פעולה, מיזוגים ורכישות בתחומים משיקים או משלימים, בשוק המקומי ובחו"ל.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד המבוסס על הערכות שקיימות בחברה בהתבסס על המידע שקיים להנהלת גרנית במועד פרסום התשקיף וכוונות גרנית למועד התשקיף. האסטרטגיה שתנקט בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו המוצגת לעיל וזאת, בין היתר, בשל תנאי השוק. כמו כן, הערכות שעל בסיסן הוחלטה האסטרטגיה עשויות להתגלות כלא נכונות או שונות באופן מהותי מאלו שהובאו בחשבון. יודגש, כי הכוונות והשאיפות שתוארו לעיל, בין היתר, ביחס למימוש נכסים, והשקעות בנכסים חדשים, הינן יעדים ואסטרטגיה בלבד וטרם התקבלו לגביהן החלטות קונקרטיות.

6.6.41. דיון בגורמי סיכון

המידע בדבר השפעת גורמי הסיכון שלהלן על גרנית הינו מידע צופה פני עתיד. מידע זה נסמך בין היתר, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתוני ופרסומי בנק ישראל, הערכות החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת גרנית המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את השווקים הרלבנטיים לענפי פעילותה, מידע פומבי שפרסמו מתחרים, מידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לענפי הפעילות של גרנית, ומידע בינלאומי שהתפרסם על תחומי הפעילות של גרנית. מידע צופה פני עתיד הוא מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה כאמור הקיימת בגרנית בתאריך התסקיף, וכולל הערכות החברה בהתבסס על הערכות של הנהלת גרנית, בין היתר, על בסיס האינפורמציה כאמור. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

6.6.41.1. גורמי סיכון מקרו כלכליים

האטה כלכלית – האטה כלכלית בשוק העולמי ובשוק הישראלי מביאה לירידה בצריכה הפרטית ובפעילות העסקית, לרבות ירידה בהתחלות בניה ועקב כך עלולה לגרום לירידה במכירות מוצרי קבוצת גרנית, הכנסותיה ורווחיותה.

מצב ביטחוני ופוליטי – למצב הביטחוני והפוליטי בעולם יש השפעה ישירה על המצב הכלכלי ועל מחירי הנפט העולמיים ולפיכך השפעה על פעילות קבוצת גרנית בכללותה ובעיקר על תחומי תזקיני הנפט, לרבות על קיטון עד כדי הפסקת יבוא תזקיני נפט וחומרי גלם לישראל וכן על רמת המלאי אותה נדרשת קבוצת גרנית להחזיק. בנוסף, למצב הביטחוני והפוליטי בישראל יש השפעה מהותית על המצב הכלכלי ועל התיירות בישראל, כאמור לעיל.

שינויים בשיעורי הריבית – רובו של האשראי שקבוצת גרנית מקבלת מתאגידים בנקאיים הינו בריבית משתנה, ולפיכך חשופה קבוצת גרנית לשינויים בשיערי הריבית. שינויים מהותיים בשיערי הריבית עלולים להשפיע על היקף התחייבויותיה של קבוצת גרנית כלפי תאגידים בנקאיים ועל תוצאותיה הכספיות.

חשיפה מטבעית – לגרנית חשיפה מטבעית בגין נכסים והתחייבויות במטבע חוץ. לגרנית הגנה מטבעית חלקית. לפיכך, שינויים בשיערי החליפין של מטבעות אלו עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות.

השפעת שינויים במדד המחירים לצרכן – לגרנית עודף התחייבויות צמודות מדד על נכסים צמודי מדד. לגרנית הגנה מדדית חלקית, משום כך לעליה במדד המחירים לצרכן תהיה השפעה לרעה על תוצאותיה הכספיות.

6.6.41.2. גורמי סיכון ענפיים

שינויים במחירי הנפט העולמי – עליה במחירי הנפט העולמי גורמת לגידול ביתרות הלקוחות ולגידול ביתרות המלאי ולפיכך לגידול בהיקף האשראי הבנקאי, המגדיל את הוצאות המימון של גרנית. כמו כן, עליה שכזו עלולה לפגוע בחלק מלקוחותיה העסקיים של קבוצת גרנית ובמיוחד בכאלה שתחום עיסוקם כרוך בשימוש רב בדלקים למיניהם כגון חברות הובלה ולפיכך עלולה לגרום לקיטון בהיקפי הצריכה

שלחם ולפגיעה בסיכויי הגביה של חובותיהם לקבוצת גרנית. מאידך, הירידה במחירי הנפט גורמת להפסד על המלאי התפעולי המוחזק על ידי גרנית. כמו כן, התנודתיות הרבה של מחירי הנפט מגדילה את חשיפת גרנית.

העלאת הבלו על הסולר - קיימת מדיניות הממשלתית, המגובה בצו, להעלאת הבלו על הסולר, תוך רצון להשוואתו במשך השנים לבלו המוטל על הבנוין. בחודש ספטמבר 2009 הושווה הבלו על הסולר לבלו על הבנוין. מדיניות זו גורמת ועלולה לגרום בעתיד לגידול בהיקף חובות הלקוחות ולהגדלת סיכויי האשראי. כמו כן, בשל הפער בין מועד העברת הבלו על ידי חברת הנפט למדינה לבין מועד גביית החוב מן הלקוח נוצר נטל מימוני על החברה שיגדל עם העלאת הבלו. המדיניות האמורה תשפיע לרעה על תוצאותיה של גרנית.

מסגרות אשראי - בתחומי פעילות תזקיית הנפט נדרשת קבוצת גרנית למסגרות אשראי גדולות בשל היקפי הפעילות ואופייה. יכול שגרנית תידרש לגייס אשראים נוספים, לרבות בדרך של הגדלת מסגרות אשראי מבנקים לצורך פעילותה השוטפת בשל העלאת הבלו על הסולר כמתואר לעיל, אם יעלה מחיר הנפט העולמי, ובשל השקעות שיתכן ותבוצענה. אין כל וודאות שהבנקים ייענו בחיוב לבקשה כאמור או שיתנו את הסכמתם לבקשה כאמור במתן בטחונות נוספים על ידי גרנית או בהטלת מגבלות נוספות על גרנית. כמו כן, האמור יכול ויחייב את החברה להיערך בהתאם, לרבות בדרך של התאמת מדיניות האשראי שלה ללקוחותיה.

מרווח השיווק בענף תזקיית הנפט - מרווח השיווק ממנו נגזרת רווחיות חברות נפט הינו סכום קבוע, שאינו מושפע ממחירי הנפט והוא נמוך במיוחד. קיים סיכון הנובע משינויים במרווחי השיווק הן ביחס למוצרים בפיקוח והן ביחס למוצרים שאינם בפיקוח. כמו כן, מאחר שמרווח השיווק הינו נמוך במיוחד מחד, והיקפי אשראי הניתן ללקוחות הינם גבוהים במיוחד, מאידך, אי תשלום חובות לקוחות עלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על תוצאות גרנית.

איכות הסביבה - דרישות המשרד להגנת הסביבה בקשר עם תחנות התדלוק, מתקנים ומפעלים מאלצות את גרנית להקצות משאבים כספיים בנושא זה. דרישות אלו עלולות להתרחב ולהתרבות, דבר שיכול שיאלץ את קבוצת גרנית להקצות משאבים כספיים נוספים לנושא זה.

לגרנית אין פוליסת ביטוח של חבות העלולה להיות מוטלת עליה עקב זיהום סביבתי מתמשך שאינו תאונתי כמפורט בסעיף 6.6.16 לעיל.

חומרים מסוכנים ורעילים - מאחר שקבוצת גרנית עוסקת בחומרים מסוכנים ורעילים, היא חשופה לנזקים שעלולים להיגרם בשל מוצרים אלו, לרבות נזקים בריאותיים, נזקים סביבתיים, נזקים כתוצאה מהתלקחות חומרים דליקים וכדומה. לפיכך, קבוצת גרנית חשופה לתביעות, לרבות תובענות ייצוגיות. תביעות אלו עלולות להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות ולפגוע במוניטין שלה.

חבות מוצר - גרנית משווקת תזקיית נפט שונים בעלי רגישות מיוחדת בשל היותם חומרים מסוכנים ובשל אופי שימושם. חוקים ותקנות רבים מסדירים את

זכויותיהם של ניזוק או קבוצת ניזוקים שנגרם להם נזק כתוצאה ממוצר המיוצר, מאוחסן, משווק או נמכר על ידי ספק. אם יגרם נזק כלשהו לצרכן או לקבוצת צרכנים כתוצאה ממוצרים ששיווקה גרנית, עלולה גרנית להיתבע על ידי אותם צרכנים, לרבות בדרך של תובענות ייצוגיות ועלולה להיות לכך השפעה לרעה על עסקיה ותוצאותיה העסקיות. יצוין, כי לגרנית חיסוי ביטוחי ביחס לחבות מוצר. בעניין זה ראו סעיף 6.6.39 לעיל.

תחליפי אנרגיה - בעולם קיימת מגמה של פיתוח אנרגיות חלופיות כדוגמת שימוש בגז טבעי, אנרגית שמש, אנרגית רוח ועוד. אנרגיות אלו מהוות תחליף לתזקי הנפט אותם משווקת גרנית ובשל כך השימוש בהן עלול להקטין את היקף המכירות של חברות בקבוצת גרנית. לדוגמה, הגז הטבעי משמש לבעירה והינו מוצר תחליפי לסולר הסקה, מזוט וגפ"מ אותם משווקת קבוצת גרנית. נראה כי בשלבים הראשונים שיווק הגז הטבעי יעשה ללקוחות עסקיים גדולים ולא לשוק הביתי בשל היעדר תשתיות מתאימות. אנרגית שמש - המשרד לתשתיות לאומיות פרסם מכרז להקמת מתקן לניצול אנרגית שמש ליצור חשמל. דוגמה נוספת היא פיתוחו של רכב חשמלי. מעבר לשימוש ברכבים מונעים בחשמל או במקורות אנרגיה אחרים, עלול לפגוע בהיקף מכירות תזקי הנפט, בעיקר בתחום מתחמי התדלוק. מאידך, פיתוח תחליפי אנרגיה יכול להוות הזדמנות עסקית לגרנית והיא בוחנת כניסה לפעילויות בתחום זה ראו גם סעיף 6.6.39 לעיל.

התפתחויות רגולטוריות - קבוצת גרנית מושפעת משינויים רגולטורים שחלים מעת לעת ביחס למוצריה, לרבות פיקוח על מחירי הבנזין והגבלות רגולטוריות על התקשרויות בקשר לתחנות תדלוק ולשיווק גפ"מ בתחום תזקי הנפט. בעניין זה ראו פרוט בסעיף 6.6.17 לעיל.

תלות בבז"ן - כמפורט בסעיף 6.6.13.4 לעיל, לחברות הפועלות בתחומי פעילות תזקי הנפט תלות בבז"ן, שהינה הספק העיקרי של תזקי הנפט השונים אותם רוכשות חברות אלו. אם בז"ן תפסיק לספק לגרנית את תזקי הנפט תיאלץ קבוצת גרנית לאתר ספקים חלופיים בחו"ל ולייבא את התזקיקים באופן עצמאי, דבר שעלול ליקר את עלויות הרכישה. אין כל וודאות כי קבוצת גרנית תצליח לייבא את כמויות תזקי הנפט על סוגיהם השונים הדרושים לה לצורך המשך פעילותה השוטפת.

תוצאות הפרטת בז"ן - בז"ן פוצל והופרט, תהליך שהסתיים במכירת בז"א לפז ובהפרטת בז"ן והפיכתה לחברה ציבורית בשליטתה משותפת של החברה לישראל וחברת PCH אשר בשליטת מפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ, ביחס של 40% לחברה לישראל וכ-12% ל-PCH. פז, הרוכשת של בז"א, הינה חברה מתחרה, שהרכישה מקנה לה יתרון יחסי בשוק בשל שליטתה על כל שרשרת האספקה. כמו כן, בהתאם לצו האינטרסים, בז"ן רשאית אף היא לעסוק בשיווק תזקיקים דבר שעלול להגביר את התחרות בשוק ויכניס מתחרה מרכזי נוסף, שאף הוא בעל שליטה על כל שרשרת האספקה בתחום שיווק תזקי הנפט.

בשל כך שכמות הגפ"מ המיוצרת בבתי הזיקוק בישראל הינה מוגבלת ורכישת גפ"מ מיבוא הינה במחירים הגבוהים ממחיר הגפ"מ בישראל, לפז ולבז"ן יתרון משמעותי על פני גרנית ומתחרות נוספות שאינן בעלות בתי זיקוק, בתחום הגפ"מ. זאת בנוסף ליתרונם הצפוי בתחום שיווק הדלקים. אי לכך, ניתן לומר כי להפרטת בז"ן, על השלכותיה השונות יכול שתהיינה השפעות לרעה על תוצאות פעילותה של קבוצת גרנית בתחומי הפעילות של תזקי הנפט.

הפרטת פי גלילות - כמפורט לעיל, במסגרת ההליך להפרטת פי גלילות נמכרו שלושת מסופי האחסון והניפוק של פי גלילות לדלק, שהינה מתחרה של קבוצת גרנית, דבר שעשוי להקנות לה יתרון יחסי על פני המתחרים האחרים.

מכרזים - כמתואר לעיל, בין לקוחותיה העסקיים, מוסדיים של החברה נמנים לקוחות שהמכירות להם מתבצעות בעקבות זכייה במכרזים גדולים לתקופות מוגדרות וקצובות. אין כל ודאות, כי בעתיד תמשיך גרנית ותזכה במכרזים כאמור ולפיכך עלולים היקפי המכירות לקטון בצורה מהותית.

תנודות בענף הבנייה והשיפוצים בישראל - ירידה בהיקף הפרויקטים בענף הבניה והשיפוצים בשל האטה כלכלית והאטה בהתפתחות הנדל"ן תגרום לירידה בצריכת מוצרי הצבע וגמר הבניה בישראל. לירידה בהיקף הפרויקטים בשנים הבאות, עלולה להיות השפעה לרעה על תוצאות פעילותה של קבוצת גרנית. מאידך, אם בשנים הקרובות תהיה התאוששות של ענף הבניה והשיפוצים, הדבר יכול להשפיע לטובה על תוצאות פעילותה של קבוצת גרנית.

תנודות במחירי חומרי גלם של ענף הצבע וגמר בניה - שינוי קיצוני במחירי חומרי הגלם הנרכשים בענף הצבע וגמר בניה עלולים להשפיע על רווחיות קבוצת גרנית. כמו כן, חלק ממחירי חומרי הגלם קשורים לשינויים במחירי הנפט (כגון אריזות פלסטיק ומונומרים שונים).

שביתות ועיצומים - שביתות ועיצומים, לרבות שביתות בנמלי הים והאוויר, עלולים ליצור הפרעות בתהליכי הייצור ואספקת חומרי גלם בענף הצבע וגמר בניה, אשר עלולים לעכב יבוא ויצוא בענף פעילות זה.

תחרות ענפית - ענף תזקי הנפט וכן ענף הצבע וגמר בניה מאופיינים בתחרות גבוהה ביותר. בתחומי תזקי הנפט החברה מתחרה במתחרים גדולים וחזקים. כמו כן, מתחרים נוספים נכנסים לשוק מאז הרפורמה בשוק הדלק, אשר הביאה לגידול משמעותי בתחרות. בנוסף, פועלות בשוק תזקי הנפט תחנות תדלוק בלתי מאושרות ("פירטיות") המוכרות במחירים נמוכים מהמקובלים בענף. בתחום הצבעים קיימת מגמה של כניסת מתחרים חדשים לשוק ופיתוח מוצרים חדשים. השפעות תחרותיות אלו עלולות להשפיע לרעה על עסקי גרנית, מצבה הכספי ותוצאות פעילותה לרבות, קיטון בהכנסות, ירידה בשיעורי הרווח ואובדן נתח שוק.

העדר חסמי כניסה במכירות תזקי נפט שלא בתחנות התדלוק - גרנית חשופה לכניסת מתחרים רבים שיתחרו בה במכירות תזקי נפט שלא בתחנות התדלוק וזאת בשל היעדר חסמי כניסה לפעילות זו.

התקשרויות עם בעלי תחנות - עקב קיומן של תחנות ברשת סונול שאינן בבעלותה קיימת אפשרות שבעלי תחנות אלו, בעת סיום ההתקשרות עימם, יתקשרו עם חברות דלק מתחרות. כמו כן, כנגד גרנית הוגשו תביעות על ידי מפעילי תחנות תדלוק בטענות של הסדרים כובלים. ראו גם סעיף 6.6.9.5 לעיל וביאור 36 לדוחות הכספיים.

פיתוח מוצרים דומים - מרבית המוצרים שפותחו בענף הצבע וגמר בניה אינם מוגנים בפטנטים. קיים סיכון שיפותחו על ידי מתחרים בענף זה או גורמים אחרים מוצרים דומים למוצרים אותם מפתחת קבוצת גרנית.

כשלון בהשגת אישורים ורישיונות הנדרשים לצורך הפעלת תחנות התדלוק - הפעלת תחנות התדלוק של גרנית מצריכה השגת אישורים ורישיונות מגורמים רבים. לגבי חלק מהתחנות לא קיימים בידי גרנית מלוא הרישיונות והאישורים הנדרשים או שלעיתים פג תוקפם ויש לחדשם. אם החברה לא תצליח להשיג את האישורים והרישיונות האמורים עלולה להיות לכך השפעה לרעה על תוצאות פעולותיה.

6.6.41.3.

מאפיינים ייחודיים לקבוצת גרנית

מונופול - טמבור הינה בעלת מונופולין, כהגדרת מונח זה בחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 (לעניין הכרזת טמבור כמונופול ראו סעיף 6.6.31.5 לעיל), וחלים עליה הדינים החלים על מונופולין בישראל. כמו כן, מרבית מוצרי ענף הצבע וגמר בניה כפופים לפיקוח על המחירים. ההכרזה כמונופול עלולה להביא לפיקוח על מחירי מוצרים נוספים או להטלת מגבלות עסקיות אחרות, דבר שעלול להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

הסכמים קיבוציים - עובדים רבים בקבוצת גרנית מועסקים על פי הוראות הסכמים קיבוציים. כפיפות קבוצת גרנית להסכמים אלו אינו מאפשר לה גמישות בביצוע שינויים מבניים או ארגוניים או שינויים בתנאי העבודה. אם תבקש קבוצת גרנית לבצע שינויים כאמור, עלול לפרוץ סכסוך עבודה שיכול ויהיה כרוך בהשבתה או בפגיעה אחרת בפעילות גרנית. האמור לעיל עלול להשפיע לרעה על עסקי גרנית, מצבה הכספית ותוצאות פעילותה.

מגבלות בנק ישראל לעניין "לווה בודד" ו-"קבוצת לוויים" - הוראות המפקח על הבנקים בישראל כוללות מגבלות המשפיעות על יכולתם של תאגידים בנקאיים בישראל להעמיד אשראי מעבר להיקפים מסוימים, ובכלל זה הגבלות המתייחסות לסך החבות של קבוצת לוויים אחת ולסך כל החבויות של ששת הלוויים הגדולים של התאגיד הבנקאי. קבוצת גרנית, בעלי שליטה בה וחברות בשליטתם נחשבים כשייכים ל"קבוצת לוויים" אחת לעניין זה. הגדרת קבוצת לוויים כוללת בין השאר גם תלות ביציבות הפיננסית בין לוויים בקבוצה ללוויים אחרים. להוראות האמורות עלולה להיות השפעה על יכולת קבוצת גרנית ללוות סכומים נוספים מהמערכת הבנקאית בישראל וכן על יכולתן לבצע השקעות חדשות להן נדרש אשראי בנקאי. עם זאת, יצוין, כי ככל הידוע לגרנית, כיום היא אינה קרובה למגבלת קבוצת לוויים.

תביעות - כנגד קבוצת גרנית תלויות ועומדות מספר תביעות בנושאים שונים, כמו גם בנושא הגבלים עסקיים, לרבות תביעות בגין יש בקשה להכיר בהן כייצוגיות, ולפיכך חשופה קבוצת גרנית להשלכות הנובעות מתביעות אלו. (לעניין תביעות כנגד קבוצת גרנית ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים).

תלות במיתוג ובמוניטין - לחברות בקבוצת גרנית מוניטין רב שנים. פגיעה במוניטין זה באמצעות פרסומים שונים או באמצעים אחרים עלולה להשפיע לרעה על תוצאות גרנית אף אם פרסומים אלו אינם נכונים.

יצוין, כי גם בעתיד יכולים גורמים אלו להשפיע על פעילותה העסקית של קבוצת גרנית ועל תוצאותיה הכספיות לחיוב או לשלילה בהתאם למגמתם. מידת ההשפעה, אם בכלל, תלויה, בין היתר, בעוצמת האירועים היקפים, משך התרחשותם וביכולת קבוצת גרנית להתמודד עמם.

להלן הערכת גרנית לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על גרנית:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על גרנית			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מקרו			
✓			האטה כלכלית
✓			מצב ביטחוני ופוליטי
	✓		שינויים בשיעורי ריבית
		✓	חשיפה מטבעית
✓			השפעת שינויים במדד
סיכונים ענפיים			
✓			שינויים במחירי הנפט העולמי
✓			העלאת הבלו על הסולר
✓			מסגרות אשראי
	✓		מרווח שיווק
✓			איכות סביבה
✓			חומרים מסוכנים ורעילים
	✓		חבות מוצר
		✓	תחליפי אנרגיה
✓			התפתחויות רגולטוריות
	✓		תלות בבז"ן
✓			הפרטת בז"ן
		✓	הפרטת פי גלילות
	✓		מכרזים
	✓		ירידה בהיקף פרויקטים בענף הבניה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על גרנית			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
	✓		תנודות במחירי חומרי גלם של ענף הצבע וגמר בניה
✓			תחרות ענפית
	✓		היעדר חסמי כניסה בשוק תזקי הנפט בשיווק ישיר
	✓		התקשרויות עם בעלי תחנות
		✓	פיתוח מוצרים דומים
		✓	כישלון בהשגת אישורים
סיכונים ייחודיים לקבוצה			
		✓	מונופול
	✓		הסכמים קיבוציים
		✓	מגבלות בנק ישראל
			✓ תביעות
		✓	תלות במיתוג ומוניטין

6.7. פעילויות נוספות

6.7.1. השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים

לתיאור בדבר החזקותיה של החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובלאומי קארד בע"מ, ראו סעיפים 6.1.3.2 ו-6.1.3.4 לתשקיף.

6.7.2. השקעות בחברות הזנק עתירות ידע וקרנות השקעה

החברה משקיעה מעת לעת בחברות הזנק עתירות ידע שונות עם דגש מיוחד בתחומי הרפואה, תקשורת, תוכנה וכיו"ב, שלהערכתה יש להן פוטנציאל שוק גדול והן משקפות חדשנות בתחומן. השקעות ההון סיכון של החברה נעשות בסכומים שאינם מהותיים לחברה, תוך כוונה למימוש השקעות אלו בעת מכירת חברת המטרה, מכירת הטכנולוגיה שלה או הנפקתה לציבור. ככלל, מרבית השקעות החברה הינן בחברות שעברו את השלב הראשוני של פיתוח המוצרים ו/או השירותים שלהן. השקעות אלו הינן עתירות סיכון, ותוצאותיהן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים רבים, אשר לחברה אין שליטה עליהם. לפרטים בדבר גורמי הסיכון של הקבוצה, ראו סעיף 6.19 לתשקיף.

ליום 31 בדצמבר, 2009, לחברה השקעות בכ- 11 חברות הזנק וקרנות השקעה, המוצגות בשווי הוגן בסך של כ- 23,258 אלפי ₪, ובשווי הוגן בסך של כ- 18,929 אלפי ₪ ליום 31 בדצמבר 2008. בנוסף, השקיעה החברה סך כולל של כ- 34,366 אלפי ₪, בכ- 5 חברות הזנק אשר ההשקעה בהן הופחתה במלואה בדוחות הכספיים של החברה.

6.7.3. החזקות בחברות זרות נוספות

נכון למועד התשקיף, החברה מחזיקה בכ- 6.41% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Health and Fitness Central Europe B.V, המפעילה מכוני כושר של רשת "הולמס פלייס" במדינות שונות באירופה, ובכ- 3.8% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Health and Fitness East Med. B.V, המפעילה מכוני כושר של רשת "הולמס פלייס" ביוון.

בנוסף, למועד התשקיף מחזיקה החברה, באמצעות אוצם, בבעלות מלאה בחברת Azrieli Insurance Corporation בברבדוס, המשמשת מבטח משנה של חברות המעניקות שירותי ביטוח רכוש. נכון למועד התשקיף, Azrieli Insurance Corporation מעניקה שירותי ביטוח משנה רק בכל הנוגע לביטוחים המוענקים לחברות הקבוצה.

6.7.4. השקעות בנכסי מקרקעין אחרים

6.7.4.1. בנייני מגורים, מודיעין

פרוייקט מודיעין כולל שלושה בנייני מגורים בני 5-6 קומות, אשר נבנו מעל קניון מודיעין, הכוללים בסך הכל 67 יחידות דיור. לפרטים נוספים בדבר קניון מודיעין, לרבות בדבר הזכויות במקרקעין, ראו סעיף 6.4.2.4 לתשקיף.

כל הדירות מיועדות להשכרה בשוק החופשי, ונכון למועד התשקיף, כל הדירות מושכרות.

מרבית חוזי השכירות של דירות המגורים הם לתקופות של 2 עד 4 שנים ונתונה לשוכר אופציה לתקופת שכירות נוספת אחת (גם היא בת שנתיים). דמי השכירות בחוזי השכירות של דירות המגורים הם בסכום קבוע חודשי, כאשר הם מוצמדים למדד המחירים לצרכן.

בכל חוזי השכירות של דירות המגורים מוסרים השוכרים בטחונות (בדרך כלל ערבות בנקאית או פיקדון כספי בגובה של דמי שכירות לשלושה חודשים) להבטחת חובותיהם.

6.7.4.2. אחזקה במתחם קרקע שנמכר לאחר תאריך המאזן

ליום המאזן, החזיקה קנית השלום 40% מהונה המונפק והנפרע של קנדן מגורים בע"מ (להלן: "קנדן"), חברה המוחזקת (60%) על ידי דן בריבוע בע"מ, חברה בבעלות מלאה של הגב' דנה עזריאלי ובעלה, אשר הינה בעלת הזכויות של המקרקעין המצויים בהרצליה פיתוח בשטח קרקע כולל של 5,025 מ"ר. לאחר תאריך המאזן, מכרה קנית השלום את אחזקותיה כאמור למר דוד עזריאלי, וזאת לאחר פרעון מלוא יתרת ההלוואה שהועמדה לקנדן על ידי החברה וקנית השלום והסרת השעבודים לטובתן על המקרקעין. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.6 לתשקיף.

חלק רביעי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה³⁷

6.8. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים בקומה ה- 48 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל אביב. החברה שוכרת את משרדה, בשטח ברוטו של 1,140 מ"ר³⁸, מקנית השלום, לתקופה ארוכת טווח, בסכומים שאינם מהותיים.

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל בעיקר ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ורכוש אחר. נכון ליום 31 בדצמבר 2009, סך הרכוש הקבוע (נטו) של הקבוצה עמד על כ- 37,761 אלפי ₪. לפרטים נוספים, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009. הרכוש הקבוע של הקבוצה אינו כולל את הרכוש הקבוע בתחום הפעילות של גרנית הכרמל. לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של גרנית הכרמל, ראו סעיפים 6.6.12 ו-6.6.25 לתשקיף.

6.9. נכסים בלתי מוחשיים

הסימן המסחרי העיקרי של החברה וחברות הקבוצה הינו השם, "קבוצת קניוני עזריאלי" ומיתוגו של הסימן באמצעות לוגו מסחרי, בצירוף שם הקניון ו/או המרכז המסחרי הרלוונטי, כדלהלן:



נכון למועד התשקיף, רשמה החברה סימן מסחרי זה בפנקס המתנהל בישראל מכוח פקודת סימני המסחר [נוסח חדש], התשל"ב-1972, עבור עסקים ושירותים בתחום פעילותה של הקבוצה ונלווים לו.

נכון למועד התשקיף, רשומים 25 סימני מסחר בעבור 9 מן הקניונים ומרכזי המסחר הנמצאים בבעלות הקבוצה, תחת המותג "קבוצת קניוני עזריאלי", בצירוף שם הקניון/מרכז הקניות הרלוונטי. ביום 15 במרץ, 2009, וביום 13 באוקטובר, 2009, הגישה החברה 2 בקשות נוספות לרישום סימן מסחר כאמור בעבור קניון עזריאלי ראשונים וקניון עזריאלי גבעתיים, בהתאמה, כאשר נכון למועד התשקיף, סימנים אלו נמצאים בסטטוס בקשה ראשונה לבחינה. ביום 25 בינואר, 2010, הגישה החברה 3 בקשות נוספות לרישום סימני מסחר כאמור בעבור קניון עזריאלי חיפה, קניון עזריאלי עכו וקניון עזריאלי קרית אתא, כאשר נכון למועד התשקיף, סימנים אלו נמצאים בהמתנה לבחינה ראשונה על-ידי לשכת סימני המסחר.

רישום סימני המסחר הינו בתוקף ל-5 שנים וניתן לחידוש, בהחלטת החברה, לתקופות נוספות של 10 שנים כל אחת, ללא הגבלה.

לפרטים בדבר סימן המסחר של החברה "מולטי עזריאלי" במסגרת מועדון הלקוחות של החברה ולאומי קארד, ראו סעיף 6.1.3.2.3 לתשקיף.

³⁷ האמור בחלק רביעי זה "עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה", אינו כולל את תחום הפעילות של גרנית הכרמל, אלא אם צויין במפורש אחרת.

³⁸ עד ליום 30 באפריל 2009, החברה שכרה שטח ברוטו של 1,041 מ"ר כמו כן, עד ליום 31 בדצמבר 2009 השכירה החברה, בשכירות משנה, לקרנות ציבוריות קנדיות, שטח של כ- 4.08% משטח המושכר, בתנאים זהים לתנאי השכירות בהם נושאת החברה.

6.10. הון אנושי**6.10.1. כללי**

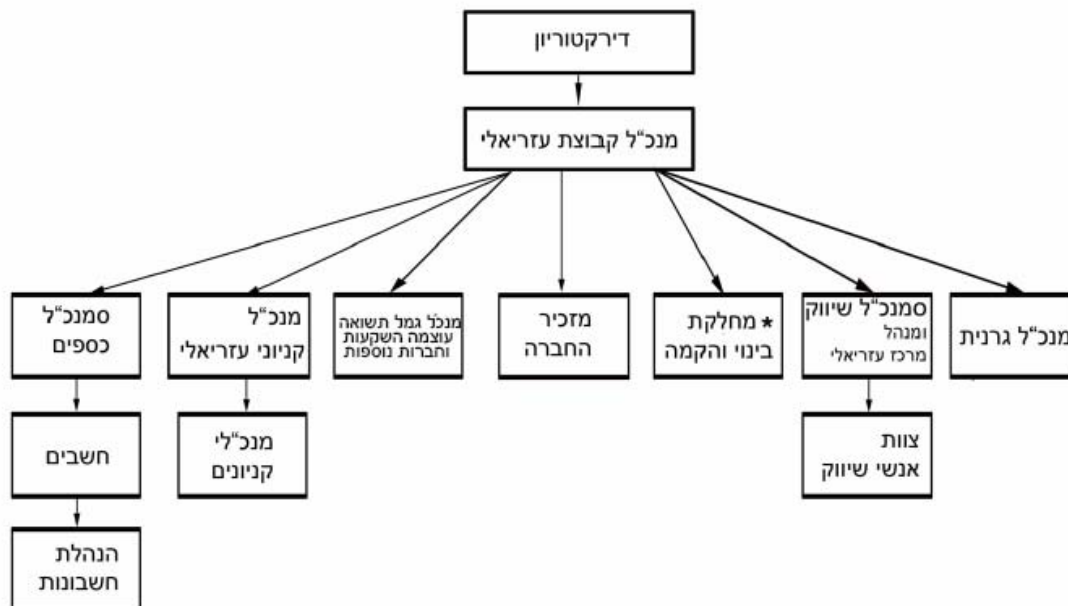
החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, בייחוד בשדרת הניהול של החברה, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי הפעילות של החברה.

החברה מעריכה, כי פעילותו, מעמדו, קשריו, מקצועיותו בתחומי פעילות החברה וניסיונו העשיר של מר דוד עזריאלי, בעל השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה, מקנים לחברה, בין היתר, ידע ויתרון בתחום פעילותה והינם מגורמי ההצלחה אשר תרמו לתוצאותיה העסקיות של החברה, והיו בעלי השפעה חיובית.

פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות מטה ניהולי הכולל, בין היתר, את מנכ"ל החברה, מנכ"ל קניוני עזריאלי, סמנכ"ל הכספים, סמנכ"ל שיווק ומנהל מרכז עזריאלי, מזכיר החברה, מנהלים ונושאי משרה אחרים הכפופים ישירות למנכ"ל החברה. האנשים המשתייכים למטה הניהולי של הקבוצה הינם אנשים בעלי ניסיון ניהולי רב, המלווים את הקבוצה במשך שנים ארוכות. נציגי החברה מכהנים בדירקטוריונים ובוועדות של חברות הקבוצה ומקיימים קשר שוטף עם הנהלת חברות הקבוצה.

6.10.2. מבנה ארגוני ומצבת עובדים

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה :



* נכון למועד התסקיף, תפקיד ראש מחלקת בינוי והקמה טרם אויש.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2009, מועסקים בחברות הקבוצה (לא כולל העובדים המועסקים בתחום פעילות גרנית) 191 עובדים. התפלגות העובדים הינה כמפורט להלן :

מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2008	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2009	מחלקה
31	32	מטה הנהלה
84	102	תחום מרכזים מסחריים וקניונים
59	57	תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים
174	191	סה"כ

עיקר הגידול במספר עובדי החברה בתחום המרכזים המסחריים והקניונים נובע מהקמת ורכישת נכסים חדשים, ובין היתר העסקת עובדים בקניון עזריאלי גבעתיים ובעזריאלי אור יהודה outlet.

בהנהלת הקבוצה והמטה מועסקים 32 עובדים, ביניהם מנכ"ל הקבוצה, סמנכ"ל שיווק, סמנכ"ל כספים ומנכ"ל קניוני עזריאלי. בתחום מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה מועסקים 102 עובדים, מהם 90 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של מרכזי המסחר והקניונים, העוסקים בניהול השוטף של מרכזי המסחר והקניונים ו- 12 עובדים במתן שירותי שיווק לכל מרכזי מסחר והקניונים של הקבוצה.

בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה מועסקים 57 עובדים, מהם 53 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של התחום, העוסקים בניהול השוטף של המשרדים ו- 4 העוסקים במתן שירותי שיווק.

נכון למועד התשקיף, החברה וחברות הקבוצה מעניקות שירותי ניהול לחלק מחברות הקבוצה, הכוללים, בין היתר, ייעוץ פיננסי, ייעוץ אסטרטגי וייעוץ ניהולי שוטף, וזאת בתמורה לתשלום חודשי או כאחוז מסך ההוצאות של אותה חברה לה מעמידים שירותים אלה. סך התשלומים ששולמו בין חברות הקבוצה (כולל הסכם ניהול בין גרנית הכרמל לקניית השלום) בגין שירותי ניהול אלה, בשנים 2009 ו- 2008, הסתכמו לסך של כ- 22.6 מיליוני ₪ וכ- 18.7 מיליוני ₪, בהתאמה.

6.10.3. השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

החברות בקבוצה מקיימות הכשרות והדרכות מעת לעת לעובדיהן, בהתאם לתפקיד העובד ולצורכי הקבוצה. עובדי החברות בקבוצה מתעדכנים בתחומים המשיקים לתחום עיסוקם בקבוצה, מדי פעם, באמצעות השתתפות בתערוכות, ימי עיון, סמינרים והשתלמויות מקצועיות.

6.10.4. הטבות שניתנו לעובדים וטיבם של הסכמי ההעסקה

העסקתם של עובדי קבוצה זו נעשית בחוזים אישיים, ללא תחולה של הסכמים קיבוציים כלשהם. יחסי העבודה בקבוצה טובים.

תנאי ההעסקה של עובדי הקבוצה כוללים בחלק מהמקרים, בין היתר: דמי אשל, הוצאות נסיעה/אחזקת רכב/העמדת רכב צמוד, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, דמי הבראה, תשלום בגין שעות נוספות גלובליות, החזר הוצאות ומשכורת 13.

בנוסף, פוליסת ביטוח צד שלישי של הקבוצה הינה פוליסה מורחבת, הכוללת כיסוי לאחריות מקצועית לחברות הניהול ולעובדי החברה שהינם בעלי מקצועות חופשיים, בגבול אחריות של 2 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח, כחלק מגבול האחריות של הפוליסה.

בנוסף לאמור לעיל, מכוסות מלוא התחייבויות החברה וחברות הקבוצה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, על ידי הפקדות בקופות לפיצויים ובפוליסות ביטוח ו/או על ידי הפרשות הקיימות בספרי החברה. לתיאור התחייבויותיה של החברה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים של החברה.

6.10.5. העסקת נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

נכון למועד התשקיף, חברי ההנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים כעובדים בהסכמי עבודה אישיים או באמצעות הסכמי ניהול. לפרטים נוספים בדבר הסכמי העסקה של נושאי המשרה הבכירה בקבוצה, ראו סעיף 8.1 לתשקיף.

כאמור לעיל, פעילותה של הקבוצה התפתחה, בין היתר, על בסיס הידע והניסיון הרבים שצברה במשך שנים רבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, תוך שימוש בניסיונו ומומחיותו של בעל השליטה העיקרי בה, מר דוד עזריאלי, אשר ייסד והקים את החברה מתחילת פעילותה. לפיכך להערכת החברה, למר דוד עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, תרומה משמעותית להתפתחות החברה, וזאת בשל הידע, המומחיות, הניסיון והקשרים של מר עזריאלי. כמו כן, מר מנחם עינן מכהן כמנכ"ל הקבוצה שנים רבות לצידו של מר עזריאלי, והינו בעל תרומה משמעותית לקבוצה בשל הידע, המומחיות, הניסיון והקשרים שלו. במשך השנים הרבות בהן פועלת הקבוצה, הכשירו מר עזריאלי ומר עינן צוות ניהול בכיר המשמש בתפקידיו לאורך למעלה מעשור, המוביל את הקבוצה במהלך התפתחותה בשנים האחרונות. לפיכך, החברה מעריכה כי הגם שעל החברה עשויה להיות השפעה לטווח קצר ככל שאחד מבין מר דוד עזריאלי או מר מנחם עינן יפסיק לתת את שירותיו לקבוצה, וזאת עד למציאת מחליף בעל כישורים מתאימים, אולם להערכתה לא יהיה בסיומם את תפקידים כדי להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

6.10.6. תוכנית תגמול לעובדי הקבוצה

ביום 5 במאי, 2010, אישר דירקטוריון החברה תוכנית הקצאת יחידות פאנטום, לפיו תעניק החברה יחידות המייצגות מניות תיאורטיות ("יחידות פאנטום") בשווי כולל של בין 28 ל-28.5 מיליון שקלים, אשר יוקצו ל-32 נושאי משרה בכירים בחברה (למעט יו"ר דירקטוריון החברה) ועובדי החברה ("התוכנית"). יחידות הפאנטום שיוענקו כאמור מכח התוכנית, יזכו את הניצעים, בתגמול כספי במזומן הנגזר מעליית שווי מניות החברה, על בסיס המנגנון המפורט בתוכנית. דירקטוריון החברה אישר כי מחיר הבסיס יהיה מחיר המניה שייקבע במכרז על פי תשקיף זה, כמפורט בפרק 2 לתשקיף. עם היוודע מחיר המניה במכרז, יקבע מספר יחידות הפאנטום שיוענקו לכל ניצע באמצעות חלוקת חלקו היחסי בשווי הכלכלי שנקבע לתוכנית כאמור לעיל, בשווי ההטבה הכלכלית הגלומה ביחידות הפאנטום, בהתבסס על מחיר למניה שנקבע במכרז ובהתאם לפרמטרים המפורטים להלן.

התגמול בגין יחידות הפאנטום הממומשות יהיה הסכום הנובע מהכפלת מספר היחידות בגין נמסרה הודעת מימוש בתגמול ליחידה, שהינו ההפרש בין מחיר הבסיס (שהוא כאמור מחיר המניה שיקבע במכרז) ובין ממוצע שערי מניית החברה, כפי שנקבעו בתום 30 ימי המסחר שקדמו למועד המימוש. עם הקצאת יחידות מכוח התוכנית, יחושב הערך הכלכלי של יחידות הפאנטום על פי נוסחת בלק אנד שולס בהתחשב במחיר למניה שייקבע במכרז (אשר לפיו ייקבע גם שווי הבסיס), משך החיים הצפוי למימוש היחידות (שייקבע כממוצע בין התקופה להבשלת היחידות בכל אחת מהמנות ובין התקופה לפקיעתן), בסטיית תקן שתחושב על בסיס סטיות תקן היסטוריות של תשואות מניות של חברות דומות (בשל העובדה שהחברה הייתה פרטית) (שאליו הייתה ההקצאה נעשית במועד התשקיף, הייתה עומדת על 55.67% עבור המנה הראשונה, על 48.99% עבור המנה השנייה ועל 45.12% עבור המנה השלישית) וכן בשיעורי ריבית להיוון שיקבעו על פי נתוני תשואה לפידיון של נכסים שקליים חסרי סיכון בעלי משך חיים דומה כפי שיתפרסמו על ידי בנק ישראל בסמוך למועד ההקצאה (שאליו הייתה ההקצאה נעשית במועד התשקיף הייתה עומדת על 2.90% עבור המנה הראשונה (מח"מ שנתיים), על 3.37% עבור המנה השנייה (מח"מ 3 שנים) ועל 3.76% עבור המנה השלישית (מח"מ 4 שנים)). מובהר, כי במועד ההקצאה בפועל, תבצע החברה חישוב על פי פרמטרים עדכניים שעשויים להיות שונים מהפרמטרים הללו, וכן על בסיס מחיר הבסיס וממוצע השערים, כמפורט לעיל, ובהתאם לדין שיחול באותה עת.

יחידות הפאנטום תוקנינה בשלוש מנות שוות, החל בחלוף שנה, שנתיים ושלוש שנים ממועד הקצאתן, והזכות לממשן תהיה בתוקף במשך תקופה של שנתיים ממועד שחרור כל מנה – קרי – במשך שנתיים ממועד שחרור המנה הראשונה, במשך שנתיים ממועד שחרור המנה השנייה ובמשך שנתיים ממועד שחרור המנה השלישית.

התוכנית קובעת הוראות מקובלות להתאמת מחיר הבסיס של יחידות הפאנטום, או מספר יחידות הפאנטום, במקרים של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הצעת זכויות על ידי החברה לבעלי מניותיה, פיצול או איחוד הון, ביצוע עסקאות מיזוג, פיצול או שינוי מבני אחר, לפי העניין. יוגש כי אין בהתאמת מחיר הבסיס או במספר יחידות הפאנטום כדי להשפיע על הונה המונפק והנפרע של החברה.

לדעת החברה מנגנון התגמול לעובדי החברה באמצעות יחידות הפאנטום, הינו מכשיר מקובל לתמרוץ עובדים בחברות מסוגה של החברה ואמצעי להגברת המוטיבציה של המנהלים והעובדים. המנגנון שנקבע להבשלת היחידות קושר את התגמול להמשך תרומה לחברה ולתוצאותיה לאורך זמן. במסגרת זו, מותנה התגמול ו/או גובהו בשיפור במחיר המניה, אשר, בהכרח, מחזק את הקשר בין תרומת הניצעים לתוצאות החברה ומחיר המניה ומייצר מוטיבציה למקבלי התגמול כאמור לקדם את החברה ככל שניתן.

נכון למועד התשקיף, לא הוקצו יחידות פאנטום לניצעים.

לפרטים בדבר תוכנית התגמול לנושאי משרה בכירה ועובדי גרנית הכרמל וחברות בנות וקשורות שלה, ראו סעיף 6.6.34.5 לתשקיף.

6.10.7. ביטוח, פטור ושיפוי

בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 6 במאי, 2010, מבוטחים הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, והחברה מוציאה לנושאי משרה בה, המכהנים ושיכהנו בעתיד, כתבי פטור ושיפוי, בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון החברה. לפירוט בנושאים אלו ראו סעיפים 7.4 ו- 8.2.9 לתשקיף. לפרטים בדבר ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בגרנית הכרמל, ראו סעיף 6.6.39 לתשקיף.

6.11. הון חוזר

6.11.1. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר, 2009, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-758 מיליון ש"ח לעומת גירעון בהון החוזר בסך של כ-77 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2008. הירידה בהון החוזר נובעת בעיקר מגידול בהיקף האשראי לזמן קצר שלקחה הקבוצה וזאת בכדי לנצל את שיעורי הריבית הנמוכים על אשראי לזמן קצר. להערכת הנהלת החברה, הגירעון בהון החוזר עתיד לקטון (ואף להפוך לעודף בהון החוזר) כתוצאה מהכספים שעתידים לנבוע מהנפקת ניירות הערך של החברה לציבור והתזרים השוטף החיובי של החברה.

6.11.2. אשראי לקוחות

בתחום נכסי הנדל"ן המניב לא קיים אשראי לקוחות שכן הסכמי השכירות עם השוכרים כוללים הוראות לתשלום דמי שכירות מראש, לתקופות של חודש או רבעון. הקבוצה גובה את דמי השכירות על-פי תנאי הסכם השכירות, בדרך-כלל, באמצעות הוראות קבע, העברות בנקאיות והמחאות דחיות. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכמי השכירות והסכמי הניהול (ערבויות בנקאיות, פקדונות, שטרי חוב, ערבויות אישיות וכיו"ב). המקרים בהם לא משולמים דמי שכירות מראש אינם מהותיים לקבוצה.

6.11.3. אשראי ספקים

החברה מקבלת אשראי מספקיה (בעיקר קבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה) לתקופות ממוצעות הנעות בין 15 ל- 60 יום, לאחר שהושלם השירות המבוקש (בממוצע – תקופה של כ- 45 יום). היקף האשראי מספקים בחברה בקבוצה (ללא גרנית הכרמל), הסתכם נכון ליום 31 בדצמבר, 2009, בכ- 37 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 43 מיליון ₪ ביום 31 בדצמבר 2008. הנתונים בדבר ההון החוזר של הקבוצה, אינם כוללים נתונים כספיים בתחום הפעילות של גרנית הכרמל. לפרטים בדבר ההון החוזר של גרנית הכרמל, ראו סעיף 6.6.28 לתשקיף.

6.12. מימון

6.12.1. כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה מאמצעים עצמיים, מאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים ומאשראי פיננסי חוץ בנקאי, לרבות באמצעות הנפקת אגרות חוב מגופים מוסדיים.

סעיף המימון של הקבוצה שלהלן אינו כולל נתונים בקשר עם המימון בתחום הפעילות של גרנית הכרמל. לפרטים בדבר המימון של גרנית הכרמל, ראו סעיף 6.6.36 לתשקיף.

לקבוצה התחייבויות ארוכות טווח לתאגידים בנקאיים ומקורות מימון חוץ בנקאיים, המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2009, לסך של כ- 4.3 מיליארד ש"ח (כולל חלויות שוטפות). מרבית ההסכמים כוללים הוראות לפיהם לחברה זכות לפירעון מוקדם המותנית, ברוב המקרים, בתשלום קנס פירעון מוקדם לגורם המממן. בנוסף, הסכמי ההלוואה עם התאגידים הבנקאיים כוללים תנאים מסוימים שבקרתם רשאים הבנקים להעמיד לפירעון מיידי את סכומי ההלוואות (בעיקר בעת שינוי מבנה ושינוי שליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות, אם וככל שהועמדו ביטחונות).

לפרטים נוספים בנוגע לפעילות המימון של החברה, ראו דוח הדירקטוריון המצורף לתשקיף זה בסעיף 6.21.

6.12.2. שיעור ריבית ממוצעת ואפקטיבית

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית (אשר כמפורט להלן למועד התשקיף זהה לריבית הממוצעת) על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר שהיו בתוקף במהלך השנים 2009 ו- 2008, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר 2009						
הלוואות לזמן קצר			הלוואות לזמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (באלפי ₪)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (באלפי ₪)	
---	---	---	4.86%	4.86%	1,280,920	מקורות חוץ – בנקאיים מימון צמוד מדד
---	---	---	4.74%	4.74%	549,517	מקורות חוץ – בנקאיים מימון צמוד מדד
2.55%	2.55%	*95,000	5.5%	5.5%	43,750	מקורות חוץ – בנקאיים מימון שקלי
1.8%	1.8%	*53,133	---	---	---	מקורות חוץ – בנקאיים מימון שקלי
2.28%	2.28%	148,133	4.84%	4.84%	1,874,187	סה"כ התחייבויות פיננסיות

*ריבית בשיעור משתנה.

ליום 31 בדצמבר 2008							
הלוואות לזמן קצר				הלוואות לזמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (באלפי ₪)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (באלפי ₪)		
---	---	---	4.86%	4.86%	1,210,077	מקורות בנקאיים – מימון צמוד מדד	
---	---	---	4.75%	4.75%	562,538	מקורות בנקאיים – מימון צמוד מדד	
---	---	---	4.49%	4.49%	*165,000	מקורות בנקאיים – מימון שקלי	
---	---	---	4.79%	4.79%	1,937,615	סה"כ התחייבויות פיננסיות	

* סך השווה ל- 50,000 ₪ הינו אשראי בריבית קבועה וסך השווה ל- 115,000 ₪ הינו אשראי בריבית משתנה.

6.12.3. מימון מתאגידים בנקאיים לחברה

להלן פירוט יתרות ההלוואות שהועמדו לרשות החברה ליום 31 בדצמבר, 2009 (באלפי ₪):

מועד העמדת ההלוואה	ייעוד ההלוואה	סוג ההלוואה			יתרה (כולל חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר, 2009 (באלפי ₪)	סוג ושיעור ריבית שנתי	הצמדה	ערבויות/ בטוחות (באלפי ₪)	מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך
		תאגיד בנקאי	זמן קצר	זמן ארוך					
15.7.09	רכישת מניות בנק לאומי לישראל בע"מ	הפועלים		X	300,000 152,611	פריים 0.3%+ 4.35%	לא צמוד צמוד	שעבוד מניות בנק לאומי, המהוות כ- 74% מהחזקותיה של החברה בבנק לאומי, והתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	עד יולי 2016 עד יולי 2017
30.6.09	רכישת קניון גבעתיים	לאומי	X		175,000	פריים- 0.2%	לא צמוד	התחייבות לרישום משכנתא*	---
30.6.09	רכישת קניון גבעתיים	לאומי		X	150,102	3.2%	צמוד	התחייבות לרישום משכנתא*	עד דצמבר 2013
31.3.09	רכישת קניון גבעתיים	לאומי		X	328,266	4.7%	צמוד	התחייבות לרישום משכנתא*	עד מרץ 2017
29.12.08	צרכים שוטפים ומחזור הלוואות	לאומי		X	45,420	4.9%	צמוד	---	עד דצמבר 2016
29.12.08	צרכים שוטפים ומחזור הלוואות	לאומי		X	43,750	5.5%	לא צמוד	---	עד דצמבר 2016

מועד העמדת ההלוואה	ייעוד ההלוואה	סוג ההלוואה			יתרה (כולל חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר, 2009 (באלפי ש"ח)	סוג ושיעור ריבית שנתית	הצמדה	ערבויות/ בטוחות(באלפי ש"ח)	מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך
		תאגיד בנקאי	זמן קצר	זמן ארוך					
26.10.08	צרכים שוטפים	לאומי	X		95,000	פריים + 0.05%	לא צמוד	התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	---
22.3.07	צרכים שוטפים	הפועלים		X	403,277	4.75%	צמוד	התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	עד מרץ 2017
21.3.07	צרכים שוטפים	לאומי		X	100,819	4.65%	צמוד	התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	עד מרץ 2017
23.10.01	רכישת קניון חולון	דיסקונט		X	93,195	5.8%	צמוד	משכנתא על זכויות החברה בקניון	עד יולי 2020
1.4.96	הקמת קניון ירושלים	לאומי		X	568	4.25%	צמוד	---	עד אפריל 2013
1.11.93	הקמת קניון ירושלים	לאומי		X	4,974	4.25%	צמוד	---	עד אפריל 2013
14.5.93	הקמת קניון ירושלים	הפועלים		X	50,913	4.25%	צמוד	התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	עד אפריל 2013
31.3.93	הקמת קניון ירושלים	לאומי		X	46,411	4.25%	צמוד	---	עד אפריל 2013

* ככל שלא תרשמה הזכויות עד לסוף מרץ 2011, לבנק המממן קיימת זכות לדרוש העמדה של בטוחה חלופית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2009, סך האשראי לזמן ארוך שהתקבל מבנק הפועלים, מסתכם לסך של כ- 906,801 אלפי ש"ח, וסך כל האשראי לזמן קצר ולזמן ארוך שהתקבל מבנק לאומי, מסתכם לסך של כ- 990,310 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2009, היקף נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה שאינו משועבד הינו בסך של כ- 4.6 מיליארד ₪ כמפורט בדוח הדירקטוריון.

6.12.4 מימון מתאגידים בנקאיים לחברות הקבוצה

להלן פירוט יתרות ההלוואות שהועמדו לרשות חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2009 (באלפי ₪):

התאגיד הלווה	מועד העמדת ההלוואה	ייעוד ההלוואה	סוג ההלוואה			יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009 (חלק החברה) (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית שנתית	הצמדה	ערבויות באלפי ₪/ שעבוד	מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך
			תאגיד בנקאי מוסד / פיננסי	זמן קצר	זמן ארוך					
קנית השלום	9.1.02	מרכז עזריאלי	הפועלים		X	113,291	5.7%	צמוד	משכנתא והתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	עד אוגוסט 2013
קנית השלום	9.1.02	מרכז עזריאלי	הפועלים		X	44,840	5.4%	צמוד		
קנית השלום	30.8.01	מרכז עזריאלי	הפועלים		X	28,343	6%	צמוד		
קנית השלום	27.8.01	מרכז עזריאלי	הפועלים		X	120,522	6%	צמוד		
קנית השלום	27.8.01	מרכז עזריאלי	הפועלים		X	47,240	6%	צמוד		
קנית השלום	28.8.01	מרכז עזריאלי	הפועלים		X	120,522	6%	צמוד		
קנית השלום	28.8.01	מרכז עזריאלי	הפועלים		X	47,240	6%	צמוד		
קנית השלום	27.8.01	מרכז עזריאלי	לאומי		X	600,836	5.975%	צמוד	משכנתא והתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	עד אוגוסט 2013
IC	1.6.09	Southern house 529 York road	הפועלים	X		26,413	LIBOR+ 2%	לירה שטרלינג	ערבות החברה	---

מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך	ערבויות באלפי ש"ח/ שעבוד	הצמדה	שיעור ריבית שנתית	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009 (חלק החברה) (באלפי ש"ח)	סוג ההלוואה			מועד העמדת ההלוואה	התאגיד הלווה
					זמן ארוך	זמן קצר	תאגיד בנקאי / מוסד פיננסי		
								Leeds	
עד פברואר 2013	התחייבות לרישום משכנתא וערבות של IC	צמוד	7%	4,076	X		לאומי	נכסים בקיסריה	אורבן
עד דצמבר 2013	התחייבות לרישום משכנתא וערבות של IC	צמוד	6.4%	6,835	X		לאומי	נכסים בקיסריה	אורבן
עד נובמבר 2013	התחייבות לרישום משכנתא וערבות של IC	צמוד	6.4%	4,534	X		לאומי	נכסים בקיסריה	אורבן
עד אפריל 2015	שעבוד הנכס	דולר אמריקאי	5.38%	68,929	X		Gmac Commercial Mortgage Bank	רכישת One Riverway	South Post Oak Holdings LP ³⁹ יחד עם Riverway Holdings „L.P. Overland Riverway L.P.
עד יוני 2011	שעבוד הנכס	דולר אמריקאי	6.47%	88,250	X		General Electric Capital Corporation	רכישת Three Riverway	RiverCan LP ⁴⁰ יחד עם DAR 3 Riverway, „L.P. Overland Riverway 3 „L.P. CFT 3 Riverway L.P.
עד אפריל 2011	שעבוד הנכס	דולר אמריקאי	7.08%	29,573	X		First Union National Bank	רכישת Northchase	Canit Northchase LP

נכון ליום 31 בדצמבר 2009, סך האשראי לזמן ארוך שהתקבל מבנק הפועלים, מסתכם לסך של כ- 380,649 אלפי ש"ח, וסך כל האשראי לזמן ארוך שהתקבל מבנק לאומי, מסתכם לסך של כ- 616,281 אלפי ש"ח.

³⁹ South Post Oak Holdings LP הינה שותפות בה מחזיקה קנית השלום 99% כשותף מוגבל וחברת South Post Oak General Inc. 1% כשותף כללי.

⁴⁰ RiverCan LP הינה שותפות בה מחזיקה קנית השלום 99% כשותף מוגבל וחברת RiverCan GP LLC 1% כשותף כללי. RiverCan GP LLC מוחזקת ב- 100% על ידי קנית השלום.

6.12.5. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

6.12.5.1. הנפקת ניירות ערך מסחריים

6.12.5.1.1. ביום 26 ביוני 2009, נחתם הסכם מסגרת בין החברה לבין גופים מוסדיים שונים מסוג המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, להנפקת ניירות ערך מסחריים ("נע"מ"), הכולל תנאים כללים בקשר לתנאי השתתפות, פירעון מיידי, הרחבת הסדרה, רכישת נע"מ על ידי החברה וחברות קשורות, מנגנון מכרז, אם וככל שמתקיים, והליכי ההנפקה.

6.12.5.1.2. ביום 1 ביולי 2009, הודיעה החברה על הנפקת סדרה של נע"מ לא מדורגות בהיקף של עד 65 מיליון ₪, כאשר לחברה הזכות להגדיל או להקטין את היקף ההנפקה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2009, החברה הפעילה את זכותה כאמור והגדילה את היקף ההנפקה. הנע"מ הונפקו לתקופה של שנה, אשר תתחדש אוטומטית לארבע תקופות נוספות בנות שנה כל אחת, בשים לב לתחנות יציאה יומיות בהודעה מראש ובכתב של שבעה ימי עסקים. הנע"מ נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.8%, המשולמת בתום כל שנה. הקרן תשולם בתום התקופה או בפירעון בעת ניצול תחנות היציאה. נכון ליום 31 בדצמבר 2009, הנפיקה החברה סך של כ- 71 מיליון ₪. ביום 27 בינואר 2010, הגדילה החברה את היקף ההנפקה, והנפיקה נע"מ נוספים, לא מדורגים, בסך של 25 מיליון ₪. נכון למועד התשקיף, יתרת ההתחייבויות בגין הנפקת ניירות הערך המסחריים הסתכמה לסך של כ- 96 מיליון ₪.

6.12.5.1.3. ביום 1 ביולי 2009, הודיעה החברה על הנפקת סדרה של נע"מ, מדורגות בדירוג P-1 של מידרוג בע"מ, בהיקף של עד 135 מיליון ₪ לתקופה של תשעים ימים ממועד הסליקה, אשר תתחדש אוטומטית לעד תשע עשרה תקופות נוספות בנות תשעים ימים כל אחת (בהתאם להודעה שתישלח למשקיעים), בשים לב לתחנות יציאה יומיות בהודעה מראש ובכתב של שבעה ימי עסקים, כעסקה מחוץ לבורסה בהתאם להוראות הבורסה. הנע"מ נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.6%, המשולמת בתום כל תקופה של תשעים ימים או בעת ניצול תחנות יציאה, לפי המוקדם. הקרן תשולם בתום עשרים תקופות של תשעים ימים או בפירעון אם לא חודשה התקופה כאמור או בפירעון בעת ניצול תחנות היציאה. סדרה זו נרשמה במערכת המסחר למשקיעים מסווגים מסוג "נש"ר" של הבורסה. נכון ליום 31 בדצמבר 2009, הנפיקה החברה סך של כ- 135 מיליון ₪. נכון למועד התשקיף, יתרת ההתחייבויות בגין הנפקת ניירות הערך המסחריים הסתכמה לסך של כ- 134 מיליון ₪.

6.12.5.1.4. כאמור בסעיף 6.12.7.3 לתשקיף, לחברה מסגרת אשראי מבנק הפועלים בסך של 150 מיליון ₪ כנגד הנע"מ המדורג כאמור לעיל. החברה התחייבה לשמור על מסגרות אשראי פנויות ביחס של 1.1 לעומת יתרת ניירות הערך המסחריים על פי סדרה זו, כאשר ניצול מסגרות האשראי ייעשה אך ורק כנגד פירעון הנע"מ המדורגים במסגרת דירוג זה. נכון למועד התשקיף, החברה עומדת בהתחייבויותיה בקשר עם ניצול מסגרת האשראי כאמור.

6.12.5.2. הנפקת אגרות חוב (סדרה א')

ביום 21 במרץ 2007, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים, 725 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, לא סחירות, רשומות על שם, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2007, ונושאות ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 4.8%. ביום 5 ביוני 2007, הנפיקה החברה 15 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') נוספות של החברה, שתנאיהן זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') שלה החברה, באופן שלאחר ההנפקה, היקף הסדרה עמד על סך מצטבר של 740 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'). קרן אגרות החוב (סדרה א') של החברה תיפרע בתשלומים שנתיים בשיעור השווה ל- 5% מסכום הקרן ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2008-2016 (קרי - 45% מסך הקרן) ותשלום יתרת הקרן בשיעור של 55% מסך הקרן, יפרע בתשלום אחד ביום 31 במרץ, 2017. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') תשולם מדי רבעון (בימים 30 ביוני, 30 בספטמבר, 31 בדצמבר ו- 31 במרץ) החל מיום 30 ביוני, 2007 ועד ליום 31 במרץ 2017 (כולל). אגרות החוב אינן מובטחות בביטחונות כלשהן.

במועד ההנפקה, אגרות החוב (סדרה א') של החברה דורגו על ידי מידרוג בע"מ ("מידרוג") בדרוג Aa2 ועל ידי Standard & Poor's Maalot ("מעלות") בדרוג AA\Stable. לפרטים נוספים בדבר דירוג האשראי, ראו סעיף 6.12.11.1 לתשקיף.

אגרות החוב (סדרה א') נרשמו למסחר ברצף המוסדי בבורסה, כאשר החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרשום את אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה. אגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים, ביניהם בעת כינוס נכסים, פיגור בתשלומים, שינוי שליטה, מכירת זכויות בשניים מבין הנכסים הבאים: קניון איילון, קניון הנגב או קניון ירושלים, אשר כתוצאה מהמכירה תחול ירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהיה באותה עת. העילות לפירעון מיידי בדבר שינוי השליטה, מכירת שניים מנכסי הקבוצה כאמור והורדת דירוג איגרות החוב מתחת לדירוג BBB+, תבטלנה עם רישומן של מניות החברה למסחר על פי תשקיף זה. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, ככל שחלוקה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב. בחודש אוגוסט, 2008 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב מינוי של כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ כנאמן חלף הנאמן המקורי. לנאמן זכות להשתתף כמשקיף באסיפות בעלי המניות של החברה לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף

זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2009, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, הינה 666,000,000 ש"ח.

6.12.6. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצה

6.12.6.1. הנפקת אגרות חוב (סדרה א') של קניית השלום

6.12.6.1.1. ביום 29 ביוני 2005, הנפיקה קניית השלום בהנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים, 500 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של קניית השלום, לא סחירות, רשומות על שם, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2005, ונושאות ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של 4.95%. ביום 5 ביולי 2009, הנפיקה קניית השלום 89.5 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') נוספות של קניית השלום, שתנאיהן זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום. סכום השווה ל-60% מסכום הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום תיפרענה בארבעה תשלומים שנתיים שווים (בימים 30 בספטמבר, 31 בדצמבר, 31 במרץ ו-30 ביוני) החל מיום 30 בספטמבר 2005 ועד ליום 30 ביוני 2015 (כולל). תשלום יתרת הקרן בשיעור של 40% מסכום הקרן, יפרע בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2015. אגרות החוב (סדרה א') מדורגות בדירוג של Aa2 על ידי מידרוג. אגרות החוב (סדרה א') נרשמו למסחר ברצף המוסדי בבורסה. במסגרת שטר הנאמנות, התחייבה קניית השלום, כי ככל שמניותיה ירשמו למסחר, היא תפעל כמיטב יכולתה לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה, עד ולא יאוחר מתום 120 יום ממועד רישום מניותיה למסחר.

להבטחת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), רשמה קניית השלום שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על הנכסים השונים בחברות הקבוצה, כאשר נכון למועד התשקיף, השעבודים הינם כדלקמן: (א) 16,083,900 מניות רגילות ללא ערך נקוב של עצמה השקעות; (ב) 53,969,250 מניות רגילות ללא ערך נקוב של גמל תשואה; (ג) אגרות חוב שונות שהנפיקו גמל תשואה ועצמה השקעות, כמפורט בסעיף 6.16.7 לתשקיף, אשר מובטחות בשעבוד זכויותיהן של גמל תשואה ועצמה השקעות בנכסים הבאים: מלוא הזכויות בהרצליה ביזנס פארק; 50% מהזכויות בקניון עזריאלי הוד השרון; 40% מהזכויות בקניון עזריאלי חולון; ו-50% מהזכויות בק.מ.ט. פתח תקווה.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון מידי בהתקיים תנאים מסוימים, ביניהם, בעת כינוס נכסים, פיגור בתשלומים, מכירת למעלה מ-50% מזכויותיה בקומפלקס "מרכז עזריאלי", אם לא יופקד סך של 50 מיליון ש"ח בחשבון הסכום השמור שישועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב, בתוך 3 חודשים החל משנת 2013. נכון ליום 31 בדצמבר,

2009, יתרת הע.נ. של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, הינה 469,300,000 ₪.

6.12.6.1.2. התחייבויות ותנאים הנוגעים לאגרות החוב (סדרה א') של קנית השלום:

א. החל משנת 2013, מועד פירעון ההלוואות לטווח ארוך שהועמדו לקנית השלום על-ידי בנק לאומי לישראל בע"מ, החברה להשקעות של בנק לאומי בע"מ ובנק הפועלים בע"מ, ועד למועד פירעון אגרות החוב (סדרה א'), יישמר בידי החברה, בחשבון שישועבד בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), סכום של 50 מיליון ₪.

ב. לפעול בקשר עם חוב של קנית השלום לחברה, הקיים נכון למועד גיוס אגרות החוב (סדרה א'), וכל חוב עתידי של קנית השלום לחברה ו/או לכל חברה קשורה, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ("החוב") כך שיתקיימו התנאים הבאים:

- יתרת החוב ככל שתהיה, תיפרע, ככל שתיפרע, מעודפי מזומנים שוטפים של קנית השלום, למעט אם אישר הנאמן אחרת. לעניין זה "עודפי מזומנים" - EBITDA שתחושב בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, בניכוי תשלומים על חשבון קרן וריבית של אג"ח או חובות בנקאיים ולאחר תשלומי מס ("מנגנון ה-EBITDA").

- במקרה של פירוק קנית השלום, יתרת החוב לחברות קשורות תשולם, ככל שתשולם, רק לאחר פירעון מלוא הסכומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

ג. קנית השלום תהיה רשאית להגדיל את סדרת אגרות החוב, בכפוף לקיומם של התנאים הבאים: (א) לאחר הגדלת הסדרה, יחס הנכסים להתחייבויות יעלה על 1.35 ודירוג אגרות החוב לא יפגע; (ב) הגדלת הסדרה נועדה למימון ופיתוח הנכסים המגבים⁴¹ ו/או השבחתם או להחזר הלוואה שניטלה לצורך השבחת הנכסים המגבים; (ג) היקף הסדרה לא יעלה על 80% מסך המימון ששימש ו/או ישמש לצורך פיתוח הנכסים המגבים, בהתאם לחוות דעת שתתקבל בעניין.

6.12.6.1.3. במסגרת דוח הדירוג, מידרוג דירגה את אגרות החוב (סדרה א') בדירוג Aa2 בהתחשב בשמירה גם על התנאים כדלהלן:

⁴¹ "הנכסים המגבים" – הנכסים ששועבדו להבטחת אגרות החוב של גמל תשואה להשקעות בע"מ ועצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ.

א. ההלוואה מהחברה, כמפורט בסעיף 6.20.1 להלן, בסכום שלא יפחת מ- 130 מיליון ₪ תהא הלוואה נחותה, שמועד פירעונה, לרבות בגין קרן, ריבית והצמדה, יחול לאחר גמר פירעון אגרות החוב;

ב. קנית השלום תלווה סכומים נוספים ברמת בכירות זהה לכלל חובותיה, בין מהחברה ובין מגופים שלישיים, בהיקפים שלא יעלו על 345 מיליוני ₪. במידה והחברה תעביר את הסכומים האמורים, יהיו הנ"ל שווים בדרגת קדימות לכלל חובות קנית השלום האחרים והחזרם לא יהא כפוף למנגנון ה-EBITDA שנקבע בשטר הנאמנות, כמפורט לעיל.

ג. יתרת המימון בסך 235 מיליון ₪ תועבר מהחברה כהלוואה הכפופה למנגנון ה-EBITDA, וסכום זה יתווסף ליתרת החוב הכפופה למנגנון ה-EBITDA.

ד. מתזרים המזומנים הנובע ממימוש מניות גרנית הכרמל (לרבות מימוש, מימון מחדש וכו'), יפרעו ההלוואות ע"פ סדר הקדימות הבא: ראשית, חובות אשר אינם כפופים למנגנון ה-EBITDA, לאחר מכן הלוואות אשר כפופות למנגנון ה-EBITDA ולבסוף, ההלוואות הנחותות.

למען הסר ספק מובהר כי המימון הנוסף הצפוי להתקבל מהחברה ו/או מתאגידים בנקאיים למימון פרויקטים נוספים, המוערך בכ- 590 מיליון ₪, ככל שיילקח, לא יהא כפוף למנגנון ה-EBITDA.

6.12.6.2. הלוואות בין חברתיות

להלן פירוט יתרות ההלוואות שהועמדו בין חברות הקבוצה, ליום 31 בדצמבר, 2009 (באלפי ₪), שהינם בסכומים העולים על 20 מיליון ש"ח:

התאגיד המלווה בקבוצה	התאגיד הלווה בקבוצה	מועד העמדת הלוואה	סכום ההלוואה המקורי (באלפי ש"ח)	מועד פרעון אחרון	ריבית שנתית	הצמדה	יתרת סכום הלוואה ליום 31.12.09
קנית השלום (1)	קנדן מגורים	24 באוקטובר 2006	20,327	יולי 2010	פריים -0.3%	---	20,233
קנית השלום (2)	גמל תשואה	ינואר 2009	74,000	ינואר 2014	---	---	74,000
קנית השלום (3)	גמל תשואה	אפריל 2005	771,354	יוני 2015	---	---	669,679
קנית השלום (3)	עצמה השקעות	אפריל 2005	84,713	יוני 2015	---	---	63,809

*לתיאור יתרת הלוואות שהועמדו מהחברה לחברות הקבוצה, ראו סעיף 6.20.1 לתשקיף

- (1) לאחר תאריך המאזן, נפרעה מלוא יתרת הלוואה שהועמדה לקנדה מגורים בע"מ על ידי קניית השלום והוסרו השעבודים שנרשמו לטובתה על המקרקעין. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.7.4.2 ו- 8.2.6 לתשקיף.
- (2) כנגד הלוואה, הנפיקה גמל תשואה לקניית השלום שטר הון בסך של 74,000 אלפי ₪ שאינו נושא ריבית והצמדה, ומועד פירעונו יהא לא מוקדם מיום 1 בינואר, 2014, אולם הצדדים יכולים להסכים על הארכת מועד הפירעון. פירעון שטר ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של גמל תשואה וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
- (3) לפרטים בדבר אגרות החוב שהומחו לקניית השלום, ראו סעיף 6.16.7 לתשקיף.

מגבלות אשראי

6.12.7.

- 6.12.7.1. ביום 15 ביולי, 2009, התחייבה החברה באופן בלתי חוזר כלפי בנק הפועלים כי לא יצרה ולא תיצור שיעבודים שוטפים על נכסיה, לרבות המוניטין והון המניות שלה וכן התחייבה לשמור על יחסים פיננסיים בדוחותיה הכספיים, לפיהם שיעור ההון העצמי המוחשי⁴² מסך כל המאזן לא יפחת בכל עת משיעור של 25%. נכון ליום 31 בדצמבר 2009, שיעור ההון העצמי המוחשי עמד על שיעור של 40%.
 - 6.12.7.2. באגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, נכללה התחייבות לא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, בכל מקרה בו עשויה להיות פגיעה בדירוג האשראי. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.12.5.2 לתשקיף.
 - 6.12.7.3. החברה התחייבה לשמור על מסגרות אשראי פנויות ביחס של 1.1 לעומת יתרת ניירות הערך המסחריים המדורגים שהונפקו על ידה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.12.5.1.4 לתשקיף.
 - 6.12.7.4. לתיאור התחייבות קניית השלום בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') כלפי מחזיקי אגרות החוב וחברת הדירוג, ראו סעיף 6.12.6.1 לתשקיף.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2009, עומדת החברה בכל המגבלות החלות עליה, כאמור לעיל.

מסגרות אשראי

6.12.8.

- ביום 15 ביולי, 2009, העמיד בנק הפועלים לחברה מסגרת אשראי, בסך של 150 מיליון ₪ לתקופה של שנה אחת עד ליום 14 ביולי, 2010 ("תקופת המסגרת") למטרת פירעון אשראי שיידרש כתוצאה מהנפקת ניירות ערך מסחריים, כמפורט בסעיף 6.12.5.1 לתשקיף, וזאת כנגד עמלת הקצאה בשיעור של 0.15% מסך המסגרת. תנאי מסגרת האשראי כוללים אפשרות לקבלת הלוואות שקליות, בתנאים המקובלים בבנק, שמועד פירעון יהיה שלושה חודשים או תום תקופת המסגרת, לפי המוקדם, והן יועמדו בתוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד הבקשה. לפרטים בדבר מגבלה שנטלה על עצמה החברה בקשר עם מסגרת זו, ראו סעיף 6.12.5.1.4 לתשקיף.
- נכון למועד התשקיף, לא הועמדו לקבוצה מסגרות אשראי מחייבות או מסגרות אשראי לא מחייבות, למעט מסגרת האשראי המפורטת לעיל.

⁴² הון עצמי מוחשי – סך כל הון המניות המונפק והנפרע בצירוף קרנות הון ויתרת רווח שלא יועדה בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר ושמות מסחריים).

6.12.9. **אשראי בנקאי וחץ בנקאי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009 ועד**

סמוך לתאריך התשקיף

מועד העמדת הלוואה	ייעוד הלוואה	סוג הלוואה			יתרה לסמוך למועד התשקיף (באלפי ש"ח)	סוג ושיעור ריבית שנתית	הצמדה	ערבויות/ בטוחות (באלפי ש"ח)
		תאגיד בנקאי/ חץ בנקאי	זמן קצר	זמן ארוך				
27.1.10	צורכי קבוצת עזריאלי	נע"מ לא מדורגים	X		25,000	בנק ישראל + 0.8%	לא צמוד	---
31.1.10	רכישת קניון חיפה	לאומי		X	225,000	4.2%	צמוד	(1) שעבוד קבוע על זכויות החברה בקניון עזריאלי חיפה (2) שעבוד קבוע על זכויות החברה על-פי הסכמי השכירות עם השוכרים בקניון עזריאלי חיפה; (3) שעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל זכויות החברה בקניון עזריאלי חיפה

6.12.10.

הלוואות שנפרעו בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009 ועד סמוך למועד התשקיף

תיאור הלוואה	סכום שנפרע (במיליוני ₪)	תאריך פירעון	בטוחות ששחררו
הלוואות חץ בנקאיות לזמן קצר	37	פברואר 2010	הוסר שיעבוד על 4,547,689 מניות בנק לאומי
הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי	2	נפרע במועדים שונים	לא שוחררו בטחונות
נ"ע מסחריים מדורגים	1	נפרע במועדים שונים	לא רלוונטי
סה"כ	40		

סכומי הפירעון אינם כוללים חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך שנפרעו במהלך התקופה.

6.12.11. **דירוג אשראי**

6.12.11.1. בחודש מרץ, 2007, דירגה מעלות את אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה

בדירוג AA ומידרוג דירגה את אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה בדירוג

Aa2. ביום 17 במאי 2009, הודיעה מעלות על הימצאות הדירוג ברשימת המעקב עם

השלכות שליליות. ביום 22 בספטמבר 2009, נמסרה הודעה של מעלות על ירידת

הדירוג לדירוג AA-, עם תחזית דירוג יציבה, והוצאת החברה מרשימת המעקב של

מעלות. בחודש יולי 2009 הודיעה מידרוג על אישור דירוג Aa2 באופק יציב. לפרטים

נוספים בדבר דירוג אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 1.4 וסעיף 6.12.5.2 לתשקיף.

6.12.11.2. בחודש יולי 2009 דירגה מידרוג את ניירות הערך המסחריים שהונפקו על ידי החברה בדירוג P-1. תוקף דירוג זה הינו בתוקף עד ליום 30 ביוני 2010. לפרטים נוספים בדבר דירוג ניירות הערך המסחריים, ראו סעיף 6.12.5.1.3 לתשקיף.

6.12.11.3. בחודש יוני 2005, דירגה מידרוג את אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה קנית השלום בדירוג Aa2. בחודש ספטמבר 2008, הודיעה מידרוג על אישור דירוג Aa2 באופן יציב. בחודש יולי, 2009 הודיעה מידרוג על אישור דירוג Aa2 באופן יציב. לפרטים נוספים בדבר דירוג אגרות החוב של קנית השלום ראו סעיף 6.12.6.1 לתשקיף.

6.12.12. שעבודים

6.12.12.1. להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי התאגידים הבנקאיים המעמידים אשראי לצורך רכישת נכסי נדל"ן של החברה, משעבדות החברה ו/או חברות הקבוצה, מעת לעת, בשעבוד מדרגה ראשונה את זכויותיהן בנכסים השונים ואת זכויותיהן על פי הסכמי השכירות. להבטחת התחייבויות השוטפות, המחזיקות בנכסים בארה"ב, כלפי המוסדות הפיננסיים שהעמידו את ההלוואות לצורך רכישת הנכסים כאמור, שיעבדו השותפויות את זכויותיהן בנכסים לטובת המוסד הפיננסי, שהעמיד את ההלוואה.

6.12.12.2. ביום 15 ביולי 2009, במסגרת העמדת אשראי לחברה ע"י בנק הפועלים בסך של 450,000 אלפי ₪, כמפורט בסעיף 6.12.3 לתשקיף, רשמה החברה לטובת הבנק (השעבוד נרשם על שם פועלים שירותי נאמנות בע"מ), שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 52,380,952 מניות בנק לאומי לישראל בע"מ, המוחזקות על ידי החברה. כמו כן, התחייבה החברה כלפי הבנק שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה.

6.12.12.3. ביום 25 במרץ, 2007, במסגרת העמדת אשראי לחברה ע"י בנק הפועלים בסך של 400,000 אלפי ₪ התחייבה החברה באופן בלתי חוזר כלפי בנק הפועלים, כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שיהיו בבעלותה בעתיד, לרבות על המוניטין והון המניות שלה, וכן התחייבה שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור לעיל ללא קבלת הסכמת בנק הפועלים בכתב ומראש. החברה תהא רשאית ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו, תיצור שעבוד צף כאמור גם לטובת בנק הפועלים.

6.12.12.4. ביום 26 ביוני, 2008, במסגרת העמדת אשראי לחברה ע"י בנק לאומי התחייבה החברה כלפי בנק לאומי באופן בלתי חוזר, כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד שוטף כל כלל נכסיה, וכן התחייבה שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד שוטף כאמור לעיל ללא קבלת הסכמת בנק לאומי בכתב ומראש.

6.12.12.5. ביום 13 בפברואר, 2008 במסגרת העמדת אשראי לקנית השלום ע"י בנק הפועלים, התחייבה קנית השלום באופן בלתי חוזר כלפי בנק הפועלים, כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שיהיו בבעלותה בעתיד, לרבות על המוניטין והון המניות שלה, וכן התחייבה שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור לעיל ללא קבלת הסכמת בנק הפועלים בכתב ומראש. קנית

השלום תהא רשאית ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו, תיצור שעבוד צף כאמור גם לטובת בנק הפועלים.

6.12.12.6. ביום 25 בפברואר, 2008, במסגרת העמדת אשראי לקניית השלום ע"י בנק לאומי, התחייבה קניית השלום כלפי בנק לאומי, באופן בלתי חוזר, כי לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, וכן התחייבה שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד שוטף כאמור לעיל ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

6.12.12.7. להבטחת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום, כמפורט בסעיף 6.12.6.1 לתשקיף, ביום 29 ביוני, 2005, רשמה קניית השלום שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחתה על דרך השעבוד את כל זכויותיה בנכסים המשועבדים, כהגדרתם בשטר הנאמנות. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.12.6.1.1 לתשקיף.

6.12.13. ערבויות

6.12.13.1. במהלך העסקים הרגיל, מוצאות לבקשת החברה על ידי תאגידים בנקאיים, ערבויות בנקאיות בקשר עם נכסיה, לרבות ערבויות להבטחת התחייבויותיה של החברה וחברות הקבוצה וערבויות ביצוע, אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2009, עומדות על סך מצטבר של כ- 49 מיליון ₪.

6.12.13.2. בחודש יוני 2009, העמידה החברה ערבות כלפי בנק הפועלים, להבטחת אשראי בסך של 4,312 אלפי GBP, שהועמד ל- IC על ידי הבנק. בתמורה להעמדת הערבות מקבלת החברה עמלה שנתית בשיעור 0.25% מסך ההלוואה כאמור.

6.12.13.3. בחודש דצמבר 2009, העמידה IC ערבות מתמדת כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלה בסכום, להבטחת קיום כל התחייבויותיה ופירעון חובותיה, הקיימים והעתידיים, של אורבן כלפי בנק לאומי, בקשר עם כל הסכומים המגיעים או שיגיעו או שעשויים להגיע לבנק מאת אורבן. בתמורה להעמדת הערבות מקבלת IC עמלה שנתית בשיעור של 0.25% מסך יתרת האשראי שהועמדה לאורבן, המסתכמת נכון ליום 31 בדצמבר, 2009, לסך של 15,500 אלפי ₪.

למידע על שעבודים וערבויות נוספות של החברה וחברות הקבוצה, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים.

6.12.14. אשראי בריבית משתנה

לקבוצה מספר הלוואות ממקורות בנקאיים באשראי בריבית משתנה. עיקר האשראי נלקח במטבע שקלי צמוד לפריים או ריבית בנק ישראל והיתר במט"ח צמוד לליבור, בתוספת מרווח שנקבע ביחס לכל הלוואה. האשראי הנ"ל משתנה בהתאם לשינויים בריבית הליבור או הפריים או ריבית בנק ישראל.

להלן פירוט טווח הריבית (הנקובה) לתקופות התשקיף, וכן שיעור הריבית הסמוך לתאריך התשקיף, בגין ההלוואות בריבית משתנה:

סוג אשראי	מטבע	היקף האשראי סמוך למועד התשקיף (באלפי ₪)	שיעור הריבית סמוך למועד התשקיף (ב- %)	טווח הריבית בתקופות הדיווח (ב-%)		
				31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009
אשראי בנקאי	ש"ח	568,000	3.3% - 2.8%	---	4.05% - 3.55%	2.8% - 2.3%
אשראי חוץ בנקאי	ש"ח	229,150	2.3% - 2.1%	---	---	2.5% - 1.6%
אשראי בנקאי	לירה שטרלינג	26,413	2.625%	---	3.670%	2.625%

6.13. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה וחברות הקבוצה (כולל גרנית הכרמל), ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים.

6.14. איכות הסביבה

במסגרת פעילותה נדרשת הקבוצה, בין היתר, לעמוד בתנאים ודרישות המשרד להגנת הסביבה, לרבות בתחום המקרקעין, אשר יכולים לבוא לידי ביטוי, בין היתר, במסגרת אישור תוכניות בניין עיר והיתרי בניה, אך גם תוך כדי הליכי הבניה עצמם ואף לאחר מכן. חברות הקבוצה אחראיות מכוח היותן בעלים או חוכרים של מקרקעין, בנסיבות מסוימות, על פי דין, להוראות דיני איכות הסביבה, לרבות על פי חוק המים, התשי"ט-1959, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993. למיטב ידיעת החברה, לתנאים אלו לא היו, עד למועד התשקיף, השלכות מהותיות על עיסוקה של החברה או תוצאותיה העסקיות.

יצוין בהקשר זה כי נכון למועד פרסום הדו"ח תלויות ועומדות מספר הצעות חוק, אשר אם יתקבלו, יהא בכל אחת מהן, כדי להשפיע על רווחיות הקבוצה ובהן: (1) הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון – בדיקת נוכחות מזהמים בקרקע, באוויר ובמקורות המים), התש"ע-2009; הצעת חוק מניעת זיהום קרקע וטיפול בקרקעות מזוהמות, התשס"ט-2009; וטיוטת תזכיר חוק למניעת זיהום קרקע וטיפול בקרקעות מזוהמות, התשס"ט-2008.

יצוין כי בכל הנוגע למתחם קניון עזריאלי קרית אתא, כמפורט בסעיף 6.4.2.7 לתשקיף, היות ובעבר פעל במתחם זה מפעל טמבור, דרשו המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, בין היתר, את ביצועם של סקרי קרקע, סקר גז קרקע, דיגום מי תהום וכן ביצוע מיגון המבנה או לחילופין, ביצוע סקר סיכונים. בהתאם, ביצעה הקבוצה סקרים בקרקע, שהצביעו על זיהום קרקע באזור מסוים במתחם, כאשר הטיפול בקרקע המזוהמת, לרבות פינויה לאתר פסולת מסודר, הסתיים. נכון למועד התשקיף, החברה ממשיכה לפעול על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה לבחינת מצב הקרקע, כאשר החברה עשויה לבצע דיגומים נוספים בעתיד, וזאת בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

כמו כן יצוין, כי בהתאם לדף מידע שהתקבל מעיריית חיפה, המגרש הנמצא בצומת הצ'ק פוסט בחיפה, כמפורט בסעיף 6.5.2.5 לתשקיף, עשוי להיות מושפע מחומרים מסוכנים, והחברה, עשויה להידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, לבצע בדיקות שונות בקרקע, במסגרת הליכי התכנון והבניה בקרקע.

בחלק מנכסיה המניבים של הקבוצה, משכירה הקבוצה לחברות הסלולר שטחים ("המושכר") לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים ("ציוד התקשורת"). בהתאם למרבית

ההסכמים בין החברה ו/או חברות הניהול של הקבוצה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים והאחריות לעמוד בהוראות הדינים הסביבתיים השונים מוטלת על חברות הסלולר, ובכלל זה להחזיק, כל עוד הן שוכרות את המושכר, אישור מאת הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בדבר הוראות ומגבלות בנוגע לשימוש בציוד התקשורת ולפעול בהתאם לאישור זה, וכן מתחייבות כי תעמודנה בהוראות הבטיחות שיפורסמו על-ידי החברה או חברות הניהול. בנוסף, במסגרת הסכמים אלה, מתחייבות חברות הסלולר לשפות ולפצות את החברה ו/או חברות הניהול בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו כתוצאה מפעולות חברות הסלולר במושכר ובגין אחריותן על פי דין לכל מעשה או מחדל של חברות הסלולר והן מתחייבות לבטח את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצד שלישי. לבסוף, על-פי הוראות מרבית ההסכמים כאמור, מתחייבת כל חברת סלולר לשתף פעולה עם חברות הסלולר האחרות עמן התקשרה החברה, בכל הקשור להפעלת ציוד התקשורת במושכר.

לפרטים נוספים בדבר איכות הסביבה בתחום פעילותה של גרנית הכרמל, ראו סעיפים 6.6.16 ו-6.6.30 לתשקיף.

6.15. מגבלות ופיקוח על התאגיד

להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות, צווים מגבלות ודרישות בהם מחוייבת הקבוצה בתחומי פעילותה השונים:

6.15.1. בישראל

6.15.1.1. הליכי תכנון ובניה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה") אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה וקובע כי בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203-255 לחוק התכנון והבניה. לצורך בניית הפרויקטים השונים, מתקשרת החברה עם אדריכלים ויועצים שתפקידם להכין את התוכניות הדרושות ולטפל באישורן אצל רשויות התכנון, החל משינוי תב"ע במידת הצורך, דרך הוצאת היתרי הבניה, והמשך בהכנת תכניות העבודה הדרושות לצורך ביצוע הבניה.

6.15.1.2. מנהל מקרקעי ישראל ורשויות מקומיות

כ-90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות ממשלת ישראל באמצעות המינהל, ולפיכך חלק גדול של המקרקעין בהם פועלת הקבוצה, מוכרים מהמינהל בחכירה ארוכת טווח. כמו כן, חלק מהמקרקעין שבבעלות הקבוצה מוכרים ישירות מהרשויות המקומיות שבאזורן נמצא הנכס. משכך, חלים על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עמם הוראות החוזים וההוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע, כאשר כל שינוי זכויות מכח הסכמי החכירה, לרבות הארכת תקופת החכירה, תעשה בהתאם להוראות הסכמי החכירה והתנאים המקובלים במינהל וברשויות המקומיות באותה עת. כך גם עשויה הקבוצה, במסגרת הסכמי החכירה, לשאת בתשלומים שונים למינהל כגון, דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

6.15.1.3. מיסוי מקרקעין

במסגרת פעילותה מתקשרת הקבוצה בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין, ולפיכך, עשויה לשאת בחבויות שונות בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, והתקנות שהוצאו מכוחו.

6.15.1.4. חוק המקרקעין

בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומם ושיתוף בהם עם צדדים שלישיים, כפופה הקבוצה להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 ולתקנות שהותקנו מכוחו.

6.15.1.5. חוק השכירות והשאלה

בכל הנוגע לנכסים המניבים המושכרים על ידי הקבוצה לשוכרים שונים, כפופה הקבוצה לחוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971.

6.15.1.6. חוקים כללים הנוגעים לתחומי פעילותה של הקבוצה

במסגרת פעילותה, כפופה החברה וחברות הקבוצה לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים נכסיה המניבים של הקבוצה, אם וככל שרלוונטי, לרבות בדבר פתיחת בתי עסק וסגירתם. כמו כן, הקבוצה כפופה לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983.

בנוסף, חלק מחברות הקבוצה רוכשות חשמל מאת חברת חשמל במתח גבוה לפי תעריף חברת החשמל לרכישת חשמל במתח גבוה, ומספקת את החשמל לשוכרים לפי תעריף חברת חשמל במתח נמוך. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, משרד התשתיות הלאומיות והרשות לשירותים ציבוריים פועלים להסדרת נושא רישוי חלוקת החשמל במרכזי המסחר והקניונים ברחבי הארץ.

6.15.1.7. רישוי עסקים

במסגרת פעילותן של חברות הקבוצה, נדרשות חלק מחברות הקבוצה לקבל רישיון עסק לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, לכל מבני הקבוצה ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי חוק זה, למעט רישיון עסק לקניון עזריאלי איילון ולקניון עזריאלי חיפה, שלמועד התשקיף, הקבוצה פועלת לקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך חידושם. במהלך חודש מרץ 2010, הוגש לבית משפט השלום לעניינים מנהליים בחיפה כתב אישום כנגד קניון עזריאלי חיפה (שנרכש על ידי החברה לאחר תאריך המאזן) ומנהל הקניון, בגין ניהול עסק ללא רישיון. נכון למועד התשקיף, הקבוצה ממשיכה במתווה המתואם עם משטרת ישראל לצורך חידוש רישיון העסק ובמקביל פועלת לביטול כתב האישום. נכון למועד התשקיף, נתקבל אישור כיבוי אש לנכס בפתח תקווה, והקבוצה פועלת לקבלת רישיון העסק. כמו כן, במסגרת הסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה עם השוכרים השונים, מחויב השוכר בהחזקת רישיון עסק כדין לשם ניהול עסקו בנכס.

6.15.1.8. הגבלים עסקיים

במסגרת הרחבת פעילותה של הקבוצה, בין היתר, באמצעות רכישת מניות בחברות שהינן חברות בעלות הזכויות בנכסי מקרקעין, נדרשות החברה וחברות הקבוצה, בנסיבות מסוימות, לאשר את המיזוג בהתאם לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988.

ביום 22 בפברואר, 2009, אישרה רשות ההגבלים העסקיים את המיזוג בקשר עם רכישת קניון גבעתיים, וביום 27 בינואר, 2010, אישרה רשות ההגבלים העסקיים את המיזוג בקשר עם רכישת קניון חיפה.

6.15.2. מחוץ לישראל

פעילות הקבוצה בארה"ב ובאנגליה, כפופה לחוקים ולתקנות במדינות האמורות, ובין היתר, בתחום המקרקעין, התכנון והבניה וההשכרה. לפרטים נוספים בדבר מגבלות ופיקוח בתחום פעילותה של גרנית הכרמל, ראו סעיף 6.6.17 לתשקיף.

6.16. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

הקבוצה הינה צד להסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בחלק מהפרויקטים שבפעילותה של הקבוצה, כמפורט בסעיפים 6.5.2.3 ו-6.5.2.6 לתשקיף.

להלן פירוט ההסכמים אשר החברה או איזה מחברות הקבוצה הינם צד להם ואשר אינם במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה ועשויים להיחשב כהסכמים מהותיים וכן הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים:

6.16.1. פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

נושאי המשרה בחברה מבוטחים בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה במסגרת פוליסת ביטוח של החברה, כמפורט בסעיפים 7.4 ו-8.2.9 לתשקיף.

6.16.2. הסכם עם בעל השליטה בחברה

לפרטים בדבר ההתקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת ניהול בקשר עם שירותים שתעמיד, למועד התשקיף, באמצעות מר דוד עזריאלי, ראו סעיף 8.1.4 לתשקיף.

6.16.3. הסכם השקעה בבנק לאומי

לפרטים בדבר הסכם השקעה של החברה בבנק לאומי, ראו סעיף 6.1.3.4 לתשקיף.

6.16.4. הסכם השקעה בלאומי קארד

לפרטים בדבר הסכם השקעה של החברה בלאומי קארד ובין החברה לבין לאומי קארד בדבר מועדון לקוחות, ראו סעיף 6.1.3.2 לתשקיף.

6.16.5. הסכם רכישת גרנית הכרמל

לפרטים בדבר הסכם לרכישת גרנית הכרמל ראו סעיף 6.1.3.1 לתשקיף.

6.16.6. הנפקת אגרות חוב של החברה וחברות הקבוצה

לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה א' של החברה) והנפקת אגרות חוב (סדרה א') של קניית השלום, ראו סעיפים 6.12.5.2 ו-6.12.6.1 לתשקיף.

6.16.7. הסכם הקצאת מניות והמחאת אגרות חוב

ביום 23 בינואר, 2005 התקשרו IC, קניית השלום, עצמה השקעות, גמל תשואה ו- CANIT DEVELOPMENTS INC. (להלן: "CDI") (כולן ביחד להלן: "קבוצת עזריאלי") עם לאומי גמל בע"מ (להלן: "לאומי גמל"), בהסכם לפיו לאומי גמל המחתה לקניית השלום את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי אגרות החוב שהונפקו לה על ידי עצמה השקעות וגמל תשואה, וזאת בתמורה לסך של 630 מיליון ₪, המשקף את סכום רכישת אגרות החוב בניכיון ("ההסכם"). נכון ליום 31 בדצמבר 2009, יתרת אגרות החוב של עצמה השקעות וגמל תשואה כלפי קניית השלום הינה בסך של כ- 627 מיליון ₪.

במסגרת ההסכם, התחייבה קבוצת עזריאלי וכל אחת מהחברות בה ו/או מי שיבוא במקומן או במקום מי מהן, לשפות את לאומי גמל על כל נזק, הפסד, הוצאה או חבות שנגרמו לה או לקופות הגמל עקב כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה שתוגש כנגדן בקשר עם פעילותן בעצמה השקעות ובגמל תשואה או בקשר עם ההחזקה במניותיהן. השיפוי האמור אינו חל בקשר עם התקשרותה של לאומי גמל בהסכם ובקשר עם תביעה של עמית של קופות הגמל שהוגשה בכשירותו ככזה.

לפרטים נוספים בדבר הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה בתחום פעילותה של גרנית הכרמל, ראו סעיפים 6.6.18, 6.6.32 ו-6.6.37 לתשקיף.

6.17. הליכים משפטיים

נכון למועד תשקיף זה, מנהלות החברה ו/או חברות הקבוצה הליכים שונים, כקבוע בדיון, לבירור דרישות שקיבלה מהרשויות המקומיות השונות, בגין תשלומי חובה והיטלים, בסך כולל שאינו מהותי לחברה. בנוסף, נכון למועד התשקיף, החברה ו/או חברות הקבוצה אינן צד להליכים משפטיים תלויים מהותיים, למעט כמפורט בביאור 36 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לתשקיף זה.

לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים בתחום פעילותה של גרנית הכרמל, ראו סעיפים 6.6.17 ו-6.6.38 לתשקיף.

6.18. יעדים ואסטרטגיה עסקית

כחברה מובילה בתחום, מתמקדת החברה בהשקעות בענף הנדל"ן המניב המסחרי. האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה בעיקר הרחבת פעילותה העניפה בתחום המרכזים המסחריים והקניונים ושטחי ההשכרה למשרדים ואחרים. בכוונת החברה להמשיך ולפעול להרחבת פעילותה בתחום המרכזים המסחריים והקניונים ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, וזאת באמצעות רכישת קרקעות לייזום והקמת נכסים ו/או רכישת נכסים נוספים ו/או השבחת הנכסים הקיימים. להערכת החברה, להלן תמצית יעדי הקבוצה לשנים הקרובות, למועד התשקיף, בהינתן תנאי שוק ומקורות לקבוצה:

- שמירה על מובילות החברה בענף הנדל"ן המניב בישראל.

- הרחבת פעילותה הענפה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המסחרי המניב בישראל, בין היתר, באמצעות השלמת הפרויקטים הנמצאים בתכנון ובהקמה כמפורט בסעיפים 6.4.2.7 ו-6.5.2.7 לתשקיף, ובאמצעות רכישת קרקעות והקמה של קניונים ומרכזים מסחריים ובנייני משרדים ופארקים לתעשייה עתירת ידע בכל רחבי מדינת ישראל, תוך התחשבות באזורי ביקוש, מרכזי אוכלוסיה גדולים, בצמתי תנועה מרכזיים ונגישות גבוהה לכלי תחבורה ציבוריים.
 - איתור קרקעות המיועדות לבנייה מסחרית מיידית, ובמקביל ניצול הזדמנויות עסקיות (לרבות הזדמנויות במסגרת תהליך הקונסולידציה בענף הנדל"ן) המאפשרות לקבוצה לרכוש מרכז מסחרי או קניון קיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לשיפור המבנה והתאמתו לאופיים של המרכזים המסחריים והקניונים הנמצאים בבעלות הקבוצה.
 - החברה מתכוונת להגביר את נוכחותה בצפון הארץ, בין היתר באמצעות הקמת קניון עזריאלי עכו וקניון עזריאלי קרית-אתא. כמו כן, במסגרת זו רכשה החברה את קניון עזריאלי חיפה. השבחת נכסיה הקיימים של הקבוצה, תוך המשך מתן שירותי הניהול לנכסיה באמצעות צוות הניהול של הקבוצה, שמירה על רמת לקוחותיה וחידוש הסכמי השכירות עימם לתקופות נוספות ארוכות טווח.
 - הקמת קומפלקסים גדולים של משרדים יוקרתיים ופארקים לתעשייה עתירת ידע בערים הגדולות ובגוש דן.
 - ניטור תהליך הקונסולידציה בענף הנדל"ן המניב ובחינת הזדמנויות עסקיות הנוצרות כתוצאה מהתהליך האמור.
 - ייעול פעילות חברות הניהול וצמצום הוצאותיהן, בין היתר באמצעות שילוב טכנולוגיות מתקדמות.
 - שמירה על איתנות פיננסית גבוהה תוך רמת מינוף נמוכה יחסית.
 - הקבוצה פועלת באופן מתמיד להגדלת מספר המבקרים תוך שימור ואף שיפור האטרקטיביות של קניוניה ומרכזיה המסחריים, הגדלת הפדיון של השוכרים, וכתוצאה מכך הגדלת תשלומי שכר הדירה וההכנסות.
- לפרטים בדבר האסטרטגיה והיעדים של גרנית ראו סעיף 6.6.40 לתשקיף.
- בנוסף, החברה בוחנת מעת לעת את ההזדמנויות העסקיות בהקשר לתחומי פעילות נוספים. להערכת החברה, ברכישותיה חברות מטרה מובילות ומניבות תזרים מזומנים בתחומי פעילות אחרים מנצלת החברה את איתנותה הפיננסית וממנפת מצבי שוק ו/או מצבי משבר. לפרטים נוספים ראו דוח הדירקטוריון בסעיף 6.21 להלן.

6.19. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, הקבוצה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית ומהמאפיינים הייחודיים של הקבוצה. לפרטים נוספים בדבר גורמי הסיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית והמאפיינים הייחודיים בתחום פעילות גרנית, ראו סעיף 6.6.41 לתשקיף.

יובהר, כי המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה הינו מידע צופה פני עתיד. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות הקבוצה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, ייתכן וציפיותיה ותחזיותיה של הקבוצה לא תתממשנה, וזאת בין היתר, בשל תלותן בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה והמפורטים להלן:

6.19.1. סיכונים מקרו כלכליים ופיננסיים

6.19.1.1. מצב המשק בישראל - פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק הישראלי.

האטה כלכלית חריפה במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש לשטחי השכרה ולהאט את קצב הייזום והפיתוח בשל ירידה במשאבים הפנויים במשק ובביקושים. החמרה במצב המשק בישראל עלול להיות בעל השפעה מהותית על שוכרי הנכסים של הקבוצה ויכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה. מצב המשק בישראל עלול להיות מושפע גם מהתמשכות מתונה של המשבר הכלכלי העולמי, שעלולה לגרום להאטה בפעילות הפיננסית בעולם, ולהשפיע על מצב שוק ההון בארץ ומחוצה לה. התמשכות המשבר עלולה להשפיע על תחומי פעילותה של הקבוצה, תוצאות פעילותה ויכולתה הפיננסית.

6.19.1.2. המצב הביטחוני בישראל - לשינויים והחמרה במצב הביטחוני והמדיני עשויה להיות

השפעה על פעילות החברה ופגיעה בתוצאותיה העסקיות, הן בהיבט של נכונות קהל המבקרים לבקר במרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה, והן בהיבט של ביקוש שטחי השכרה, מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבניה וכו'.

6.19.1.3. שינוי במדד תשומות הבנייה - להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על

מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה. בעוד שעלויות הבניה צמודות לרוב למדד תשומות הבניה, ההכנסות, צמודות לרוב, למדד המחירים לצרכן. בשל כך, עלולה החברה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה.

6.19.1.4. שינויים בשיעורי הריבית במשק - שינויים בשיעורי הריבית במשק ובתנאי התאגידים

הבנקאיים למתן אשראי בנקאי, עשויים להשפיע, על הוצאות המימון של הקבוצה בגין כל פרויקט, על שיעורי התשואה של הנכסים, על שווי הנכסים המניבים ועל רווחיות הקבוצה.

6.19.2. סיכונים ענפיים

6.19.2.1. ירידה בביקוש לשטחים להשכרה - ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש

הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של הקבוצה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ובהכרח לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

6.19.2.2. ירידה במחירי השכירות - ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ביחד עם החרפת

התחרות בענף, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

6.19.2.3. איתנות של שוכרים עיקריים - פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים ובמיוחד שוכרים עיקריים עלולה להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים, או לחלופין, לסיום הסכמי השכירות ו/או פינוי שוכרים מנכסי הקבוצה, ובשל כך לירידה בהכנסות הקבוצה מדמי שכירות ובהכרח לפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה.

6.19.2.4. תחרות - ענף הנדל"ן המסחרי המניב בישראל נתון לתחרות רבה. לפרטים אודות השפעת מתחרי הקבוצה על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיפים 6.4.7 ו-6.5.7 לתשקיף.

6.19.2.5. אישורים מרשויות - פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, בעיקר בתחום אישורי זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בנייה, קבלת רשיונות עסק וכו'. עיכוב בקבלת אישור או אי קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או לנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות לשם קבלת האישורים.

6.19.3. סיכונים ייחודיים

6.19.3.1. תנודות במדד המחירים לצרכן - לקבוצה הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן, ולכן הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן. יחד עם זאת, מרבית הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות בתחום מרכזי המסחר והקניונים ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר עלייה במדד המחירים לצרכן עשויה להביא לגידול בהכנסות מדמי השכירות ולהקטנה החשיפה בגין סיכון זה.

6.19.3.2. סיכוני מטבע חוץ - לחברה נכסים והתחייבויות הנקובים במטבעות חוץ שונים. לאור העבודה שסך ההתחייבויות במטבע חוץ לא תמיד שוות בערךן לסך הנכסים במטבע חוץ, חשופה החברה לשינויים אפשריים בשער החליפין של מטבעות החוץ. כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשער החליפין של מטבע החוץ לעומת השקל.

6.19.3.3. תלות במקורות מימון - פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים ושינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עושי להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה.

6.19.3.4. ריבית משתנה - לחברה אשראי מתאגידים בנקאיים וחוץ בנקאיים הנושא ריבית בשיעור משתנה. שינויים בשיעור הריבית המשתנה ובמרווחי הריבית בישראל עשויים להשפיע על תוצאות פעילותה של הקבוצה, על גובה הוצאות המימון של החברה ועל כדאיות ההשקעה בפרויקטים מסוימים.

על אף האמור לעיל יצוין, כי פעילות הקבוצה מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים, בריבוי תחומים ובפיזור גיאוגרפי. מאפיינים אלה מאפשרים לקבוצה להקטין את חשיפתה לשינויים בתחום פעילות מסוים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוכר ספציפי.

להלן עיקר גורמי הסיכון שתוארו לעיל אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על-פי ההשפעה העשויה להיות להם על עסקי החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			סיכונים מקרו כלכליים
	X		משבר פיננסי עולמי
X			מצב המשק בישראל
X			המצב הביטחוני בישראל
	X		שינויים בשיעורי הריבית במשק
		X	מדד שינויים במדד תשומות הבנייה
			סיכוני ענפיים
X			ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
X			ירידה במחירי השכירות
X			איתנות של שוכרים עיקריים
X			תחרות
X			אישורים מרשויות
			סיכונים ייחודיים
X			תנודות במדד המחירים לצרכן
X			סיכוני מטבע חוץ
	X		תלות במקורות מימון
X			ריבית משתנה

6.20. חברות בת וחברות קשורות של החברה

להלן פרטים נוספים אודות חברות הבת של החברה והחברות הקשורות שלה (חברות פעילות בלבד), נכון ליום 31 בדצמבר 2009 :

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
חברות המוחזקות ע"י החברה באופן ישיר							
קנית השלום השקעות בע"מ	ישראל	תחומי הפעילות הבאים : א) יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל ובטקסס ארה"ב ; ב) אחזקה בגרנית הכרמל.	99%	99%	3,175,647	דוד עזריאלי- 1%	⁴⁵ 1,244,207
אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ	ישראל	יזום, בנייה והשכרה של משרדים ומבני תעשייה.	100%	100%	38,946	---	⁴⁶ 28,502
קניון מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ	ישראל	חברת ניהול המתפעלת ומתחזקת את פרויקט קניון עזריאלי בתל-אביב.	100%	100%	---	---	---
קניון הנגב (יזום וניהול) בע"מ	ישראל	חברת ניהול המתפעלת ומתחזקת את פרויקט קניון הנגב בבאר שבע.	100%	100%	---	---	---
קניון איילון (יזום וניהול) בע"מ	ישראל	חברת ניהול המתפעלת ומתחזקת את קניון עזריאלי איילון רמת גן.	100%	100%	---	---	---

⁴³ מובהר, כי הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישרין בלבד.

⁴⁴ חברות הניהול הוקמו בהשקעה זניחה של פחות מ-1,000 ₪.

⁴⁵ בניכוי קרן הון.

⁴⁶ בניכוי קרן הון.

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
קניון ירושלים (יזום וניהול) בע"מ	ישראל	חברת ניהול המתפעלת ומתחזקת את קניון עזריאלי ירושלים.	100%	100%	---	---	---
קניון חולון - ניהול ואחזקה בע"מ	ישראל	הינה חברת ניהול המתפעלת ומתחזקת את פרויקט קניון עזריאלי חולון.	60%	50%	---	גמל תשואה : בהון- 40% בהצבעה- 50%	---
חניון מרכז עזריאלי בע"מ	ישראל	תפעול חניון מרכז עזריאלי.	99.9%	99.9%	18,223	נדב השקעות- 0.01%	---
מגדלי מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ	ישראל	תפעול ותחזוק מרכזי מגדלי עזריאלי בתל-אביב.	99%	99%	---	נדב השקעות-1%	---
אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ	ישראל	הענקת שירותי ניהול, שיווק וייעוץ לקניון עזריאלי אור יהודה.	100%	100%	16,215	---	22,500 ⁴⁷
קניון גבעתיים (יזום וניהול) בע"מ	ישראל	תפעול ותחזוק פרויקט קניון עזריאלי גבעתיים.	100%	100%	---	---	---
Canit Northchase LP	ארה"ב	הוקמה במטרה להחזיק 100% מהזכויות במרכז מסחרי הממוקם ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידוע בשם "Northchase Plaza".	100%	100%	6,124	---	---
Canit USA II Inc.	ארה"ב	החזקה.	100%	100%	31	---	40
Canit Regency L.P	ארה"ב	שותפות שאין בה נכסים והתחייבויות.	100%	100%	---	---	---

⁴⁷ שטרי הון.

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
San Felipe Voss Investment LP.	ארה"ב	שותפות שאין בה נכסים והתחייבויות.	100%	100%	---	---	---
Canit USA Inc.	ארה"ב	חברת החזקה	100%	100%	---	---	---
San Felipe Voss GP Inc.	ארה"ב	חברת החזקה	100%	100%	---	---	---
חברות המוחזקות ע"י קניית השלום							
גרנית הכרמל השקעות בע"מ	ישראל	ראו בסעיף 6.6 לתשקיף.	60.68%	60.68%	---	ישעיהו לנדאו – 48 14.32%	---
גמל תשואה להשקעות בע"מ	ישראל	יזום, ניהול, בניה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים.	99.9%	99.9%	---	IC - 0.051%	---
עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ	ישראל	יזום, ניהול, בניה והשכרה של משרדים.	99.9%	99.9%	---	IC - 0.051%	---
קנדן מגורים בע"מ	ישראל	החזקה בקרקע בהרצליה פיתוח.	40%	40%	---	דן בריבוע בע"מ ⁴⁹ – 60%	30,560 ⁵⁰
קניון מודיעין (יזום וניהול) בע"מ	ישראל	חברת ניהול המתפעלת ומתחזקת את קניון עזריאלי מודיעין.	100%	100%	---	---	---
קניון עזריאלי מודיעין	ישראל	הוקמה במטרה לנהל את בניין המשרדים	100%	100%	---	---	---

⁴⁸ יתר המחזיקים בגרנית מחזיקים בפחות מ-5% בחברה.

⁴⁹ דן בריבוע בע"מ הינה חברה בשליטתה של הגב' דנה עזריאלי ובעלה, שהינה, בעקיפין, חלק מבעלי השליטה בחברה, דירקטורית בחברה ובתו של מר דוד עזריאלי.

⁵⁰ בנוסף, קיימת הלוואה מקניית השלום לקנדן, בסך של כ-20,233 אלפי ₪.

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
(משרדים) יזום וניהול בע"מ		בפרויקט מע"ר מודיעין הממוקם מעל קומות המסחר של קניון עזריאלי מודיעין.					
קניון עזריאלי מודיעין (מגורים) יזום וניהול בע"מ	ישראל	הוקמה במטרה לנהל את בנייני המגורים אשר נבנו מעל קניון עזריאלי מודיעין.	100%	100%	---	---	---
South Post Oak Holdings LP	ארה"ב	הוקמה במטרה להחזיק 33.33% מהזכויות בבניין משרדים הממוקם ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידוע בשם "One Riverway".	100%	100%	---	---	---
South Post Oak General Inc.	ארה"ב	הוקמה במטרה להחזיק 33.33% מהזכויות בבניין משרדים הממוקם ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידוע בשם "One Riverway".	100%	100%	---	---	108
RiverCan LP	ארה"ב	הוקמה במטרה להחזיק 45% מהזכויות בבניין משרדים הממוקם ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידוע בשם "Three Riverway".	100%	100%	---	---	---
RiverCan GP LLC	ארה"ב	החזקה.	100%	100%	356	---	426
<u>חברות המוחזקות ע"י גמל תשואה</u>							
מרגלית השרון תפעול בע"מ	ישראל	חברת ניהול המנהלת, מתפעלת ומספקת שירותי אחזקה לשוכרי שטחים בקניון עזריאלי הוד השרון.	100%	100%	---	---	---
הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ	ישראל	חברת ניהול המנהלת, מתפעלת ומספקת שירותי אחזקה לשוכרי משרדים ושטחים מסחריים במרכז העסקים "הרצליה ביזנס פארק".	99%	99%	---	1% -IC	---
קניון חולון ניהול	ישראל	חברת ניהול המתפעלת ומתחזקת את פרויקט	40%	50%	---	החברה:	---

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
ואחזקה בע"מ		קניין עזריאלי חולון.				בהון- 60% בהצבעה- 50%	
חברות המוחזקות ע"י IC							
אורבן	ישראל	פועלת בתחום השכרת מבנים לתעשייה.	100%	100%	---	---	19,883
חברות המוחזקות ע"י גרנית הכרמל⁵¹							
סונול ישראל בע"מ	ישראל	רכישה מקומית ויבוא של תזקי נפט, שיווקם והפצתם לשוק הפרטי והמוסדי/עסקי בין בתחנות דלק ציבוריות ובין מחוץ להן.	100%	100%	---	---	---
טמבור בע"מ	ישראל	ייצור, יבוא ושיווק מגוון רחב של צבעים וחומרים נלווים.	84.56%	84.56%	---	---	---
גיי.אי.אס גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ	ישראל	עוסקת באמצעותה ובאמצעות חברות מוחזקות בתכנון, פיתוח וייצור מערכות ומתקנים לטיהור, טיפול והשבחה של מים ושפכים וכן תחנות שאיבה ובריכות מים, בייצור ושיווק של חומרים כימיים לטיפול והשבחה של מים ופיתוח מוצרים כימיים, שנועדו לטיפול והגנה על מתכות. כמו כן עוסקת החברה במתן שרות לניקוי חלקי מכונות, ביבוא ושיווק של ציוד לטהור שפכים ומתן שרותים הנדסיים וביבוא, שיווק	100%	100%	---	---	---

⁵¹ שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה משקף את שיעור ההחזקה של גרנית הכרמל, במישרין ו/או בעקיפין, ולא את שיעור ההחזקות של החברה בחברות אלה.

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
		ומסחר של שמנים, דבקים וכימיקלים לתעשיה באמצעות חברות מאוחדות.					
סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	ישראל	מכירה והפצת גז ללקוחות מסחריים ותעשייתיים.	100%	100%	---	---	---
חברה מאוגדת לשמנים וכימיקלים בע"מ (אלוק)	ישראל	בעלת נכס במתקני סונול בחיפה המשמש את מפעל השמנים.	100%	100%	---	---	---
סונאפקו בנק סטריט קורפוריישן	ארה"ב	מחזיקה במניות פי גלילות.	100%	100%	---	---	---
גרנית-סונול קידוחי נפט וגז שותפות מוגבלת	ישראל	בעלת רישיונות קידוח.	100%	100%	---	---	---
גרנית הכרמל אחזקות (1993) בע"מ	ישראל	מחזיקה בגרנית הכרמל נכסים (1993) בע"מ.	100%	100%	---	---	---
גרנית הכרמל אחזקות פיתוח בע"מ	ישראל	מחזיקה בגרנית הכרמל פיתוח בע"מ.	100%	100%	---	---	---
עוגנים בירוק בע"מ	ישראל	עוסקת בתכנון, רישוי, הקמה, תפעול ותחזוקה של אתרים לתקשורת אלחוטית.	60%	60%	---	אודי מ. נכסים והשקעות בע"מ- 40%	---
גרנית הכרמל נכסים (1993) בע"מ	ישראל	מחזיקה בנצ"ב אחזקות ובגרנית הכרמל א.י. אחזקות.	100%	100%	---	---	---
גרנית הכרמל פיתוח בע"מ	ישראל	מחזיקה בגרנית הכרמל אחזקות תעשיה בע"מ, גרנית הכרמל אחזקות אנרגיה בע"מ	100%	100%	---	---	---

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
		וכן גרנית אחזקות תיירות בע"מ.					
גרנית הכרמל אחזקות אנרגיה בע"מ	ישראל	מחזיקה במניות גרנית הכרמל אנרגיה (1997) בע"מ.	100%	100%	---	---	---
גרנית הכרמל אנרגיה (1997) בע"מ	ישראל	מחזיקה במניות חברת מגל.	100%	100%	---	---	---
גרנית הכרמל אחזקות תעשיה בע"מ	ישראל	מחזיקה בגרנית הכרמל תעשיות בע"מ.	100%	100%	---	---	---
גרנית הכרמל תעשיות בע"מ	ישראל	מחזיקה בגרנית הכרמל מוטוריקה וגרנית הכרמל י.ע בע"מ וכן בקרנות הון סיכון JVP ואקליפטוס.	100%	100%	---	---	---
גרנית הכרמל י.ע. אחזקות בע"מ	ישראל	מחזיקה במניות ירוק עז.	100%	100%	---	---	---
גרנית הכרמל אחזקות תיירות בע"מ	ישראל	מחזיקה בגרנית הכרמל תיירות.	100%	100%	---	---	---
גרנית הכרמל תיירות (1995) בע"מ	ישראל	מחזיקה במיני ישראל.	100%	100%	---	---	---
גרנית סוכנויות רכב בע"מ	ישראל	מחזיקה בגי.אי.אי גלובל סוכנויות רכב ובגלובל אקו.	100%	100%	---	---	---
גי.אי.אי. גלובל סוכנויות רכב בע"מ	ישראל	ייבוא ושיווק בלעדי של משאיות מתוצרת קנורר' ארה"ב וכן ייבוא ושיווק חלפים	100%	100%	---	---	---

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה) / ערבויות (באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
		ומתן שירותים למשאיות הנ"ל.					
פארק מיני ישראל שותפות מוגבלת	ישראל	מחזיקה בפארק מיני ישראל.	50%	50%	---	---	---
פארק מיני ישראל בע"מ (1997)	ישראל	השותף הכללי בשותפות מיני ישראל ומנהלת את הפארק.	50%	50%	---	סקום (ישראל) בע"מ- 25% אור ים בינוי ופיתוח בע"מ- 25%	---
דרך הים התפלה בע"מ	ישראל	מחזיקה במתקן ההתפלה בפלמחים.	50%	50%	---	תהל מהנדסים יועצים בע"מ- 27.9%	---
Traid Fuel Engineering Pvt Ltd	הודו	אוטומציה של תחנות דלק בהודו.	20.22% - רגילות- 3.04% - BCCPS 1.74% - Warrants	25.51%	---	---	---
Focal Energy Holdings Limited	קפריסין	חברה קפריסאית שעתידיה להשקיע בהודו בתחומי האנרגיה והתשתיות.	28.94%	16%	---	Pitango Venture Capital Fund V L.P.- 28.3%	---
ספרינט מוטורס בע"מ	ישראל	חברה להפעלת תחנות התדלוק של סונול.	100%	100%	---	---	---
ספרינט מוטורס תובלה (1999) בע"מ	ישראל	חברה להובלת דלקים.	100%	100%	---	---	---

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
סונול דן (1992) בע"מ	ישראל	סוכנות סונול לאיזור תל-אביב ודן.	100%	100%	---	---	---
מילצ'ן סוכנות סונול בע"מ	ישראל	משמשת כסוכנות סונול לאיזור אשדוד – אשקלון – קריית גת.	100%	100%	---	---	---
סונול י-ם בע"מ	ישראל	סוכנות סונול לאיזור ירושלים. היתרה מוחזקת על ידי מנכ"ל הסוכנות מר דובי דור.	100%	100%	---	---	---
סונול כנען בע"מ	ישראל	היתה בעבר סוכנות של סונול באיזור הצפון, כיום אין לה פעילות מעבר לגביית חובות כלפיה.	100%	100%	---	---	---
סונול – צפון בע"מ	ישראל	סוכנות סונול לאיזור הצפון (אליה הועברה פעילות סוכנות סונול גליל בע"מ).	100%	100%	---	---	---
סונול דרום בע"מ	ישראל	סוכנות סונול לאיזור הדרום.	100%	100%	---	---	---
צומת פלוגות בע"מ	ישראל	בעלת זכויות החכירה הראשית בתחנת פלוגות.	100%	100%	---	---	---
סו גוד בע"מ	ישראל	לחברה הכנסות משכירות של נדל"ן מניב ומהשכרת ציוד למסעדה בתחנת ענבר בחדרה.	100%	100%	---	---	---
גרניטה אחזקות בע"מ	ישראל	בעלת הזכויות בבית הקפה שבתחנת ענבר (חדרה) בלבד.	100%	100%	---	---	---
סונול קט בע"מ	ישראל	חברה אשר הוקמה במטרה לפעול בתחום התחנות הזעירות.	75%	75%	---	מאיר חברה למכוניות ומשאיות- 25%	---

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
סונול יד-מרדכי בע"מ	ישראל	מחזיקה בזכויות חכירת המשנה בתחנת יד מרדכי.	58.82%	58.82%	---	קיבוץ יד מרדכי- 41.18%	---
תחנת דלק צומת רעננה בע"מ	ישראל	חברה המחזיקה בזכויות תחנת הברוש בצומת רעננה מרכז.	51%	51%	---	יונה אברך בע"מ- 40.2%	---
תחנת התפעול נעמן בע"מ	ישראל	בעלת זכויות החכירה הראשית בתחנת התדלוק "נעמן" על כביש עכו-חיפה.	100%	100%	---	---	---
קליסון אחזקות (1999) בע"מ	ישראל	בעלת זכויות החכירה הראשית בתחנת התדלוק בגיבורי ישראל והקרקע הצמודה לה.	100%	100%	---	---	---
טמבורד סחר בע"מ (טמבורד השקעות (1996) בע"מ)	ישראל		100%	100%	---	---	---
צח שרפון בע"מ	ישראל	ייצור ומכירת מוצרי בניה, דבקים, אמוולסיות, איטום.	100%	100%	---	---	---
טמבורד הפצות בע"מ	ישראל	הזרוע השיווקית-מכירתית של הקבוצה.	100%	100%	---	---	---
שרפון סחר (1997) בע"מ	ישראל	זרוע ההפצה לשטחים של שרפון.	100%	100%	---	---	---
טמבורד רכב צבעים (1997) בע"מ	ישראל	מכירת צבעי רכב למוסכים.	100%	100%	---	---	---
טמבורד מוצרי גבס בע"מ	ישראל	מפעל לייצור לוחות ובלוקי גבס.	100%	100%	---	---	---
אסקר בע"מ	ישראל	מחזיקה נדל"ן באסקר (מפעל צבעי תעשייה).	99.84%	99.84%	---	---	---
צומת צבעים ועוד בע"מ	ישראל	חנויות צבע לקבלנים.	100%	100%	---	---	---
צבע תעשיות צבעים בע"מ	ישראל	מחזיקה נדל"ן בקריית אתא, שנמכר בינואר	100%	100%	---	---	---

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
		2009.					
איילון השבחת מים בע"מ	ישראל	מחזיקה מקרקעין במפרץ חיפה אשר נמכרו.	100%	100%	---	---	---
גבס-גשר 2006 בע"מ	ישראל	ייצור ומכירת טיח גבס ומוצרי גבס לקבלנים.	51%	51%	---	תעשיות גשר אשג"ח בע"מ 49%	---
טמבור בניה קשת מפעל אבקות בע"מ	ישראל	ייצור אבקות.	51%	51%	---	קשת פרימה ישראל בע"מ- 35%	---
סופרגז אשכולות בע"מ	ישראל	שירותי העסקת עובדים של חלק מסניפי החברה.	100%	100%	---	---	---
סופרגז הנגב (1990) בע"מ	ישראל	סוכנות סופרגז בבאר שבע.	65%	65%	---	ספיד גז בע"מ- 35%	---
רב גז בע"מ	ישראל	שירותי העסקת עובדים בסניף חדרה.	100%	100%	---	---	---
מ. סלומון ושות' סוכנות גז אשקלון בע"מ	ישראל	סוכנות סופרגז באשקלון.	51%	51%	---	---	---
סופרגז לבית בע"מ	ישראל	מכירה והפצת גז ללקוחות פרטיים ולקוחות אחרים במיכלים.	100%	100%	---	---	---
אפיקי גז בע"מ	ישראל	אחזקת תשתית צינור גז בחיפה (מהנמל לצומת מעגן). היתרה מוחזקת על ידי אמישראגז.	50%	50%	---	החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ- 50%	---
סופר אנג"י. חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ	ישראל	הקמת תשתית לחלוקת גז טבעי באזור ערד.	50%	50%	---	שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ- 50%	---
גזטיב החברה להפצת	ישראל	אספקת גז טבעי באזור ערד.	18.13%	18.13%	---	החברה האמריקאית	---

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
גז טבעי בע"מ						הישראלית לגז בע"מ- 27.33% פזגז בע"מ- 29.54% מגל מפעלי גז ונפט לישראל בע"מ- 25%	
סייקלין בע"מ	ישראל	מיחזור חומרי ניקוי וסיכה למוסכים ומפעלי תעשייה.	100%	100%	---	---	---
טקסמה כימיקלים בע"מ	ישראל	שיווק כימיקלים ודבקים לתעשייה.	100%	100%	---	---	---
יוניקלין טיהור שפכים בע"מ	ישראל	טיפול בשפכי תעשייה בטכנולוגיה חדשה. טרם הוחל השלב המסחרי.	76%	76%	---	---	---
ארגד טכנולוגיות להשבחת מים בע"מ	ישראל	טיפול למים במפעלי תעשייה.	100%	100%	---	---	---
דרך הים -שותפות הקמה	ישראל	התפלת מי ים.	50%	50%	---	תהל מהנדסים יועצים בע"מ 27.9%	---
שותפות טמבור - עמק חפר	ישראל	ייצור חשמל מפרש פרות.	50%	50%	---	חפר אקולוגיות אגודה שיתופית חקלאית בע"מ- מפעיל המטב"ח- 50%	---
דרך הים תפעול בע"מ	ישראל	התפלת מי ים.	50%	50%	---	תהל מהנדסים יועצים בע"מ 27.9%	---
אמ. איי. די. השקעות ופיתוח מוניציפאלי	ישראל		37.5%	37.5%	---	יפטל החזקות בע"מ-	---

שם החברה המוחזקת	מדינת ההתאגדות	עיסוק עיקרי	שיעור ההחזקה של החברה בהון ובהצבעה		היקף ההשקעה בחברה המוחזקת ⁴³ (באלפי ₪) ⁴⁴	מחזיקים נוספים	יתרות הלוואות מהחברה (כולל ריבית והפרשי הצמדה)/ ערבויות(באלפי ₪)
			בהון	בהצבעה			
בע"מ						25% MID Investments LLC- 37.5%	
דן וירו בע"מ	ישראל	טיפול בבוצת השפד"ן (מתקן ניסיוני).	50%	50%	---	אמ.איי.די השקעות ופיתוח מוניציפאלי בע"מ- 25%	---
PURITEC – GES HOLDING SA	פנמה	הקמת מתקני טיפול במים ושפכים במרכז אמריקה.	51%	51%	---	PURITEC WT International S.A.- 49%	---
PURITEC GES INC.SA	קוסטה ריקה	הקמת מתקני טיפול במים ושפכים במרכז אמריקה	100%	100%	---	---	---
PURITEC GES SA DE CV	סלבדור	הקמת מתקני טיפול במים ושפכים במרכז אמריקה	100%	100%	---	---	---
PURITEC GES SA (NICARAGUA)	ניקרגואה	הקמת מתקני טיפול במים ושפכים במרכז אמריקה	100%	100%	---	---	---
PURITEC GES CORP	ארה"ב	הקמת מתקני טיפול במים ושפכים במרכז אמריקה	100%	100%	---	---	---
PURITEC GES SERVICES	פנמה	הקמת מתקני טיפול במים ושפכים במרכז אמריקה	100%	100%	---	---	---
PURITEC GES SA (PANAMA)	פנמה	הקמת מתקני טיפול במים ושפכים במרכז אמריקה	100%	100%	---	---	---

6.20.1.1. להלן פרטים אודות הכנסות של חברות-בנות וחברות קשורות (בהחזקה ישירה בלבד), דיבידנד, ריבית ודמי ניהול שנתקבלו מחברות בנות וחברות קשורות נכון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009⁵² :

חברת המוחזקת	רווח (הפסד) באלפי ש"ח		הכנסות החברה מהחברה הבת/ הקשורה (באלפי ₪)		
	לפני הפרשה למס	אחרי הפרשה למס	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והפרשי הצמדה
קנית השלום השקעות בע"מ	316,325	471,967	---	---	134,196 ⁵³
אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ	9,454	9,269	---	---	1,753
קניון מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ	(107)	(107)	---	---	(422)
קניון הנגב (יזום וניהול) בע"מ	(41)	(45)	---	2,123	---
קניון איילון (יזום וניהול) בע"מ	(84)	(75)	---	2,151	---
קניון ירושלים (יזום וניהול) בע"מ	(46)	(57)	---	3,011	(99)
קניון חולון - ניהול ואחזקה בע"מ	15	(23)	---	998	(316)
חניון מרכז עזריאלי בע"מ	1,910	1,507	---	---	74
מגדלי מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ	(80)	(78)	---	---	(420)
אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ	15,627	15,625	---	303	---
קניון גבעתיים יזום וניהול בע"מ	2	4	---	1,541	---
Canit	(10)	(10)	---	---	---

⁵² מובהר, כי הטבלה שלהלן אינה כוללת רווחים או הפסדים של תאגידים אשר אינם מוחזקים בהחזקה ישירה על ידי החברה, אלא אם תאגידים כאמור שילמו לחברה דיבידנד, ריבית או דמי ניהול, בתקופה המפורטת בטבלה.

⁵³ כולל קרן הון.

הכנסות החברה מהחברה הבת/ הקשורה (באלפי ₪)			רווח (הפסד) באלפי ש"ח		החברה המוחזקת
ריבית והפרשי הצמדה	דמי ניהול	דיבידנד	אחרי הפרשה למס	לפני הפרשה למס	
					Northchase L.P
---	---	---	---	---	Canit USA II Inc.
---	---	---	---	---	Canit Regency L.P
---	---	---	---	---	San Felipe Voss GP Inc.
---	---	---	---	---	San Felipe Voss Investments
---	420	---	95,404	94,809	גמל תשואה
---	180	---	2,263	2,256	עצמה השקעות
290	---	---	2,254	2,254	קנדן מגורים בע"מ

6.21. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2009

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 (להלן: **"תקופת הדוח"**), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קבוצת עזריאלי בע"מ (**"החברה"**); החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן **"הקבוצה"** או **"קבוצת עזריאלי"**, עוסקת הן בעצמה והן באמצעות חברות מוחזקות שלה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל. בנוסף, עוסקת החברה באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ (**"גרנית"**), בתחום פעילות נוסף, הכולל בחובו את תחומי האנרגיה, הצבע וגמר בניה, המים ואיכות סביבה וכן מחזיקה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים.

החברה, משתייכת כאמור לקבוצת עזריאלי ופעילותה התפתחה, בין היתר, על בסיס הידע והניסיון הרבים שצברה במשך שנים רבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, תוך שימוש בניסיונו ובמומחיותו של בעל השליטה, מר דוד עזריאלי, אשר ייסד והקים את החברה מתחילת פעילותה.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח (**"מועד פרסום הדוח"**) או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו באור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2009.

הנהלת החברה המכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה החברה לאמץ מדיניות לפיה בדוח הדירקטוריון של החברה יינתן גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה - קרי - תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS, למעט השקעת החברה בגרנית אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיה לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה- IFRS). הנהלת החברה סבורה, כי דוח זה מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של פעילות הנדל"ן לסך הרווח של החברה, תוך נטרול סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים הנובעים מאיחוד גרנית כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו מצורף כנספח ח' לדוח זה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

פעילותה העסקית של הקבוצה מתמקדת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל, וכן בתחומים נוספים, בין היתר, באמצעות חברת הבת, גרנית. להלן תרשים המפרט את מגזרי הפעילות העיקריים של החברה:



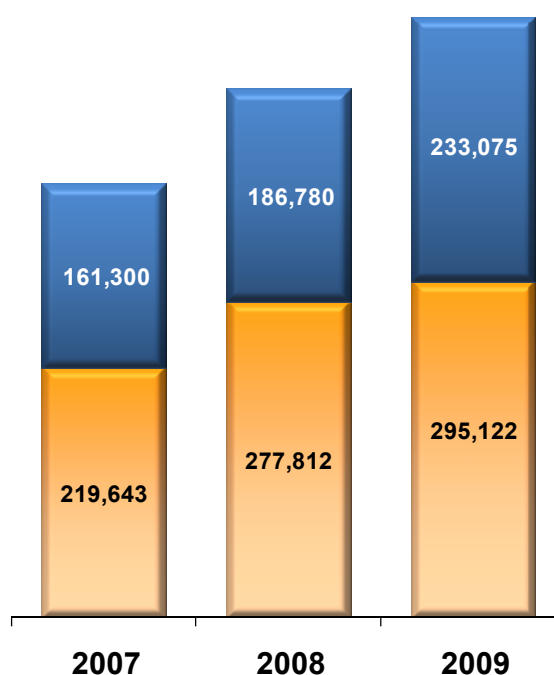
מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצב ענף הנדל"ן להשכרה, ממצבה העסקי של גרנית ומשינויים בשווי הנכסים הפיננסיים המוחזקים למכירה על ידי החברה. בדוח הדירקטוריון יובאו הסברים אודות השפעות אלו על החברה ותוצאותיה לשנת 2009.

איתנותה של החברה מושפעת בעיקר מהפיזור הרחב של נכסי הנדל"ן המניב (מרכזים מסחריים ושטחים להשכרה למשרדים), תמהיל השוכרים המגוון, המומחיות בייזום, תכנון, ניהול והקמה של נדל"ן מניב ומיצובה העסקי. בנוסף, להערכת החברה, מוניטין רבים נקשרים בשמה בשל העובדה כי המרכזים המסחריים והקניונים שבבעלותה מתאפיינים בשיעורי תפוסה ופדיון גבוהים, מיד בסמוך למועד אכלוסם וכל זמן שהחברה מנהלת אותם. כמו כן איתנותה הפיננסית של הקבוצה נובעת, בין היתר, מהיקף התזרים מפעילות שוטפת ושיעור התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה ביחס לסך נכסיה הנמוך מהמקובל בענף הנדל"ן המניב.

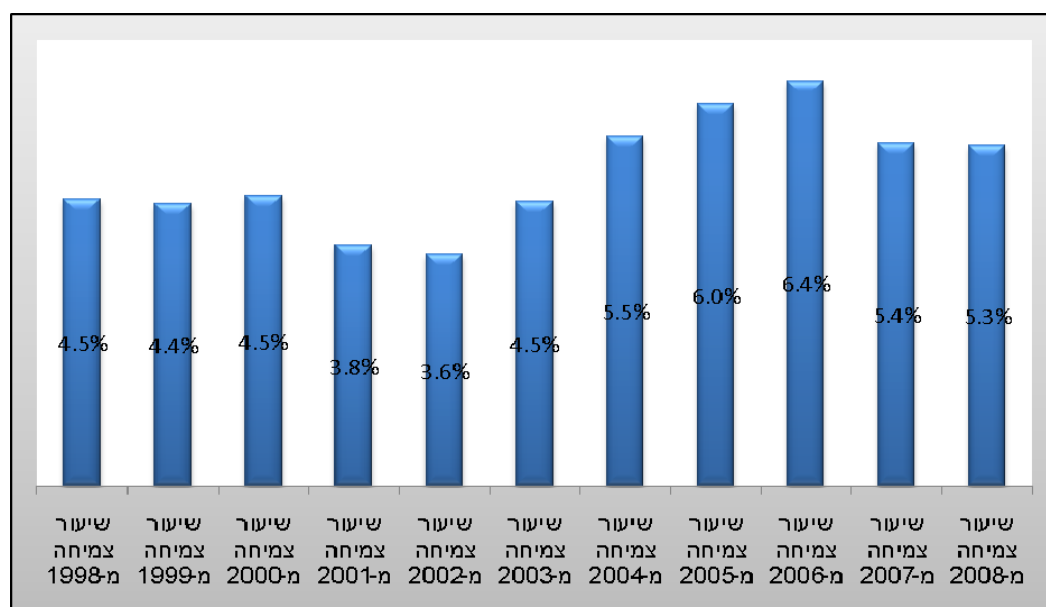
במהלך שנת 2009 חל שיפור בפעילותה העסקית העיקרית של הקבוצה במגזרי הנדל"ן המניב וגידול בנתוני ה- NOI של הקבוצה, וזאת בין היתר, בשל השלמת רכישת קניון גבעתיים ברבעון הראשון של השנה, והשלמת אכלוסם של הפרויקט במודיעין (הכולל קניון, בנייני משרדים ודירות להשכרה למגורים) ומגדל המשרדים המרובע שבפרויקט עזריאלי בתל אביב וכן מגידול בהכנסות הקבוצה משכר דירה הן ממרכזי המסחר והקניונים והן משטחי ההשכרה למשרדים הקיימים.

להלן פילוח גידול במ"ר שטחי השכרה למסחר ולמשרדים בשנים 2007-2009 (כולל קניון עזריאלי חיפה שנרכש בתחילת שנת 2010):

■ משרדים ■ מסחר



להלן פילוח צמיחת הכנסות שנתית במרכזים מסחריים וקניונים זהים (על בסיס שיעור צמיחת הכנסות שנתי בפועל ממוצע מדמי שכירות בקניון עזריאלי, עזריאלי איילון (כולל הרחבה של מתחם בתי הקולנוע), עזריאלי ירושלים (לרבות שטחי המשרדים שהיקפם זניח), עזריאלי חולון, עזריאלי הנגב (לרבות שטחי המשרדים שהיקפם זניח), עזריאלי הוד השרון, הרצליה outlet, מהשנה הרלוונטית או מיום ההקמה (לא כולל שנת הפתיחה) עד שנת 2009⁵⁴ :



⁵⁴ הערכות החברה באשר לנתוני הצמיחה מבוססים על הכנסות משכירות בפועל, הן מהמרכז המסחרי והן משטחי השכרה למשרדים, ובחלק מהמקרים לרבות הרחבות שנעשו במרכז הרלוונטי, שהינם נתונים בלתי מבוקרים שאינם על פי כללי חשבוונאות מקובלים, שנעשו בתום לב ועל פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה. מידע כאמור מוצג להלן למען הנוחות בלבד, אולם אינו מהווה תחליף למידע שנמסר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים או בקשר אליהם ולפיכך אין להסתמך עליו בלבד.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה גבוה מאד ועומד על קרוב ל- 100% במגזר מרכזי המסחר והקניונים ועל כ-95% במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים. כמו כן לקבוצה עתודות קרקע המיועדות לבניית שטחים להשכרה.

בנוסף, חל שיפור בשיעור הרווח הגולמי של גרנית בשנת 2009 שנבע בעיקר מרווחי מלאי⁵⁵ בסך 15.9 מיליון ₪ לעומת הפסדי מלאי⁵⁶ של כ-47.3 מיליון ₪ אשתקד, מעליה במרווחים במתחמי התדלוק, מהעברת תחנות תדלוק נוספות להפעלה על ידי סונוול ומגידול במספר חנויות הנוחות ברשת "Sogood".

החברה בוחנת מעת לעת את ההזדמנויות העסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה, בעיקר בתחום המרכזים המסחריים והקניונים ובתחום שטחי הנדל"ן המסחרי למשרדים ואחרים, לרבות באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים והשבת הנכסים הקיימים. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות נוספות להרחבת תחומי פעילותה תוך ניצול מצבי שוק ו/או מצבי משבר בחברות מטרה מובילות ומניבות תזרים מזומנים בתחומים אחרים.

הנהלת החברה פועלת בכוונה להמשיך ולהוביל את שוק הנדל"ן, בין היתר, באמצעות השלמתם ואכלוסם של פרויקטים בתחומי הנדל"ן המניב, רכישת עתודות קרקע ורכישה של נכסים דומים נוספים כאמור, שיגרמו לגידול נוסף בתזרים התפעולי של החברה בעתיד, ככל שימצא דירקטוריון החברה לנכון.

עיקר השיקולים של הנהלת החברה להרחבת פעילות הנדל"ן מבוססים על:

- פוטנציאל הביקוש העתידי להשכרת שטחים בנכס אשר נבחן בין היתר בהתבסס על נתונים קיימים ועתידיים של האזור הגאוגרפי, צפיפות האוכלוסייה, נכסים מתחרים באזור, מצב סוציו-אקונומי של האוכלוסייה, נגישות ועוד.
- סיכוני ההקמה שנובעים מעלות ההקמה וממשך תקופת ההקמה הנגזרת מהסדרים רגולטורים ומתקופת בניה.

⁵⁵ רווחי מלאי – רווחים שנוצרו בגין שינויי מחיר ברכישת תזקי נפט בגין כמות התזקיקים שבמלאי הפתיחה. הרווחים נכללים בדוח רווח והפסד בעת מימוש המלאי.

⁵⁶ הפסדי מלאי – הפסדים שנוצרו בגין שינויי מחיר ברכישת תזקי נפט בגין כמות התזקיקים שבמלאי הפתיחה. ההפסדים נכללים בדוח רווח והפסד בעת היווצרותם בשל עיקרון השמרנות.

להלן הפרויקטים הנמצאים נכון למועד דוח זה בשלבי תכנון ו/או הקמה: (לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4.2.7 ו- 6.5.2.7 לתשקיף).

שם הנכס	מיקום	מ"ר מבונה לפי תכנון	מועד התחלה	מועד סיום משוער	עלות שהושקעה נכון ל- 31.12.09 (במליוני ₪)	טווח עלויות השלמת בנייה ופיתוח משוערות (במליוני ₪)
קניון עזריאלי קרית אתא	קרית אתא	33,000	11/2009	3/2012	14	125-140
קניון עזריאלי עכו	עכו	28,000	3/2010	3/2012	11	95-115
קניון עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	122,000	רבעון שלישי 2010	2013	76	400-430
קומה שנייה בקניון עזריאלי איילון	רמת גן	⁵⁷ 7,500	טרם נקבע	18 חודשים ממועד תחילת הבנייה	4	120-150
מכרז חולון	חולון	205,402	2010	2019	8	590-630
קומת משרדים בקניון עזריאלי גבעתיים	גבעתיים	2,210	2010	2011	2	15-18
סה"כ		398,112			115	1,345-1,483

1.1. המצב הכלכלי בארץ ובעולם והשפעתו על הקבוצה

הסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה מושפעת בעיקר מהמצב הכלכלי במשק הישראלי וכן ממצב המשק בעולם, המצב בשווקי ההון בארץ ובעולם ומשינויים מהותיים בשיעורי הריבית ארוכות הטווח ובמרווחי הריבית המשפיעים על עלויות גיוס מקורות החוב ארוכי הטווח של הקבוצה ועל שיעורי ההיוון התפעוליים בהם משוערכים נכסים.

מאז חודש ספטמבר 2008 עוברת הכלכלה העולמית טלטלה בעקבות משבר שהחל כשנה קודם לכן עם פרוץ משבר המשכנתאות בארה"ב והמינוף שנעשה על בסיס משכנתאות אלו. במהלך הרבעון האחרון של שנת 2008 והמחצית הראשונה של שנת 2009, החלו תוצאותיו של המשבר לתת אותותיהן על שוק הנדל"ן בישראל. העלייה בדמי השכירות כפי שהורגשה במחציתה הראשונה של שנת 2008 נבלמה, רמת הביקושים קטנה, משאים ומתנים התארכו ונוצר לחץ להפחתת דמי השכירות. במחצית השנייה של שנת 2009 המשיכו השווקים הפיננסיים בארץ ובעולם במגמת ההתאוששות שהחלה ברבעון השני של שנת 2009. החל מהרבעון השלישי של שנת 2009 נראה, כי מגמת ההאטה שפקדה את שוק הנדל"ן המניב נבלמה והתייצבה. רמת הביקושים ומחירי השכירויות עלו, ובחלק מהמקומות התחילו לראות ניצנים ראשוניים של עליות בפדיונות.

למרות האמור לעיל, למועד פרסום הדוח המשבר לא השפיע באופן מהותי על תוצאות פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה, וזאת עקב איתנותה הפיננסית, נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי. בתחומי הנדל"ן המניב החברה אף הגדילה את הכנסותיה בשיעור ניכר מול התקופה המקבילה אשתקד, תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים. בגרנית חל בתקופת הדוח גידול ברווח התפעולי וזאת למרות הירידה בהכנסות וזאת בעיקר בשל עליית ערך מלאי, העברת תחנות נוספות להפעלת סונול, פתיחת חנויות נוחות נוספות וצעדי התייעלות שננקטו שכללו יישום תוכנית לפרישה מוקדמת של עובדים.

הנהלת החברה מעריכה כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים ומבנה ההון עשויים להקטין את היקף הפגיעה של המשבר האמור לעיל (אם בכלל) בעסקיה השוטפים.

יחד עם זאת, לאור אי הבהירות הכלל עולמית, וחוסר היציבות בשווקים הפיננסיים, אין ביכולת החברה להעריך, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, את השפעתם הצפויה של האירועים המתוארים לעיל ואת אורכה של התקופה בה תחולנה ההשפעות האמורות.

1.2. אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 31 בדצמבר, 2009, ההיקף המצרפי של מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופקדונות והשקעות לזמן קצר, הסתכם בכ- 336 מליון ₪.

החברה מעריכה כי אמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת, ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 6.1 מיליארד ₪), מאפשרים לה גמישות פיננסית גבוהה ויכולת ניצול הזדמנויות השקעה וגיוס מימון בתנאים טובים.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי⁵⁸:

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.12.09 (במיליוני ₪) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים	4,264
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים	304
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	453
אחזקות החברה בחברת גרנית	761
אחזקות החברה בבנק לאומי ⁵⁹	319
סה"כ	6,101

בנוסף בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן. (כגון פרויקט מרכז עזריאלי שהוערך ע"י שמאי בלתי תלוי בכ- 3.7 מיליארד ₪ ואילו ההלוואות בגינו ליום 31 בדצמבר 2009 הסתכמו בכ- 1.1 מיליארד ₪ בלבד).

⁵⁸ הנכסים שבטבלה אינם כוללים נכסים מניבים המוחזקים על ידי גרנית.

⁵⁹ חלק החברה במניות בל"ל שאינו משועבד.

מדיניות החברה הינה למשוך עודפי מזומנים מחברות מוחזקות עיקריות בתחום הנדל"ן באמצעות החזר הלוואות. לחברות הללו אין מדיניות דיבידנד.

לחברה המוחזקת גרנית נקבעה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה תחלק גרנית מדי שנה דיבידנד במזומן בסכום שיהווה בין 40% ל-50% מהרווח השנתי הנקי לאחר מס של גרנית, להוציא רווחים חד פעמיים שאינם מפעולות שוטפות, בכפוף להוראות כל דין.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009, הסתכמו לסך של כ-1,418 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,459 מליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים מפעילות שוטפת בשנת 2009 נבע מהרווח התפעולי במגזרים מרכזי המסחר והקניונים ושטחי השכרה למשרדים ואחרים (כ-820 מליון ש"ח), מתזרים מפעילות שוטפת במגזר גרנית (כ-510 מליון ש"ח) ומשינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בשנת 2007 הסתכמו בסך של כ-142 מליון ש"ח. עיקר הגידול בתזרים מפעילות שוטפת בשנת 2008 בהשוואה לשנת 2007 נבע משינוי בנכסים הפיננסיים המוחזקים למסחר.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בשנת 2009, יחד עם מזומנים שמקורם בהלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים באותה שנה, שימשו את הקבוצה בעיקר לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ולהשקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009, הסתכמו לסך של כ-2,121 מליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,130 מליון ש"ח אשתקד. עיקר הגידול נבע מרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-998 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ-581 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומהשקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-743 מליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ-360 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007, הסתכמו לסך של כ-142 מליון ש"ח בשנת 2007. עיקר הגידול בשנת 2008 נבע מהשקעה של כ-360 מליון ש"ח במניות לאומי קארד ומגידול של כ-264 מליון ש"ח בהשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009, הסתכמו לסך של כ-722 מליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-382 מליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי נובע מגידול בקבלת הלוואות לזמן ארוך ובקבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים ומהגדלת סידרת האג"ח שהנפיקה החברה.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנת 2007 הסתכמו לסך של כ-340 מליון ש"ח. עיקר השינוי בתזרים המזומנים לפעילות מימון בשנת 2008 לעומת שנת 2007 נובע מהנפקת אגרות חוב בשנת 2007 ומגידול בפרעון הלוואות לזמן ארוך בשנת 2008.

לפרטים נוספים בדבר מימון הקבוצה ושיעורי הריבית, ראו סעיפי המימון בסעיף 6.12 לתשקיף וסעיף 1.5 להלן.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים בשנת 2009

מדד ה- NOI (Net Operating Income)

נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. אחת האינדיקציות לקביעת שווי של נכס נדל"ן מניב (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד) היא חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל הנקבע לפי אופי הנכס ומיקומו. בנוסף משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים.

נדגיש, כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

לצורך חישוב ה- NOI נלקחו בחשבון בצד ההכנסות כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי נהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחו בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

להלן הנתונים בגין הנדל"ן המניב הן ממגזר מרכזי מסחר וקניונים והן ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים⁶⁰:

מיליוני ₪	שנת 2009	שנת 2008	שנת 2007
NOI	783	635	550
שיעור הגידול	23%	15%	

מדד ה- F.F.O (Funds From Operations)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה- F.F.O מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות. הנהלת החברה סבורה כי יש לבצע התאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות.

⁶⁰ כמו כן, נתוני NOI על בסיס הכנסות בפועל ממודדות לשקלי יום 31 בדצמבר, 2006 עמדו על סך כ-528 מיליון ₪ וליום 31 בדצמבר, 2005 עמד על סך כ-490 מיליון ש"ח. נתוני ה- NOI לשנים 2005-2006 מבוססים על חישובים ונתונים בלתי מבוקרים שבידי החברה שאינם על פי כללי חשבונאות מקובלים, שנעשו בתום לב ועל פי ניסיון העבר והידע המקצועי שבברה החברה. מידע כאמור מוצג להלן למען הנוחות בלבד, אולם אינו מהווה תחליף למידע שנמסר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים או בקשר אליהם ולפיכך אין להסתמך עליו בלבד.

מדד זה נותן אינפורמציה נוספת מעבר ל-NOI, מאחר והוא כולל בין היתר את הוצאות המס והוצאות המימון התזרימיות של החברה.

יש להדגיש כי ה-F.F.O. אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה-F.F.O במיליוני ש"ח:

שנת 2007	שנת 2008	שנת 2009	
831	594	1,000	רווח נקי לשנה
			התאמות לרווח:
(753)	(748)	(218)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
179	145	136	פחת והפחתות
97	169	154	הוצאות מימון נטו שאינן תזרימיות
188	178	(355)	(הכנסות) הוצאות מיסים נדחים
16	41	9	התאמות בגין חברות כלולות
4	2	4	הפסד ממימוש נכסים
-	2	5	ירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(24)	187	(13)	(עליית) ירידת ערך נכסים פיננסים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו
(2)	(2)	-	רווח מרכישת מיעוט ורכישת חוזרת של אג"ח בחברה מאוחדת
6	3	2	זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
542	571	724	סה"כ F.F.O

החברה סיימה את שנת 2009 ברווח של כ- 1,000 מליון ₪, בהשוואה לכ- 594 מליון ₪ בשנת 2008 וכ- 831 מליון ₪ בשנת 2007.

להלן התרומה של מגזרי הפעילות של הקבוצה לתוצאות העסקיות:

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד (באלפי ₪)			רווח המגזר בשנת (באלפי ₪)			
2007	2008	2009	2007	2008	2009	
45%	71%	53%	374,603	424,065	534,626	מרכזי מסחר וקניונים
21%	35%	25%	175,161	210,554	248,275	שטחי השכרה למשרדים ואחרים
17%	16%	18%	139,999	92,492	181,945	גרנית
83%	122%	96%	689,763	727,111	964,846	סה"כ רווח מיוחס
91%	126%	22%	753,432	748,132	217,686	שינויים בשווי ההון
(37%)	(98%)	(42%)	(303,633)	(583,593)	(424,815)	הוצאות מימון נטו
(33%)	(36%)	29%	(274,639)	(215,116)	288,344	(הוצאות) הכנסות מיסים
(4%)	(14%)	(5%)	(34,154)	(82,522)	(46,031)	הוצאות ניהול ואחר
100%	100%	100%	830,769	594,012	1,000,030	רווח נקי לשנה
			842,362	596,954	1,477,730	רווח כולל לשנה

הכנסות הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 הסתכמו לסך של כ- 5,530 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 6,919 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-20% הנובעת ממגזר גרנית לאחר קיזוז של הגידול בהכנסות מתחומי הפעילות האחרים של הקבוצה, כמפורט להלן. הכנסות הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 הסתכמו לסך של כ- 5,900 מליוני ש"ח. הגידול בהכנסות בשנת 2008 נובע בעיקר ממגזר גרנית כמפורט להלן.

ליום 31 בדצמבר, 2009 סך הנכסים במאזן עמד על כ-17.2 מיליארד ₪ לעומת כ-14.6 מיליארד ₪ ליום 31 בדצמבר, 2008.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		שווי נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום (באלפי ₪)		
31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	
42%	42%	6,223,932	7,315,438	מרכזי מסחר וקניונים
22%	20%	3,255,119	3,420,432	שטחי השכרה למשרדים ואחרים
29%	26%	4,199,337	4,394,212	גרנית
7%	12%	967,541	2,091,155	אחרים (*)
100%	100%	14,645,929	17,221,237	סה"כ

(*) כולל בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה המפורטים בבאור 12 לדוחות הכספיים.

1.4 תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה

כאמור לעיל, לחברה שלושה מגזרי פעילות עיקריים המהווים את ליבת עסקיה. להלן תיאור תמציתי של מגזרי הפעילות של הקבוצה:

מרכזי המסחר והקניונים - במגזר פעילות זה מתמקדת הקבוצה, בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל. נכון למועד התשקיף, בבעלות הקבוצה 11 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 220,000 מ"ר המושכרים לכ- 1,500 שוכרים, כאשר מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל.

בשנים האחרונות הרחיבה החברה את פעילותה במגזר זה, בין היתר, לשימור וחיזוק מעמדה כחברה מובילה בתחומי הנדל"ן המניב. בשנת 2008 סיימה החברה את בניית קניון מודיעין כמפורט בסעיף 6.4.2.4 לתשקיף, בשנת 2009 רכשה החברה את קניון עזריאלי גבעתיים כמפורט בסעיף 6.4.2.4 לתשקיף ולאחר תאריך המאזן רכשה את קניון עזריאלי חיפה כמפורט בסעיף 6.4.2.8 לתשקיף. כמו כן, רכשה החברה לאחרונה עתודות קרקע להקמת מרכזים מסחריים וקניונים (קרקע בקריית אתא, בעכו ובראשון לציון כמפורט בסעיף 6.4.2.7 לתשקיף).

בנוסף, מתמקדת החברה בפעולות לשימור יכולתה לייצר תזרימי מזומנים יציבים ואף להגדלת היקפם, בין היתר, באמצעות שינוי תמהיל השטחים המיועדים להשכרה, ניצול מקסימלי של השטחים באמצעות פיצול שטחים גדולים לחנויות קטנות ושיווק שטחים להשכרה לרשתות זרות בעלות שם ומוניטין. במסגרת זאת התקשרה החברה בתקופת הדוח בהסכמי שכירות עם שתי רשתות בינלאומיות גדולות – גאפ ו-H&M.

שטחי השכרה למשרדים ואחרים - במגזר פעילות זה מתמקדת החברה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של בנייני משרדים ופארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע בישראל. נכון למועד התשקיף, בבעלות הקבוצה 8 נכסים מניבים בתחום השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 260,000 מ"ר המושכרים לכ- 350 שוכרים.

בשנים האחרונות פועלת החברה להרחבת פעילותה במגזר זה, בין היתר, באמצעות השלמת ניצול זכויות בניה קיימות (כגון השלמת המגדל המרובע בפרויקט עזריאלי והשלמת הקמת מגדל משרדים נוסף בפרויקט הרצליה ביזנס פארק), רכישת עתודות קרקע המיועדות להקמת מגדלי משרדים (מכרז חולון כמפורט בסעיף 6.5.2.7 לתשקיף), רכישת מגדלי משרדים מניבים (רכישת הנכס בטקסס כמפורט בסעיף 6.5.2.5 לתשקיף) ואכלוס שטחים פנויים להשכרה למשרדים ובכך לשמור ואף להגדיל את שיעורי התפוסה הגבוהים המאפיינים את הקבוצה.

להערכת החברה, פעולות אלה עשויות להמשיך ולחזק את איתנותה הפיננסית של הקבוצה ולהניב גידול בהכנסות ובתזרים המזומנים של הקבוצה.

גרנית - גרנית הינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. עיקר פעילויותיה של גרנית, באמצעות החברות המוחזקות על ידה, הינם כדלהלן: (1) תזקיני נפט בשיווק ישיר; (2) תזקיני נפט מתחמי תדלוק ומסחר; (3) צבע וגמר בניה; ו- (4) אחרים הכוללים, בין היתר, פעילות בתחום האקולוגיה ועוד. גרנית פועלת בשנים האחרונות לשיפור מתמיד של הרווחיות התפעולית שלה לרבות בדרך של התייעלות, שיפור היחסים הפיננסיים (לרבות באמצעות מימוש נכסים שאינם פעילים או סינרגטים) והגדלת היקף מכירת תזקיני הנפט ומוצרי הצריכה (כגון הקמת תחנות תדלוק ציבוריות וזעירות וחנויות נוחות נוספות בתחנות התדלוק).

לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, השקעות פיננסיות פאסיביות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות הון סיכון והשקעות בנכסים מניבים אחרים. כך, לאור הזדמנות עסקית שנוצרה, רכשה החברה במהלך 2009 החזקות מיעוט פאסיבי בבנק לאומי, כמפורט בסעיף 6.1.3.4 לתשקיף, המוצגות בדוחות הכספיים כנכס פיננסי זמין למכירה. ההשקעות הפיננסיות הפאסיביות מוצגות בדוחות הכספיים של החברה על פי שוויין ההוגן ועליית הערך בגינן, בניכוי השפעת המס נוקפה ישירות לרווח הכולל.

להלן השינויים בשנת 2009 : (במיליוני ₪)

שינוי בשווי הוגן בשנת 2009	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.12.09	סה"כ השקעה ליום 31.12.09 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בשנת 2009	השקעות במהלך 2009	יתרת השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.08	
490	1,233	743	743	-	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ
72	453	381	-	381	השקעה בלאומי קארד בע"מ
562	1,686	1,124	743	381	סה"כ

*השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.12.09 ואילו השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי.

בהנהלת החברה לא התקבלה החלטה בקשר עם הגדלה או הקטנה של אחזקותיה המפורטות לעיל.

לפרטים נוספים בדבר תיאור עסקי החברה לפי מגזרי פעילות ראו פרק 6 לתשקיף.

1.5 תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד :

ליום 31 בדצמבר 2009 (באלפי ₪)	ליום 31 בדצמבר 2008 (באלפי ₪)	
2,163,649	2,239,798	נכסים שוטפים
15,057,588	12,406,131	נכסים לא שוטפים
2,950,987	2,300,447	התחייבויות שוטפות
6,578,196	6,130,383	התחייבויות לא שוטפות
7,314,200	5,883,594	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
42.5%	40.2%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

יתרות ההתחייבויות השוטפות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2009, הסתכמו לסך של כ- 2,951 מליון ש"ח, לעומת סך של כ- 2,300 מליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2008.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, באמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים.

המשבר הגלובלי כאמור לעיל פגע, בין היתר, בשווקים הפיננסיים וגרם לירידה בזמינות המקורות להשגת מימון. לפרטים בדבר השפעת המשבר הגלובלי על תוצאות פעילות הקבוצה בתקופת הדוח ראו סעיף 6.3.1.1 לתשקיף. יחד עם זאת, למועד אישור הדוחות הכספיים, לא ניכרה השפעה מהותית של האמור על פעילותה השוטפת של הקבוצה וזאת, בין השאר, היות ומרבית החוב של הקבוצה הינו בהלוואות לזמן ארוך ובאגרות חוב, כמפורט בבאור 42' בדוחות הכספיים.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה:

31.12.2008		31.12.2009		
מסך	% המאזן	מסך	% המאזן	מליוני ש"ח
	8.9%		10.2%	1,767
	16.9%		18.4%	3,176
	13.3%		11.5%	1,980
	39.1%		40.1%	6,923
				<u>סה"כ</u>

הגידול בסך של כ-1,044 מליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים בקיזוז פרעונות שוטפים ששימש בעיקר למימון חלק מרכישת קניון גבעתיים וחלק מרכישת מניות בנק לאומי.

הגידול בהתחייבות לבעלי האג"ח נובע מהגדלת סדרת האג"ח שהנפיקה קנית השלום כאמור לעיל ומעליית המדד בקיזוז פירעונות שוטפים.

אגרות חוב ודירוג

לפרטים אודות תעודות ההתחייבות שהונפקו על ידי החברה למשקיעים מוסדיים ראו סעיף 6.12.5.2 לתשקיף. אגרות החוב של החברה מדורגות ע"י מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן - מעלות) וחברת מדרוג בע"מ (להלן - מדרוג). למועד הדוח היה הדירוג כדלקמן: דירוג חברת מידרוג: Aa2 באופק יציב; דירוג חברת מעלות: AA- עם תחזית דרוג יציבה.

התחייבויות ומימון:

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית) ליום 31 בדצמבר, 2009, במליוני ש"ח:

סה"כ	ריבית קבועה		ריבית משתנה		ריבית קבועה			סה"כ
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד ללירה שטרלינג	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
539	539	-	513	26	-	-	-	הלוואות ז"ק
4,326	300	4,026	300	-	44	187	3,796	הלוואות ז"א
4,865	839	4,026	813	26	44	187	3,796	סה"כ

מדיניות החברה הינה לממן את פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב מפעילות שוטפת, באמצעות הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכונים שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה כי עיקר ההכנסות של החברה צמודות מדד. יחד עם זאת, לאור שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות בריבית משתנה לזמן קצר, החליטה החברה לממן את פעילותה גם באמצעות הלוואות זמן קצר כמפורט לעיל.

ליום 31 בדצמבר, 2009, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על 11% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב הקצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה.

בנוסף, בוחנת הנהלת החברה באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד.

עובר להנפקה על פי תשקיף זה וגיוס ההון, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות (לא כולל תמורה או השקעה בנכסים פיננסיים רשומים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 1,239,512 אלפי ₪ בשנת 2009, סך של כ- 836,241 אלפי ₪ בשנת 2008 וסך של כ- 753,560 אלפי ₪ בשנת 2007.
 - חלק מהותי מנכסי הנדל"ן של הקבוצה אינו משועבד (כ- 4.6 מיליארד ₪) ומאפשר לקבוצה, במידת הצורך, לגייס אשראי נוסף מעבר לעודפי תזרים המזומנים השוטף, יתרת המזומנים וניירות ערך.
 - לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים (כגון: מלוא אחזקותיה במניות לאומי קארד ששוויין בדוחות הכספיים ליום 31.12.09 עמד על כ- 453 מליון ₪ וכן חלק מניות בל"ל שאינן משועבדות ששוויין בדוחות הכספיים ליום 31.12.09 עמד על כ- 319 מליון ש"ח).
 - מלוא אחזקות החברה במניות גרנית אשר אינן משועבדות ושוויין בדוחות הכספיים ליום 31.12.09 עמד על כ- 761 מליון ₪.
- לחברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההון.

1.6. ניתוח מבחני רגישות והשפעות על שווי הון של עסקאות הגנה, שערי חליפין, ריבית

ומכשירים פיננסיים

בהתאם לסיכוני השוק העיקריים שפורטו לעיל ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות, מבצעת הקבוצה מבחני רגישות לשינויים בסיכוני השוק המשפיעים על השווי ההון של "מכשירים רגישים". לפרטים ראו מצ"ב נספח ב' לדוח דירקטוריון זה וכן ביאור 42 לדוחות הכספיים.

להלן שורות הסיכום של טבלאות מבחני הרגישות ליום 31 בדצמבר, 2009:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות (באלפי ₪)					
ירידה בפרמטר		עליה בפרמטר		שווי הוגן	
5%	10%	5%	10%		
(671)	(1,352)	666	1,327	(125,927)	רגישות לשינויים בשיעורי הריבית השקלית
(737)	(1,481)	732	1,457	(168,156)	רגישות לשינויים בשיעורי הריבית הדולרית
(30,272)	(60,974)	29,857	59,305	(4,987,251)	רגישות לשינויים בשיעורי הריבית הריאלית
(5,000)	(10,000)	5,000	10,000	4375	רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן
522	1,043	(522)	(1,043)	(445,162)	רגישות לשינויים בשערי חליפין של הדולר
976	1,952	(976)	(1,952)	(19,519)	רגישות לשינויים בשערי חליפין של האירו
(822)	(1,643)	822	1,643	16,433	רגישות לשינויים בשערי חליפין של הליש"ט
(21)	(42)	21	42	420	רגישות לשינויים בשערי חליפין של הדולר הקנדי
(91,820)	(183,641)	91,820	183,641	1,836,403	רגישות לשינויים בשערי ניירות ערך
561,299	1,185,003	(508,847)	(971,462)	10,659,304	רגישות לשינויים בשיעור ההיוון של נדל"ן להשקעה

להלן שורות הסיכום של טבלאות מבחני הרגישות ליום 31 בדצמבר, 2008:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות (באלפי ₪)					
ירידה בפרמטר		עליה בפרמטר		שווי הוגן	
5%	10%	5%	10%		
(1,365)	(2,753)	1,344	2,670	(194,895)	רגישות לשינויים בשיעורי הריבית השקלית
(2,529)	(5,144)	2,446	4,814	(242,928)	רגישות לשינויים בשיעורי הריבית הדולרית
(52,007)	(105,205)	50,879	100,649	(4,004,835)	רגישות לשינויים בשיעורי הריבית הריאלית
(15,349)	(30,698)	15,349	30,698	(9524)	רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן
3,521	7,042	(3,521)	(7,042)	(282,474)	רגישות לשינויים בשערי חליפין של הדולר
(1,826)	(3,706)	1,762	3,457	2,290	רגישות לשינויים בשערי חליפין של האירו
1,150	2,300	(1,150)	(2,300)	(22,996)	רגישות לשינויים בשערי חליפין של הליש"ט
(6,198)	(12,395)	6,198	12,395	123,951	רגישות לשינויים בשערי חליפין של הדולר הקנדי
(610)	(1,220)	610	1,220	61,008	רגישות לשינויים בשערי ניירות ערך צמודי מדד
(7,102)	(14,203)	7,101	14,203	568,114	רגישות לשינויים בשערי ניירות ערך נומינלים
(4,496)	(8,991)	4,496	8,991	89,914	רגישות לשינויים במחירי מוצרי הדלק על המלאי
499,514	1,054,474	(452,018)	(862,969)	9,357,367	רגישות לשינויים בשיעור ההיוון של נדל"ן להשקעה

1.7. מאזן הצמדה של החברה לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008:

לפרטים בדבר מאזן הצמדה מאוחד של החברה לימים 31 בדצמבר, 2009 ו-2008 ראו ביאור 42 לדוחות הכספיים וכן נספח ג' לדוח זה.

1.8. איכות הרווח

הרווח הנקי של החברה כולל ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- רווח מפעילות הנדל"ן המניב – מגזר מרכזים מסחריים וקניונים ומגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים;
- שינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה;

- חלק החברה ברווחי מגזר גרנית ;
- פעילות המטה של החברה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מיסים.

הרווח ממגזר הנדל"ן מושפע רובו ככולו מהכנסות השכירות בנכסים השונים, המושפעות בעיקר מביקוש והיצע להשכרת שטחים.

ברוחי החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל שינויים בשווי הנדל"ן המניב כאמור לעיל המושפע, בין היתר, משינויים בשיעורי ההיוון וכן משינוי בהיקף ההכנסות המושפע בעיקר מעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, הוצאות המימון בחברה מושפעות משינויים בריבית משתנה ושינויים במדד המחירים לצרכן.

החברה בוחנת את שווי ההון של הנדל"ן להשקעה בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה. השווי ההון נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים הנתמכים בתנאי חוזי השכירות הקיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן במיקומים ובמצב דומים וכן שימוש בשיעורי היוון המשקפים את הערכות השוק בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. לפרטים בדבר שווי ההון של הנדל"ן להשקעה ראו סעיפים 6.4.2.5 ו- 6.5.2.5 לתשקיף וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון. כמו כן ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים המצורפים.

הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009, הסתכמו לסך של כ-425 מליון ש"ח לעומת סך של כ-584 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המימון נובעת בעיקר ממעבר מהפסד של כ-159 מליון ש"ח לרווח של כ-11 מליון ש"ח בגין נכסים פיננסים המוחזקים למסחר, מירידה בשיעור עליית המדד הידוע שעלה בתקופת הדו"ח בשיעור של כ-3.8% לעומת עלייה של כ-4.5% בתקופה המקבילה אשתקד וירידה בשיעורי ריבית הפריים. מנגד, גידול בהיקף הפעילות של החברה במהלך התקופה (בעיקר רכישת נדל"ן מניב וההשקעה במניות בנק לאומי) הובילו לעליה בהיקף החוב של החברה וכתוצאה מכך לגידול בהוצאות המימון.

הוצאות המימון נטו בשנת 2007 הסתכמו לסך של כ-303 מליון ש"ח. עיקר הגידול בהוצאות המימון בשנת 2008 נבע מגידול בשיעור עליית המדד לעומת שיעור עליית המדד בשנת 2007 וכן ממעבר להפסד בגין נכסים פיננסים המוחזקים למסחר בשנת 2008 כאמור לעיל.

מסים על הכנסה

הכנסות מסים על ההכנסה של הקבוצה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009, הסתכמו לסך של 288 מליון ש"ח, לעומת הוצאות מסים על ההכנסה בסך של כ-215 מליון ש"ח בשנת 2008 ובסך של כ-275 מליון ש"ח בשנת 2007.

הוצאות המס של הקבוצה במגזרי הנדל"ן המניב נובעות בעיקר מיצירת עתודה למיסים נדחים עקב העלייה הריאלית בערך נכסי הנדל"ן של הקבוצה.

ביום 14 ביולי 2009, עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009, אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס החברות עד ל- 18% בשנת המס 2016 ואילך (ראו גם ביאור 33א(1)א' לדוחות הכספיים). השלכת השינוי בשיעורי המס כאמור קיבלה ביטוי במסגרת הדוחות הכספיים של שנת 2009 באופן של קיטון ביתרת התחייבויות מסים נדחים נטו בסך של כ- 438 מליון ש"ח כנגד הכרה בהכנסות מס בסך של כ- 436 מליון ש"ח וגידול ביתרת קרנות ההון בסך של כ- 2 מליון ש"ח.

1.9. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר (באלפי ₪ - למעט רווח למניה)			נתונים נבחרים מתוך תוצאות החברה
2007	2008	2009	
803,573	618,078	956,357	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
830,769	594,012	1,000,030	רווח המיוחס לבעלי המניות ולזכויות המיעוט
16,047	11,141	11,377	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
842,362	596,954	1,477,730	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות המיעוט

הרווח הכולל

ההון של החברה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין התאמה לשווי ההון של השקעות המטופלות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה.

סך הרווח הכולל לשנת 2009 (כולל זכויות מיעוט) הסתכם בסך של כ- 1,477,730 אלפי ₪ בהשוואה לרווח נקי (הכולל זכויות מיעוט) בסך של כ- 1,000,030 אלפי ₪. ההפרש האמור נובע בעיקר מסך של כ- 476,098 אלפי ₪ בגין שינוי חיובי בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, בניכוי המס (כאשר סך של 405,480 אלפי ₪ נובעים משינוי חיובי בשווי ההון של ההשקעה בבנק לאומי בניכוי המס). הרווח הכולל של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, הסתכם לסך של כ- 1,430,739 אלפי ₪.

1.10. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8). פילוח החברה למגזרים מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה. בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת גרנית המהווה מגזר פעילות.

1.10.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

2007	גידול	2008	2009	
מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח		
466	25%	533	665	הכנסות
375	26%	424	535	NOI

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.3 לעיל.

הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהכנסות של מרכזי מסחר וקניונים שנוספו לקבוצה עקב רכישתם, ו/או סיום בנייתם ואכלוסם במהלך שנת 2008 ובתקופת הדוח (בעיקר, קניון עזריאלי גבעתיים, קניון עזריאלי מודיעין ורכישת יתרת ה- 50% בקניון עזריאלי הוד השרון) וכן משיפור בהכנסות במרכזי המסחר והקניונים הקיימים.

להלן התפתחות הכנסות המגזר (במיליוני ₪)⁶¹:

2007	2008	2009	
466	492	518	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה ליום 1.1.2007
-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2007
-	42	84	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2008
-	-	63	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2009
466	533	665	<u>סה"כ</u>

בשנת 2009 חל גידול בהיקף ה- NOI אשר נבע בעיקר מרכישות והשלמות הבנייה והאכלוס של נכסי נדל"ן מניב שביצעה החברה במהלך התקופה וכן משיפור בביצועים התפעוליים של נכסי הנדל"ן המניב שבבעלות החברה.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים - הסתכמה ביום 31 בדצמבר, 2009 בסך של כ-7.3 מיליארד ש"ח לעומת סך של כ-6.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2008. העלייה נובעת בעיקר מרכישת קניון גבעתיים, השקעה בנכסים קיימים אחרים ומעליית שווי הנדל"ן המניב של המגזר.

רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-170 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-377 מליון ש"ח בשנת 2008 ולסך של כ-325 מליון ש"ח בשנת 2007. יצוין, כי עיקר הרווח שרשמה החברה אשתקד נבע מהתאמה לראשונה של השווי ההוגן של קניון מודיעין שבנייתו הסתיימה בשנת 2008 ועד אותה עת הוצג כנדל"ן להשקעה בהקמה לפי עלות. עיקר הרווח בשנת 2007 נבע משינויים בשיעור ההיוון.

לפרטים בדבר עסקאות בנוגע לנכסי נדל"ן במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך הדוחות הכספיים ראו סעיף 6.4.2 לתשקיף.

⁶¹ הערכות החברה באשר לנתוני הצמיחה מבוססים על הכנסות משכירות בפועל, הן מהמרכז המסחרי והן משטחי השכרה למשרדים, ובחלק מהמקרים לרבות הרחבות שנעשו במרכז הרלוונטי, שהינם נתונים בלתי מבוקרים שאינם על פי כללי חשבונאות מקובלים, שנעשו בתום לב ועל פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה. מידע כאמור מוצג להלן למען הנוחות בלבד, אולם אינו מהווה תחליף למידע שנמסר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים או בקשר אליהם ולפיכך אין להסתמך עליו בלבד.

1.10.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

2007	גידול	2008	2009	
מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח		
225	17%	269	316	הכנסות
175	18%	211	248	NOI

הגידול בהכנסות נובע בעיקר מהכנסות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים שנוספו לקבוצה עקב רכישתם, ו/או סיום בנייתם ואכלוסם במהלך 2008 ובתקופת הדוח (בעיקר המגדל המרובע שבמגדלי עזריאלי, המשרדים במודיעין ורכישת 45% ממגדל משרדים בטקסס ארה"ב) וכן משיפור בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים.

להלן התפתחות הכנסות המגזר (במיליוני ₪):⁶²

2007	2008	2009	
219	228	242	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה ליום 1.1.2007
5	8	8	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2007
-	33	65	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2008
-	-	1	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2009
225	269	316	<u>סה"כ</u>

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.3 לעיל.

בשנת 2009 חל גידול בהיקף ה-NOI אשר נבע בעיקר מרכישות והשלמות הבנייה והאכלוס של נכסי נדל"ן מניב שביצעה החברה במהלך התקופה וכן משיפור בביצועים התפעוליים של נכסי הנדל"ן המניב שבבעלות החברה.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים - הסתכמה ביום 31 בדצמבר, 2009 בסך של כ- 3.4 מיליארד ש"ח לעומת סך של כ- 3.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2008. העלייה נובעת בעיקר מהשקעה בבנייני המשרדים והמגורים במודיעין, השקעה בבניין משרדים בהרצליה, השקעה בנכסים קיימים אחרים ומעליית שווי הנדל"ן המניב של הקבוצה.

⁶² הערכות החברה באשר לנתוני הצמיחה מבוססים על הכנסות משכירות בפועל, הן מהמרכז המסחרי והן משטחי השכרה למשרדים, ובחלק מהמקרים לרבות הרחבות שנעשו במרכז הרלוונטי, שהינם נתונים בלתי מבוקרים שאינם על פי כללי חשבונאות מקובלים, שנעשו בתום לב ועל פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה. מידע כאמור מוצג להלן למען הנוחות בלבד, אולם אינו מהווה תחליף למידע שנמסר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים או בקשר אליהם ולפיכך אין להסתמך עליו בלבד.

רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 54 מליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-381 מליון ש"ח בשנת 2008 ולסך של כ-424 מליון ש"ח בשנת 2007. יצוין, כי עיקר הרווח שרשמה החברה אשתקד נבע מהתאמה לראשונה של השווי ההוגן של מגדל המשרדים המרובע במרכז עזריאלי תל אביב שבנייתו הסתיימה בשנת 2008 ועד אותה עת הוצג כנדל"ן להשקעה בהקמה לפי עלות. עיקר הרווח שנרשם לשנת 2007 נבע מירידה בשיעור ההיוון.

לפרטים בדבר עסקאות בנוגע לנכסי נדל"ן במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך הדוחות הכספיים ראו סעיף 6.5.2 לתשקיף.

1.10.3. מגזר גרנית:

חלק החברה (ללא זכויות מיעוט) בתוצאות מגזר גרנית הסתכם בשנת 2009 ברווח של 52 מיליוני ש"ח בהשוואה להפסד של 55 מיליוני ₪ בשנת 2008 ורווח של 14 מיליוני ₪ בשנת 2007.

תמצית התוצאות העסקיות של גרנית:

2009	2008	גידול (קיטון)	2007
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח
4,547	6,117	(26%)	5,209
214	78	174%	210
94	(80)		52
רווח תפעולי	רווח (הפסד) נקי		

עיקר הירידה בהכנסות גרנית נבע מ: (1) ירידות במחירי תזקיני הנפט (ממוצע מחיריהם ב-2009 היה נמוך מהממוצע ב-2008) (2) ירידה בכמויות שנמכרו, בין היתר, בשל ההאטה בפעילות במשק ובשל פעולות יזומות לצמצום מכירות ללקוחות בעלי סיכון אשראי גבוה. יחד עם זאת, למרות הירידה בהכנסות, חל גידול ברווח הגולמי, שנבע בעיקר ממרווחי המלאי. בנוסף, רשת חנויות הנוחות - "Sogood" - רשמה גידול במכירות. עיקר הגידול בשנת 2008 בהכנסות גרנית, לעומת הכנסות בשנת 2007, נבע מעליה הן בכמויות שנמכרו והן מעליות במחירים בתחומי תזקיני הנפט והצבע.

עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים

עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים של גרנית הסתכמה בתקופת הדוח בסך של כ- 3,498 מיליוני ש"ח בהשוואה לסך של כ- 5,178 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 32% הנובעת בעיקר בשל ירידה במחיר תזקי הנפט, מרווחי מלאי⁶³ בסך של כ-15.9 מיליון ש"ח (לעומת הפסדי מלאי⁶⁴ בסך של כ-47.3 מיליון ש"ח אשתקד), וירידה בכמויות שנמכרו בשל ההאטה הכלכלית במשק.

עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים של גרנית לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 הסתכמה לסך של כ- 4,243 מיליון ש"ח. הגידול בעלות ההכנסות בשנת 2008 נובע מעליית מחירי תזקי הנפט, וכולל עליה בכמויות שנמכרו והפסדי מלאי⁶⁵ כאמור לעיל.

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק של גרנית, הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 699 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 648 מיליון ש"ח בשנת 2008 ולסך של כ- 592 מיליון ש"ח בשנת 2007. עיקר השינוי נבע מגידול בהוצאות שכירות ושכר עבודה בשל העברת תחנות תדלוק להפעלה של סונול.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות של גרנית לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009, הסתכמו לסך של כ- 158 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 201 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות נובעת בעיקר מצעדי התייעלות שננקטו בגרנית וירידה בהפרשה לחובות מסופקים.

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2007 הסתכמו לסך של כ- 189 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בשנת 2008 נבע מגידול בהוצאות שכר בשל הפרשות לפרישת עובדים בשל יישום תכנית התייעלות לפרישה מוקדמת בגרנית.

⁶³ ראו ה"ש 55 לעיל.

⁶⁴ ראו ה"ש 56 לעיל.

⁶⁵ ראו ה"ש 56 לעיל.

1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנזכרות בסעיפים 1.4 ו- 1.5 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון ובאשר לאפשרות המרת החוב הקצר בחוב ארוך, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות על גיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים והיקלעותה של החברה או מי מהקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן המשפיע על תזרים המזומנים של החברה.

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1. כללי

ניהול הסיכונים בחברה ובחברות המוחזקות בקבוצה נקבע ומבוצע במישרין על ידי הנהלותיהן.

הפירוט שלהלן מתייחס לחברה ולחברות בנות שבבעלותה המלאה כמו גם לחברות מוחזקות מהותיות של החברה שחשיפתן לסיכוני שוק עשויה להשפיע באופן מהותי על החברה.

2.2. האחראי על ניהול סיכוני שוק

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים של החברה, מר יובל ברונשטיין לפרטים על השכלתו, כישוריו וניסיונו העסקי ראו בפרק 7 לתשקיף.

2.3. תיאור סיכוני שוק

הסיכונים העיקריים בחברות הקבוצה הם בעיקר המפורטים להלן:

חשיפה לתנודות שווי שוק של חברות מוחזקות ואחרות

לחברה החזקה מהותית במניות בנק לאומי אשר מניותיו נסחרות בבורסה לניירות ערך.

שינויים בשערי נייר הערך האמור, יש בהם כדי להשפיע על ההון העצמי, תזרימי המזומנים ושווי החברה. לשינויים כאמור עלולה להיות השפעה גם על אמות מידה פיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים ועל פרמטרים הנלקחים בחשבון על ידי חברות הדירוג. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה כנגד חשיפות אלה.

החזקות החברה בגרנית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך הינן לטווח ארוך ואינן מוצגות במאזן לפי שוויין ההוגן, ולפיכך לא מושפעות מתנודות בשווי השוק.

שינויים בשערי ריבית

לחברה ולחברות המוחזקות על ידה הלוואות שקליות בריבית בשיעור משתנה ולפיכך הן חשופות לשינויים בריבית הבנקאית בישראל. לתאריך הדוחות הכספיים הקבוצה אינה מגינה על החשיפה לשינויים בשערי הריבית. בנוסף לקבוצה הלוואות ממוסדות פיננסיות זרים בשיעור ריבית המשתנה בהתאם לשיעורי הריבית בחו"ל ולפיכך חשופה לשינויים מהותיים בשיעורי הריבית באותן מדינות.

חשיפה לעליית מדד המחירים לצרכן

חלק ניכר מההלוואות ארוכות הטווח של הקבוצה ואגרות החוב שלה הן בשקלים צמודים למדד המחירים לצרכן בישראל. לפיכך עליית שיעור המדד, עלולה להביא לעלייה משמעותית בהוצאות המימון של החברה.

למועד הדוחות הכספיים לקבוצה עודף התחייבויות צמודות למדד המחירים בסך של כ- 4,732 מיליוני ש"ח.

רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזרי הנדל"ן המניב צמודות למדד המחירים לצרכן כך שעלייה במדד כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ומקטינה חשיפה זו. כמו כן, לעליית שיעור המדד השפעה על חישוב שווי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כך שעליית המדד מביאה בדרך כלל לגידול בשווי הנדל"ן להשקעה. גרנית מגנה חלקית על עודף התחייבויותיה צמודות המדד באמצעות רכישת חוזים עתידיים מסוג פורוורד על מדד המחירים לצרכן על פי מתווה שקיבל את אישור וועדת המאזן ואת אישור הדירקטוריון שלה. לפרטים נוספים ראו גם נספח ד' לדוח זה.

שינויים בשערי חליפין

דוחותיה הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת- מטבע השקל. יחד עם זאת לחברה פעילויות ועסקאות הנעשות במטבע שונה, לפיכך, חשופה החברה חשיפה פיננסית בגין שינויים בשערי החליפין. מירב סיכוני שער החליפין הינם בגרנית. מרבית הכנסות גרנית בתחום תזקי הנפט הינן בשקלים ומנגד חלק ניכר מעלויותיה הינן בדולרים. מדיניותה של גרנית הינה לגדר את חשיפות המטבע המהותיות. במסגרת מאמצי גרנית להתגונן מפני החשיפה המאזנית, נוקטת גרנית במדיניות של איזון בתחום תזקי הנפט בין נכסיה הדולריים והתחייבויותיה הדולריות, כולל התחייבויות חוץ מאזניות בין היתר על ידי מימון נכסים דולריים באשראי דולרי. להגנה מפני החשיפה התזקית של גרנית בתחום תזקי הנפט, עושה גרנית שימוש במכשירים פיננסיים. לפרטים נוספים ראו גם נספח ד' לדוח זה.

בנוסף חשופה החברה לשינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ במסגרת נכסיה בחו"ל, חשיפה הנובעת הן מהפעילות השוטפת בחו"ל והן מדרכי המימון של השקעותיה בחו"ל.

נכון למועד הדוחות הכספיים לקבוצה עודף התחייבויות צמודות מט"ח בסך של כ- 475 מיליוני ש"ח. גרנית מחזיקה, לתאריך הדוחות הכספיים, מלאי תזקי נפט בסך של כ- 93 מליון ש"ח המשתנה בהתאם לשינויים במחירים בשוק העולמי ובהתאם לשינויים בשער החליפין של הדולר.

חשיפה עקיפה לשינויים במחירי חומרי גלם

מלאי הקבוצה מורכב בעיקרו מתזקי נפט. מחירי תזקי הנפט בארץ מתעדכנים אחת לחודש ומבוססים על מחירי סייף בנמל לוורה באיטליה (מחיר ממוצע של התזקי באגן הים התיכון במועדים שנקבעו לקראת תום כל חודש). מבדיקות שערכה גרנית באמצעות יועצים חיצוניים עולה כי שוק המכשירים הפיננסיים בעולם אינו מציע כיום כלי הגנה ראוי למחירים אלו, כך שלחברה אין אפשרות אפקטיבית לגדר את סיכונה לשינויים במחירי תזקי הנפט. על כן, כחלק ממדיניות ניהול הסיכונים, גרנית אינה מבצעת פעולות גידור לחשיפה זו אך פועלת לצמצום כמויות המלאי החשוף. בנוסף לכך, גרנית מווסתת מדי חודש את כמויות מלאי תזקי הנפט בהתאם לתחזית המכירות על מנת שהמלאי החשוף לתנודות יהיה מינימלי.

גרנית בוחנת מעת לעת את מנגנוני ההגנה הקיימים בשוק ומידת האפקטיביות שלהם.

יצוין כי החשיפה לשינויים במחירי תזקי הנפט משפיעה בעיקר על רווחים או הפסדים מהחזקת מלאי. תזקיקים הנרכשים והנמכרים במהלך החודש אינם חשופים לסיכון זה היות ומחירי הרכישה והמכירה נקבעים מידי חודש על בסיס זהה. המשך התנודתיות במחירי תזקי הנפט בתקופה שמתום שנת הדוח ועד למועד פרסום הדוח, לא צפויה להשפיע באופן מהותי על הרווח הגולמי במגזרי תזקי הנפט.

גרנית מעסיקה יועצים חיצוניים לבחינה שוטפת של החשיפות הנ"ל ושל גידורן. וועדת המאזן של הדירקטוריון מקיימת דיונים שוטפים בנושא ועוקבת אחר החשיפות ומדיניות ההגנה על פי המתווה שנקבע.

לפרטים נוספים ראו גם באורים 41 ו-42 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

2.4. מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק

מנהלי החברה בוחנים את סיכונים השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר.

מדיניות החברה בניהול סיכונים כפי שפורטה לעיל, מבוצעת עבור החברה עצמה והחברות הבנות שלה, למעט גרנית אשר קובעת באופן עצמאי את מדיניות ניהול הסיכונים שלה. במהלך שנת 2009 השתמשה גרנית במכשירים פיננסיים נגזרים להגנה על עודפי חשיפותיה.

2.5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הדירקטוריון דן לפחות אחת לרבעון בחשיפות החברה לסיכונים השוק ובפעולות בהן נקטה הנהלת החברה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את נהלי הבקרה ומעדכנת אותם בהתאם להיקפי הפעילות והסיכון הנגזר מהפעילות.

2.6. פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

2.7. ניתוח מבחני רגישות והשפעות על שווי הוגן של עסקאות הגנה, שערי חליפין, ריבית

ומכשירים פיננסיים

בהתאם לסיכונים השוק העיקריים שפורטו לעיל ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות, מבצעת הקבוצה מבחני רגישות לשינויים בסיכונים השוק המשפיעים על השווי ההוגן של "מכשירים רגישים". לפרטים ראו מצ"ב נספח ב' לדוח דירקטוריון זה.

2.8. טבלת בסיסי הצמדה

ראו מצ"ב נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

החל מהפיכתה של החברה לציבורית, בעקבות השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, יעמוד על דירקטור אחד (1) (לא כולל דירקטור חיצוני שהינו בעל מומחיות חשבונאית פיננסית, כנדרש בדין). קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה לרבות אחזקותיה הפיננסיות, מספר חברי הדירקטוריון שלה, תחומי פעילותה ומורכבותה. לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמופרט לעיל, המספר המזערי שנקבע כאמור, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים, לרבות השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים בחברה, ראו פרק 7 לתשקיף.

3.2. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. החברה לא אימצה הוראה בדבר עצמאות הדירקטוריון בתקנונה.

3.3. דירקטורים חיצוניים

למועד הדוח החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. עם השלמת ההנפקה על פי התשקיף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין למינוי דירקטורים חיצוניים.

3.4. תגמול נושאי משרה בכירים

תגמול נושאי משרה בכירים בחברה מתבצע בהתאם להסכמים שנחתמו מול אותם נושאי משרה. בקביעת תשלומי השכר והמענקים למנהלים בכירים ותשלומי דמי ניהול התחשב הדירקטוריון במעמד ובתפקיד של כל אחד מנושאי המשרה הבכירה ובתרומתו לפעילותה ולעסקיה של הקבוצה. בנוסף, דן ומחליט דירקטוריון החברה, אחת לשנה, על מתן מענקים לנושאי המשרה הבכירים, ביחס לביצועי החברה באותה שנה. בקביעת המענק השנתי מתחשב הדירקטוריון בתוצאותיה הכספיות של החברה, היקף פעילותה ומורכבותה ובתרומתו האישית של המנהל להצלחתה של החברה ועמידתה ביעדיה.

למועד הדוח, ליו"ר הדירקטוריון של החברה משולמים דמי ניהול התלויים גם בתוצאות החברה. כמו כן מנכ"ל גרנית וכן מנכ"ל אחת מחברות הבנות של גרנית זכאים, על פי הסכמי העבודה שלהם למענקים המבוססים על תוצאות החברות.

להערכת הדירקטוריון הוצאות השכר וההטבות הניתנות לנושאי המשרה הבכירה הינן סבירות ומשקפות את הישגי החברה בהתבסס על תוצאותיה בשנת 2009 בהשוואה לתוצאות בשנת 2008 וכן בדומה למקובל בשוק.

בדבר הענקת יחידות פאנטום למנכ"ל גרנית לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ראו באור 40ה' לדוחות הכספיים.

זהות המבקר הפנימי

מר גלי גנה, רואה חשבון, מונה לתפקיד מבקר הפנים של החברה וחברות הקבוצה (למעט גרנית) והחל את עבודתו בחברה בחודש דצמבר, 2009.

בחברת גרנית משמש מר ירון אלוני כמבקר הפנימי.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות

למיטב ידיעת הנהלת החברה, בהתאם להצהרת מבקר הפנים, הוא עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה

נכון למועד דוח זה, כפי שמסר מבקר הפנים לחברה, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור אליה.

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה

למיטב ידיעת הנהלת החברה, כפי שמסר מבקר הפנים לחברה, אין למבקר הפנים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה ואין בקשרים עסקיים אחרים של מבקר הפנים בכדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים בחברה.

תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה

מבקר הפנים הינו ספק שירותים חיצוני לחברה מטעם משרד רוזנבלום-הולצמן ושות' רוי"ח. מלבד תפקידו כמבקר הפנים של החברה, אין למבקר הפנים מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.

תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה

מר גלי גנה הינו שותף במשרד רוזנבלום-הולצמן ושות' רוי"ח.

דרך מינוי המבקר הפנימי

מר גלי גנה מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה על ידי מנכ"ל החברה לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו וניסיונו רב השנים. מר גנה נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה.

זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו, למועד הדוח, מנכ"ל החברה.

תוכניות הביקורת

תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי הינה תוכנית שנתית, הנגזרת מתכנית עבודה רב שנתית.

תוכניות העבודה של הביקורת הפנימית בסמוך לאחר ההנפקה על פי התשקיף ובכפוף לכינונה של וועדת ביקורת, ייבנו על ידי המבקר הפנימי של החברה, בתאום ואישור הדירקטוריון ובפיקוח של המנהל הכללי ויאושרו על ידי וועדת הביקורת של החברה. השיקולים המנחים בבניית התכנית, מתבססים על נושאים הנצפים כראויים לבחינה מעמיקה לפי רמת הסיכון שלהם, במטרה לאתר ליקויים, לייעל מערכות, להבטיח שמירה על נכסי החברה, ולוודא את קיום נוהלי החברה וחוקי המדינות בהן היא פועלת.

תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית כוללת גם ביצוע ביקורת על מעקב ישום המלצות המבקר הפנימי וועדת הביקורת על-ידי הנהלת החברה. הביקורת מתבצעת על-פי התכנית בפיקוח המבקר הפנימי ומותאמת, על-פי התפתחויות וממצאים המתגלים במהלך הביקורת. תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית הומלצה ע"י המבקר ואושרה על ידי המנכ"ל. התכנית הרב שנתית מתבססת על ביצוע ביקורת בכל אגפי החברה והחברות בנות אחת למספר שנים, על פי רמת הבקרה הפנימית שבכל חלק מפעילות החברה. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר שיקול דעת לשינוי בנושאים המבוקרים בכפוף לאישור פורמאלי של ועדת הביקורת.

עסקאות מהותיות

מבקר הפנים יקבל זימון, לרבות חומר רקע, לשיבות ועדת הביקורת של החברה ויהא נוכח בישיבות הוועדה בהן נבחנות ומאושרות עסקאות, כאמור בסעיף 270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. כמו-כן, מבקר הפנים מקבל, לפי דרישתו, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון החברה בהן אושרו עסקאות כאמור.

ביקורת של תאגידים מוחזקים

מבקר הפנים משמש גם כמבקר הפנים של חברות הבנות בקבוצה למעט בקבוצת גרנית. לעניין הביקורת בתאגידים המוחזקים בהחזקה מהותית, התכנית הרב-שנתית של החברה מכוונת להקיף את מגוון נושאי הביקורת, אחת לכמה שנים בכל חברת בת.

היקף העסקת המבקר הפנימי

היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע על ידי המנכ"ל ולאחר מינוי וועדת ביקורת, על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת שתאושר על ידה. בשנת 2009 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה ובחברות המוחזקות על ידה (למעט גרנית) בכ- 1,000 שעות על ידי מבקר פנים מטעם משרד רואה חשבון, פאהן קנה. היקף העבודה לשנת 2010 נקבע על-פי הצרכים של תכנית הביקורת ועומד על כ- 600 שעות שנתיות.

בשנת 2009 בחנה החברה מחדש את היקף עבודת הביקורת הנדרש והחליטה לצמצמו בשנת 2010, וזאת לאור העובדה כי ליקויים שנמצאו בעבר תוקנו והמלצות המבקר יושמו. להערכת החברה, היקף עבודת המבקר הפנימי לשנת 2010 הינו נאות.

היקף השעות לעבודת הביקורת בחברה ובחברות הבנות נקבע בהתאם לתוכנית הביקורת המוצעת על ידי המבקר הפנימי בשיתוף ההנהלה ומאושרת על ידי ועדות הביקורת של הדירקטוריונים השונים. היקפה השנתי של תוכנית הביקורת בקבוצת גרנית עומד על כ- 605 ימי עבודה.

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת

המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו, מבצעים את עבודת הביקורת תוך הקפדה על אמות מידה הכרחיות לקיום ביקורת מקצועית, מהימנה, עצמאית ובלתי תלויה בגורם המבוקר. בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, דוחות הביקורת נסמכים על ממצאי הביקורת והעובדות המתועדות בביקורת מבוצעות על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, בהתאם לתקנים המקצועיים של IIA (סדרת תקנות 1000 ו-2000), על פי ההנחיות המקצועיות של לשכת מבקרים פנימיים בישראל. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת.

גישה חופשית למבקר הפנימי

למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלבנטיות של החברה, וכן של חברות מוחזקות, לרבות נתונים כספיים, וכן מעמד עצמאי. לגבי חברות מוחזקות בחו"ל המבקר הפנימי של החברה, עורך ביקורת על סמך דוחות שמקבל ממבקרי החברות הבנות בחו"ל.

דין וחשבון המבקר הפנימי

מבקר הפנים שסיים את תפקידו בשנת 2009 מסר למנכ"ל החברה שישה דוחות ביקורת בתקופת הדוח. הנהלת החברה קיימה דיונים בממצאי הביקורת.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי

להערכת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול המבקר הפנימי

התשלום למבקר הפנימי של החברה וחברות בנות בישראל נעשה על פי שעות ובהתאם לתכנית העבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת. בתחילת כל שנה מגיש המבקר הצעה לתוכנית ביקורת שנתית, שתכלול מסגרת שעות מתוכננת. ועדת הביקורת קובעת את תוכנית הביקורת ואת מכסת השעות. המבקר לא יחרוג ממכסת השעות ללא אישור של ועדת הביקורת. במקרה שיוטלו על המבקר משימות נוספות במהלך שנת הביקורת – תקבע ועדת הביקורת את מכסת השעות למשימות הנוספות. בשנת 2009 עמד התשלום למבקר הפנים על פעילותו בישראל, על סך של כ-230 ש"ח לשעה. תעריף לשעה לשנת 2010 נקבע על סך 215 ש"ח. עלות הביקורת הפנימית בקבוצת גרנית לשנת 2009, כולל עלות גורמי חוץ, הסתכמה לסך של כ-1,200 אלפי ש"ח.

להערכת החברה, בשל העובדה שהתגמול הינו על בסיס שעות עבודה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.

3.6. רואה החשבון המבקר

זהות המבקר

רואי החשבון המבקרים הראשיים של החברה והחברות המוחזקות (למעט גרנית) הינם פירמת רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון ("המבקר").

יצוין כי הפירמה שוכרת משרדים מהחברה במרכז עזריאלי בתל-אביב בסכומים שאינם מהותיים לחברה. עם זאת על מנת להבטיח שלא תיפגע אי תלותו נטל רואה החשבון המבקר (במסגרת הסכמה עם הרשות לניירות ערך) על עצמו פרמטרים שייבחנו מעת לעת בקשר עם ההתקשרות, לרבות בקשר עם מסוימות תנאי הסכם השכירות ואי שינוי שלהם; הסכמי שכר טרחה בכתב ובתנאי שוק; הפרדה בין זהות נותני השירותים למקבלי ההחלטות בקשר להסכם השכירות; מגבלות בקשר עם התחשבות בין הסכם השכירות והשירותים והסכמה כי במקרה של חילוקי דעות יפעל המבקר לסיום כהונתו.

שכר המבקר

בשנים 2009 ו-2008 הסתכם שכר טרחת רואי החשבון בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס ובגין שירותי יעוץ כדלקמן:

2009:		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס		שירותים אחרים		סה"כ	
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות
קבוצת עזריאלי בע"מ	בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון	942	7,031	14	77	956	7,108
גרנית	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	2,650	16,000	800	2,500	3,450	18,500
גרנית	רואי חשבון אחרים	320	1,200			320	1,200
2008:		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס		שירותים אחרים		סה"כ	
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות
קבוצת עזריאלי בע"מ	בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון	657	4,986	43	369	700	5,355
גרנית	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	2,550	15,900	1,140	3,440	3,690	19,340
גרנית	רואי חשבון אחרים	310	1,920			310	1,920

ההוצאות בגין השירותים האחרים כללו בעיקר יעוץ בנושא הערכות ליישום דוח גושן, אישורים, דיוני שומות מס, יעוץ מס והדרכות שונות.

קביעת שכר המבקר

שכר הטרחה סוכם בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון על בסיס היקף העבודה הנדרשת וניסיון העבר.

3.7. נוהל סיווג עסקה זניחה

נכון למועד הדוח, דירקטוריון החברה טרם קיבל החלטה בנוגע לנוהל סיווג עסקאות זניחות.

3.8. מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד הדוח, מר דוד עזריאלי הינו מורשה חתימה עצמאי של החברה וחתימתו לבד יכולה לחייב את החברה.

3.9. תרומות

לחברה מחויבות עמוקה לשיפור וקידום הקהילה בישראל. האחריות החברתית, ההשתלבות והנתינה לקהילה, הינם יעדים אסטרטגים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העבודה העסקית של החברה, אשר מקצה משאבים כספיים לנושא בתכנית העבודה השנתית. הפעילות למען הקהילה נעשית תוך מעורבות העובדים והטמעת ערכים של אחריות חברתית ואיכות הסביבה.

כמו כן, החברה מסייעת מזה שנים רבות למוסדות ולתאגידים ציבוריים שמטרותיהם כוללות פעילויות רווחה, צדקה, ספורט, עזרה רפואית לנזקקים חינוך וכד'. במהלך שנת 2009 תרמה החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות, תרומות בכסף ובמוצרים מוגמרים בשווי כולל של כ-3,529 אלפי ש"ח.

בדבר החלטה שקיבלה החברה בקשר עם מדיניות התרומות שלה, אשר תכלול תרומה שנתית בסך שיהווה 0.15% מהרווח השנתי של החברה ובכל מקרה לא יותר מסך של 14 מיליון ₪ באמצעות קרן התרומות, ראו סעיף 8.2.4 לתשקיף.

3.10. הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד מדווח

בכוונת החברה למנות ועדת כספים אשר לה תוצג אחת לרבעון מצגת מפורטת בדבר התוצאות הכספיות על ידי סמנכ"ל הכספים. הועדה האמורה תדון מידי רבעון בתוצאות הכספיות קודם להצגתם בפני הדירקטוריון ותמליץ בפניו על אישור הדוחות. הדוחות יאושרו על ידי דירקטוריון החברה אשר הוא האורגן שיופקד על בקרת העל בחברה. בנוסף לדיונים הרבעוניים השוטפים, תקיים ועדת הכספים ישיבות נוספות, בהתאם לשיקול דעתה, בה ידונו בהרחבה ובצורה מעמיקה בנושאים שונים העולים מן הדוחות הכספיים של החברה. בועדת הכספים של החברה יהיו חברים לפחות שני דירקטורים, מהם דירקטור חיצוני אחד.

חברי הועדה וחברי הדירקטוריון יקבלו לידיהם את טיוטת הדוחות מספר ימים קודם לקיום הישיבות.

לישיבות ועדת הכספים כמו גם לישיבות הדירקטוריון בהם יידונו ויאושרו הדוחות הכספיים יזומנו גם נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, אשר יתנו את התייחסותם וכן ישיבו על שאלות שיופנו אליהם מאת חברי ועדת הכספים ו/או מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שינבעו מהנתונים שיוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, יציג מנכ"ל החברה, את עיקר תוצאות הפעילות של החברה בתקופה הנסקרת תוך התייחסות לאירועים מהותיים שאירעו במהלך התקופה. לאחר מכן, יערוך סמנכ"ל הכספים, מר יובל ברונשטיין מצגת מפורטת בדבר התוצאות הכספיות של החברה בתקופה הנסקרת, תוך השוואה לתקופות קודמות ושימת דגש על סוגיות מהותיות העולות מהן. במהלך הסקירות, תשיב ההנהלה לשאלות המופנות אליה מחברי הדירקטוריון. בסיום הדיון בדירקטוריון תתקיים הצבעה במהלכה יאושרו הדוחות הכספיים.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים על פי עקרונות חשבונאיים מקובלים בישראל שהינם כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS, מחייבת את הנהלת החברה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של הנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות וכן על גילוי בקשר לנכסים והתחייבויות מותנים.

לסקירה של עיקרי המדיניות החשבונאית של החברה, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים. החברה בחנה את הוראות הגילוי שנקבעו ב-FAQ14 ובתקנה 10(ב)(8) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010 ולא נמצאו פערים משמעותיים באומדנים שפורטו בביאור 3 לדוחות הכספיים.

4.2. גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה

דירקטוריון החברה קבע כי יש חובה לצרף הערכת שווי של נכס אשר ערכו הינו לפחות 10% מסך נכסי החברה במאוחד או שהשינוי בשווי ההוגן מהווה, בערכו המוחלט, לפחות 10% מהרווח/הפסד המאוחד של החברה (מהרווח או הפסד של החברה לפני מימון, מס ולא כולל רווח או הפסד משערוך נדל"ן להשקעה בתקופה המדווחת הנוכחית), ובלבד שהשינוי בשווי ההוגן מהווה בערכו המוחלט לפחות 4% מהון החברה, כפי שמוצג במאזן המאוחד של החברה.

נכון למועד התשקיף, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, מצורפת הערכת שווי מהותית מאוד בלבד ביחס למרכז עזריאלי בתל אביב (הכוללת את קניון עזריאלי ואת משרדי מגדלי עזריאלי) בהתאם לתקנה 38 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, ראו נספחים ה' ו-ו' לדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2009, שווי נכסי החברה ששווים ההוגן נקבע באמצעות הערכות שווי מהותיות מאוד עמד על סך של כ- 3,625 מיליוני ש"ח, מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 10,869 מיליוני ש"ח (כ- 33% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

לפרטים בדבר נתוני הערכות השווי המהותיות ראו נספח א' לדוח זה.

4.3. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו באור 40 לדוחות הכספיים.

4.4. נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 9' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורפים בזה כנספח ז' לדוח הדירקטוריון נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

4.5.

נושאים שרואי החשבון של החברה הפנו לגביהם תשומת לב בחוות דעתם על הדוחות הכספיים

מבלי לסייג את חוות דעתם הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בבאור 36 לדוחות הכספיים בדבר תביעות משפטיות כנגד חברות מאוחדות (גרנית), שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות ובדבר תביעות וטענות שונות כנגד חברה מאוחדת שנטען כי הסכמיה עם לקוחותיה הינם בגדר הסדר כובל.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה בשנת 2009.

מנחם עינן, מנכ"ל

דוד עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 11 במאי, 2010

נספחים לדוח הדירקטוריון

נספח א' נדל"ן להשקעה

נתונים כלליים על נכסי הנדל"ן להשקעה

שם הנכס ומיקומו	חלק התאגיד בנכס	הפניה לסעיף בפרק 6 בתשקיף	שטח הנכס וייעודו - חלק החברה	מועד רכישת/סיום הקמת הנכס	זכויות חוזיות בנכס	סטאטוס	שווי הוגן למועד הדוח
	%		מ"ר				אלפי ש"ח
הוערך על ידי מעריך בלתי תלוי							
קניון עזריאלי איילון	100%	6.4.2.4	23,153	1/7/85	חכירה	מניב	1,155,800
קניון עזריאלי ירושלים (1)	100%	6.4.2.4	41,584	1/3/93	חכירה	מניב	1,475,900
מגדלי עזריאלי	100%	6.5.2.4	148,833	(*)	חכירה	מניב	2,176,570
קניון עזריאלי	100%	6.4.2.4	32,391	1/3/98	חכירה	מניב	1,548,530

נתונים על נכסי נדל"ן להשקעה אשר הוערכו בשיטת היוון תזרימי מזומנים

שם הנכס	שיעור היוון עיקרי לפי הערכת שמאי בלתי תלוי	
	31.12.2008	31.12.2009
	%	%
קניון עזריאלי איילון	7.5%	7.5%
קניון עזריאלי ירושלים	7.5%	7.5%
מגדלי עזריאלי	8%	8%
קניון עזריאלי	7.5%	7.5%

(1) הנתונים כוללים את שלוש קומות המשרדים שמעל הקניון.

(*) מגדלי עזריאלי כוללים שלושה מגדלים שהשלמתם ארעה בתאריכים שונים: המגדל המשולש - 1.1.99, המגדל העגול - 1.1.00 והמגדל המרובע - 1.4.08.

נספח א'
נדל"ן להשקעה
(המשך)

נתונים כמותיים על נכסי הנדל"ן להשקעה

שם הנכס		שווי הוגן		שיעור תפוסה		NOI בפועל		שיעור תשואה בפועל	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2009		2008		2009		2008		2009	
קניון עזריאלי איילון		1,155,800		100%		82,129		7.5%	
קניון עזריאלי ירושלים (1)		1,475,900		100%		104,451		7.4%	
מגדלי עזריאלי (2)		2,176,570		99.5%		139,748 *		7.9%	
קניון עזריאלי (2)		1,548,530		100%		108,882		7.5%	

* עקב איכלוס הנכס במהלך 2008, ראה גם נתונים בדבר NOI מייצג.

שם הנכס		NOI מייצג		שיעור תשואה מייצג	
ליום 31 בדצמבר 2009		ליום 31 בדצמבר 2008		ליום 31 בדצמבר	
על בסיס חוזה		על בסיס חוזה		על בסיס חוזה	
תחזית		תחזית		תחזית	
סה"כ		סה"כ		סה"כ	
קניון עזריאלי איילון		82,487		7.6%	
קניון עזריאלי ירושלים		106,981		7.6%	
מגדלי עזריאלי (2)		155,980		7.9%	
קניון עזריאלי (2)		99,610		7.6%	

(2) מרכיב החניון בהכנסות ובשווי ההוגן חולק שווה בשווה בין מגדלי עזריאלי לקניון עזריאלי.

שיקולים בבחירת NOI מייצג:

- סעיף "על בסיס חוזה" מתבסס על דמי שכירות לסוף תקופה על פי חוזים חתומים.
- סעיף "תחזית" - מתחשב בהנחת החברה להיקף ההכנסות הנגזרות כתוספת פדיון, הכנסות משטחים פנויים כפי שהוערכו על ידי שמאי בלתי תלוי, ביצועי חברת הניהול, רווח ממכירת חשמל והכנסות מחניה.

נספח ב' מבחני רגישות

לטבלאות שלהלן יש להתייחס לאור ההערות הבאות:

1. המכשירים הרשומים אינם בהכרח מוצגים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן.
2. לפרטים על שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן, ראה גם ביאור 42ה(2) לדוחות הכספיים.
3. רגישות לשינוי אבסולוטי בריבית של 2% מהווה תרחיש קיצון להערכת החברה, לאחר בחינת תרחישים חמורים אך מתקבלים על הדעת.

להלן טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2009, בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בשיעורי הריבית השקלית

שיעור השינוי	רווח (הפסד) מהשינויים בשוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			דרך קביעת השווי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה	עליה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	ירידה אבסולוטית של 2%	
הלוואות לזמן ארוך שניתנו הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו סה"כ	(157) 5,811 <u>5,654</u>	(128) 1,455 <u>1,327</u>	66 (737) <u>(671)</u>	13,703 (139,630) <u>(125,927)</u>	(65) 731 <u>666</u>	133 (1,485) <u>(1,352)</u>	165 (6,320) <u>(6,155)</u>	היוון תזרימים היוון תזרימים

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשינויים בשעורי הריבית הדולרית

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	שיעור השינוי
היוון תזרימים היוון תזרימים	1,366 (9,324) <u>(7,958)</u>	614 (2,095) <u>(1,481)</u>	303 (1,040) <u>(737)</u>	27,185 (195,341) <u>(168,156)</u>	(294) 1,026 <u>732</u>	(581) 2,038 <u>1,457</u>	(1,243) 8,530 <u>7,287</u>	הלוואות ללקוחות הלוואות שנתקבלו סה"כ

רגישות לשינויים בשעורי הריבית הריאלית

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	שיעור השינוי
היוון תזרימים היוון תזרימים היוון תזרימים שווי שוק	14,279 (202,802) (194,912) (547) <u>(383,982)</u>	5,221 (29,078) (37,052) (66) <u>(60,975)</u>	2,577 (14,466) (18,351) (33) <u>(30,273)</u>	198,810 (2,858,884) (2,284,338) (42,840) <u>(4,987,252)</u>	(2,506) 14,321 18,009 33 <u>29,857</u>	(4,945) 28,499 35,685 66 <u>59,305</u>	(12,636) 180,837 167,854 526 <u>336,581</u>	הלוואות לזמן ארוך שניתנו הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו אגרות חוב אגרות חוב להמרה

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשערי חליפין שקל/דולר

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
היוון תזרימים	(2,719)	(1,359)	27,185	1,359	2,719	הלוואות שניתנו
היוון תזרימים	23,535	11,768	(235,352)	(11,768)	(23,535)	הלוואות שהתקבלו
הערך בספרים	34,467	17,233	(344,667)	(17,233)	(34,467)	ספקים
הערך בספרים	(13,118)	(6,559)	131,180	6,559	13,118	מינהל הדלק
הערך בספרים	12,184	6,092	(121,835)	(6,092)	(12,184)	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
הערך בספרים	(8,186)	(4,093)	81,862	4,093	8,186	לקוחות
הערך בספרים	(2,098)	(1,049)	20,981	1,049	2,098	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
הערך בספרים	(695)	(348)	6,953	348	695	רווח והפסד
הערך בספרים	773	387	(7,731)	(387)	(773)	רכוש שוטף אחר
שווי שוק	(43,099)	(21,549)	(3,738)	21,549	43,099	התחייבויות שוטפות אחרות
	<u>1,043</u>	<u>522</u>	<u>(445,162)</u>	<u>(522)</u>	<u>(1,043)</u>	עסקאות עתידיות
						סה"כ

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ₪	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
שווי שוק	(10,000)	(5,000)	4,375	5,000	10,000	עסקאות עתידיות

רגישות לשער חליפין שקל/אירו

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של התחייבות	הפסד מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
הערך בספרים	1,952 <u>1,952</u>	976 <u>976</u>	(19,519) <u>(19,519)</u>	(976) <u>(976)</u>	(1,952) <u>(1,952)</u>	חשיפה במאזן הצמדה סה"כ

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשער חליפין שקל/ליש"ט

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
הערך בספרים	(1,643)	(822)	16,433	822	1,643	חשיפה במאזן הצמדה סה"כ
	<u>(1,643)</u>	<u>(822)</u>	<u>16,433</u>	<u>822</u>	<u>1,643</u>	

רגישות לשער חליפין שקל/דולר קנדי

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
הערך בספרים	(42)	(21)	420	21	42	חשיפה במאזן הצמדה סה"כ
	<u>(42)</u>	<u>(21)</u>	<u>420</u>	<u>21</u>	<u>42</u>	

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשערי ניירות ערך

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
שווי שוק	(176,535)	(88,267)	1,765,344	88,267	176,535	מניות
שווי שוק	(4,977)	(2,489)	49,770	2,489	4,977	אגרות חוב ממשלתיות
שווי שוק	(1,751)	(875)	17,506	875	1,751	אגרות חוב קונצרניות
שווי שוק	(378)	(189)	3,783	189	378	אחרים
	<u>(183,641)</u>	<u>(91,820)</u>	<u>1,836,403</u>	<u>91,820</u>	<u>183,641</u>	סה"כ

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק			
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	437,268	134,091	63,517	1,198,020	(57,468)	(109,711)	(253,515)	<u>שיעור היוון משוקלל</u> 7% - 7.5%
היוון תזרימים	2,273,749	723,839	342,871	6,508,810	(310,217)	(592,232)	(1,338,814)	7.51% - 8%
היוון תזרימים	796,744	269,410	127,597	2,455,205	(116,450)	(222,341)	(482,884)	8.01% - 8.5%
היוון תזרימים	94,763	35,975	17,041	329,465	(15,418)	(29,434)	(59,768)	8.51% - 9%
היוון תזרימים	53,584	21,213	10,048	162,520	(9,091)	(17,356)	(34,319)	9.01% - 9.5%
היוון תזרימים	1,068	475	225	5,284	(203)	(388)	(712)	9.51% - 10%
	<u>3,657,176</u>	<u>1,185,003</u>	<u>561,299</u>	<u>10,659,304</u>	<u>(508,847)</u>	<u>(971,462)</u>	<u>(2,170,012)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

שעורי הריבית ששימשו לקביעת השווי בשיטת היוון תזרימים הם:

ריביות צמודות מדד: 8.8%- (0.4%).

ריביות שקליות: 8.8%-2.54%.

ריביות דולריות: 8.8%-2.4%.

ריביות היוון נדל"ן להשקעה: בעיקר 9.14%-7.54%

להלן טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2008, בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בשעורי הריבית השקלית

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
18	9	1,685	(9)	(17)	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
(2,767)	(1,373)	(196,654)	1,352	2,683	הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו
(1)	-	240	-	1	קניית אופציית רכש אירו/שקל
(1)	-	(218)	-	1	מכירת אופציית מכר אירו/שקל
(2)	(1)	52	1	2	עסקאות אקדמה- קניית אירו
<u>(2,753)</u>	<u>(1,365)</u>	<u>(194,895)</u>	<u>1,344</u>	<u>2,670</u>	סה"כ

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשינויים בשעורי הריבית הדולרית

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
(5,711) 567 <u>(5,144)</u>	(2,808) 279 <u>(2,529)</u>	(266,597) 23,669 <u>(242,928)</u>	2,718 (272) <u>2,446</u>	5,350 (536) <u>4,814</u>	הלוואות שנתקבלו הלוואות ללקוחות סה"כ

רגישות לשינויים בשעורי הריבית הריאלית

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
1,392 (41,916) (64,175) (506) <u>(105,205)</u>	684 (20,806) (31,634) (251) <u>(52,007)</u>	133,065 (2,202,930) (1,874,752) (60,218) <u>(4,004,835)</u>	(663) 20,506 30,788 249 <u>50,880</u>	(1,308) 40,716 60,746 495 <u>100,649</u>	הלוואות לזמן ארוך שניתנו הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו אגרות חוב אגרות חוב להמרה סה"כ

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשערי חליפין שקל/דולר

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
15,057	7,528	(150,566)	(7,528)	(15,057)	הלוואות שהתקבלו
(8,991)	(4,496)	89,914	4,496	8,991	מינהל הדלק
23,063	11,532	(230,634)	(11,532)	(23,063)	ספקים
(7,280)	(3,640)	72,799	3,640	7,280	לקוחות
12,340	6,170	(123,397)	(6,170)	(12,340)	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
(1,781)	(891)	17,812	891	1,781	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(5,475)	(2,737)	54,747	2,737	5,475	רכוש שוטף אחר
897	449	(8,970)	(449)	(897)	התחייבויות שוטפות אחרות
(20,787)	(10,394)	(4,179)	10,394	20,787	עסקאות עתידיות
<u>7,042</u>	<u>3,521</u>	<u>(282,474)</u>	<u>(3,521)</u>	<u>(7,042)</u>	סה"כ

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של התחייבות	רווח מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
<u>(30,698)</u>	<u>(15,349)</u>	<u>(9,524)</u>	<u>15,349</u>	<u>30,698</u>	עסקאות עתידיות

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשער חליפין שקל/אירו

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
(140)	(69)	1,389	69	140	חשיפה במאזן הצמדה עסקאות עתידיות סה"כ
(3,566)	(1,757)	901	1,693	3,317	
(3,706)	(1,826)	2,290	1,762	3,457	

רגישות לשער חליפין שקל/ליש"ט

רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של התחייבות	הפסד מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
2,300	1,150	(22,996)	(1,150)	(2,300)	חשיפה במאזן הצמדה סה"כ
2,300	1,150	(22,996)	(1,150)	(2,300)	

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשער חליפין שקל/דולר קנדי

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
(12,395)	(6,198)	123,951	6,198	12,395	חשיפה במאזן הצמדה סה"כ
(12,395)	(6,198)	123,951	6,198	12,395	

רגישות לשערי ניירות ערך צמודי מדד

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	שיעור השינוי
(893)	(447)	44,653	447	893	אג"ח קונצרני צמוד מדד אג"ח להמרה צמוד מדד אג"ח מדינה גליל סה"כ
(107)	(54)	5,357	54	107	
(220)	(110)	10,998	110	220	
(1,220)	(611)	61,008	611	1,220	

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה

רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
153,833	72,858	1,374,001	(65,957)	(125,900)	שיעור היוון משוקלל
383,229	181,530	3,442,992	(164,241)	(313,551)	7% - 7.5%
463,748	219,707	4,153,153	(198,821)	(379,611)	7.51% - 8%
25,917	12,277	215,960	(11,107)	(21,205)	8.01% - 8.5%
22,048	10,444	119,780	(9,449)	(18,040)	8.51% - 9%
5,699	2,698	51,481	(2,443)	(4,662)	9.01% - 9.5%
<u>1,054,474</u>	<u>499,514</u>	<u>9,357,367</u>	<u>(452,018)</u>	<u>(862,969)</u>	9.51% - 10%
					נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

רגישות לשערי ניירות ערך נומינליים

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 2.50%	ירידה של 1.25%		עליה של 1.25%	עליה של 2.50%	שיעור השינוי
(1,239)	(620)	49,573	620	1,239	אג"ח קונצרני
(104)	(52)	4,150	52	104	גילונים
(663)	(332)	26,536	332	663	שחרים
(12,193)	(6,097)	487,728	6,097	12,193	מניות
(3)	(2)	128	2	3	אג"ח להמרה
<u>(14,202)</u>	<u>(7,103)</u>	<u>568,115</u>	<u>7,103</u>	<u>14,202</u>	סה"כ

נספח ב'
מבחני רגישות
(המשך)

רגישות לשינויים במחירי מוצרי הדלק על המלאי

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
(8,991)	(4,496)	89,914	4,496	8,991	מלאי תזקי נפט סה"כ
<u>(8,991)</u>	<u>(4,496)</u>	<u>89,914</u>	<u>4,496</u>	<u>8,991</u>	

נספח ג' טבלאות בסיסי הצמדה

טבלת בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2009

ליום 31 בדצמבר 2009					
סה"כ אלפי ש"ח	פריטים אחרים אלפי ש"ח	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (בעיקר אירו) אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
92,632	-	1,983	22,440	162	68,047
71,075	-	16	-	38,235	32,824
172,557	-	-	-	-	172,557
1,245,787	(391)	5,995	87,290	-	1,152,893
130,074	39,776	1,280	6,087	29,012	53,919
22,626	-	5,027	1,798	9,045	6,756
324,767	324,767	-	-	-	-
94,509	94,509	-	-	-	-
9,622	9,622	-	-	-	-
2,163,649	468,283	14,301	117,615	76,454	1,486,996
סה"כ נכסים שוטפים					
54,492	54,492	-	-	-	-
152,976	-	-	730	100,847	51,399
157,377	22,900	-	25,741	78,404	30,332
1,768,331	-	8,448	-	-	1,759,883
23,258	-	-	20,981	-	2,277
131,180	-	-	131,180	-	-
10,868,731	10,868,731	-	-	-	-
1,261,064	1,261,064	-	-	-	-
497,027	497,027	-	-	-	-
56,466	56,466	-	-	-	-
86,686	86,686	-	-	-	-
15,057,588	12,847,366	8,448	178,632	179,251	1,843,891
17,221,237	13,315,649	22,749	296,247	255,705	3,330,887
סה"כ נכסים לא שוטפים					

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
חייבים בגין עבודות בביצוע
מלאי
נכסי מסים שוטפים
נכסים לא שוטפים מוחזקים
למכירה

השקעות בחברות כלולות
הלוואות לחברות כלולות
השקעות והלוואות
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
דרך רווח והפסד
מנהל הדלק
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
דמי חכירה ששולמו מראש
נכסי מסים נדחים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

נספח ג'
טבלאות בסיסי הצמדה
(המשך)

טבלת בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2009

ליום 31 בדצמבר 2009					
סה"כ אלפי ש"ח	פריטים אחרים אלפי ש"ח	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (בעיקר אירו) אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
1,767,259	(2,798)	26,409	121,835	430,438	1,191,375
674,539	-	39,246	344,667	11,588	279,038
341,086	129,508	472	12,749	33,287	165,070
101,214	-	-	-	101,214	-
37,773	37,773	-	-	-	-
29,116	29,116	-	-	-	-
2,950,987	193,599	66,127	479,251	576,527	1,635,483
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות פקדונות מלקוחות הפרשות התחייבויות מסים שוטפים					
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב אגרות חוב הניתנות להמרה במניות חברה מאוחדת מכשיר נגזר - רכיב ההמרה באגרות חוב של חברה מאוחדת הטבות לעובדים התחייבויות אחרות התחייבויות מסים נדחים					
3,176,163	(6,554)	-	226,104	2,385,789	570,824
1,962,127	(11,261)	-	-	1,973,387	-
17,870	(1,730)	-	-	19,600	-
162	162	-	-	-	-
49,713	49,713	-	-	-	-
33,227	173	-	1,052	31,637	365
1,338,934	1,338,934	-	-	-	-
6,578,196	1,369,437	-	227,156	4,410,414	571,189
9,529,183	1,563,036	66,127	706,407	4,986,941	2,206,672
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
סה"כ התחייבויות					
7,692,054	11,752,613	(43,378)	(410,160)	(4,731,236)	1,124,215
סך הכל היתרה המאזנית, נטו					

נספח ג'
טבלאות בסיסי הצמדה
(המשך)

טבלת בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2008

ליום 31 בדצמבר 2008						
מטבע זר			מטבע ישראלי			
פריטים אחרים	אחר (בעיקר דולר קנדי)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד		
סה"כ אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים						
75,771	-	3,901	15,069	198	56,603	מזומנים ושווי מזומנים
237,406	-	121,888	18,956	56,070	40,492	נכסים פיננסיים המוחזקים
49,753	-	-	1,799	128	47,826	למסחר
1,293,861	(346)	7,985	72,799	-	1,213,423	פקדונות והשקעות לזמן קצר
118,236	27,449	3,251	5,971	4,963	76,602	לקוחות
19,952	-	5,071	3,853	-	11,028	חייבים ויתרות חובה
329,957	329,957	-	-	-	-	חייבים בגין עבודות בביצוע
114,862	114,862	-	-	-	-	מלאי
נכסי מסים שוטפים						
2,239,798	471,922	142,096	118,447	61,359	1,445,974	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים						
18,635	18,635	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
137,363	-	-	-	137,363	-	הלוואות לחברות כלולות
163,997	5,074	-	24,171	86,295	48,457	השקעות והלוואות
455,482	-	8,447	-	-	447,035	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
18,929	-	-	17,812	-	1,117	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
89,914	-	-	89,914	-	-	דרך רווח והפסד
מנהל הדלק						
9,717,173	9,717,173	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
1,122,112	1,122,112	-	-	-	-	בהקמה
526,673	526,673	-	-	-	-	רכוש קבוע
59,909	59,909	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
95,944	95,944	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
12,406,131	11,545,520	8,447	131,897	223,658	496,609	נכסי מסים נדחים
סה"כ נכסים לא שוטפים						
14,645,929	12,017,442	150,543	250,344	285,017	1,942,583	סה"כ נכסים

נספח ג'
טבלאות בסיסי הצמדה
(המשך)

טבלת בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2008

ליום 31 בדצמבר 2008					
סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (בעיקר ליש"ט) אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
1,305,209	4,804	23,927	123,397	370,039	783,042
509,086	-	16,814	230,634	7,634	254,004
334,961	94,956	837	12,022	57,683	169,463
96,642	-	-	-	96,642	-
32,281	32,281	-	-	-	-
22,268	22,268	-	-	-	-
2,300,447	154,309	41,578	366,053	531,998	1,206,509
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות פקדונות מלקוחות הפרשות התחייבויות מסים שוטפים					
סה"כ התחייבויות שוטפות					
2,482,376	(10,097)	-	187,241	1,954,932	350,300
1,922,894	(10,028)	-	-	1,932,922	-
34,999	(2,217)	-	-	37,216	-
116	116	-	-	-	-
47,650	47,650	-	-	-	-
26,262	205	-	1,127	24,357	573
2,150	2,150	-	-	-	-
1,613,936	1,613,936	-	-	-	-
6,130,383	1,641,715	-	188,368	3,949,427	350,873
8,430,830	1,796,024	41,578	554,421	4,481,425	1,557,382
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
6,215,099	10,221,418	108,965	(304,077)	(4,196,408)	385,201
סך הכל היתרה המאזנית, נטו					

נספח ד'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 בדצמבר 2009

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 31 בדצמבר 2009:

גרנית הכרמל וחברות מאוחדות מבצעות, כאמור לעיל, הגנה כלכלית על עליית המדד בשל הפער בין ההתחייבויות לבין נכסים שקליים צמודי מדד.

להלן פרוט העסקאות ליום 31 בדצמבר 2009:

סכום אלפים	מטבע	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
100,000	ש"ח	יוני 2010	4,375

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדו"ח של סך כל פוזיציות הרכישה השקליות היתה 370,000 אלפי ש"ח.

חברות מאוחדות של גרנית הכרמל התקשרו במהלך השנה לביצוע עסקאות מטבע עתידיות למטרות הגנה (חלקן הוכרו כהגנה חשבונאית) בעיקר על חשיפת החברה לשער הדולר בגין רכישת מלאי תזקי נפט שהינו בדולרים או בשקלים צמודי דולר.

להלן פרוט ההתקשרויות ליום 31 בדצמבר 2009:

סכום אלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה /פירעון/ מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
114,300	דולר	ש"ח	ינואר-פברואר 2010	(3,738)

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שע"ח דולר - שקל היתה 115,700 אלפי דולר ארה"ב ושל סך פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שע"ח אירו - שקל היתה 7,575 אלפי אירו ושל סך פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שע"ח אירו - דולר היתה 1,500 אלפי אירו.

איסוף הנתונים לצורך המדידות האמורות נעשה על בסיס ערכם הנקוב במועד המדידה. המדידה נבדקת בתכיפות של אחת לחודש לפחות.

נספח ה'

תמצית מידע מתוך הערכות שווי המצורפות לדוחות הכספיים

שם הנכס	מעריך השווי	עיתוי ההערכה	הפניה לסעיף בפרק 6 בתשקיף	שיטת הערכת השווי	עלות הרכישה	שווי בספרים על פי הערכת שווי (1)(2)		דמי שכירות שנתיים ממוצעים למ"ר		שיעור תפוסה		שיעור היוון
						31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	31.12.08	31.12.09	
						אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	%
מגדלי עזריאלי	מעריך בלתי תלוי (1)	31/12/09	6.5.2.4	היוון הכנסות	אוגוסט 92	2,085,150	2,176,570	87	92	99%	100%	8%
קניון עזריאלי	מעריך בלתי תלוי (1)	31/12/09	6.4.2.4	היוון הכנסות	אוגוסט 92	1,510,950	1,548,530	248	256	100%	100%	7.5%

(1) גרינברג אולפינר ושות' – שמאות מקרקעין

(2) מרכיב החניון חולק שווה בשווה בין מגדלי עזריאלי לקניון עזריאלי

נספח ו'

הערכת שווי מהותית מאוד

גרינברג אולפינר ושות'
ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

חוות דעת על מומחה

שומת נכס - "מרכז עזריאלי"

מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רון כץ



מיקי הימלפרב
מיה גורפינקל
גיל בר לב
ירון דוד ביטון
אמיר תורקישר
גל אלש
גנאדי רפופורט
גיא ימין
קרן אור
חנן כהן
אנדרי כץ אהרונוב

11.5.2010

מספרנו : 3415-03

לכבוד

קנית השלום השקעות בע"מ

מרכז עזריאלי 1, ת"א

חוות דעת של מומחה

שומת נכס - "מרכז עזריאלי"

מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

לבקשתכם, אשר התקבלה במשרדינו ביום 20.12.2009, על ידי יובל ברונשטיין, סמנכ"ל הכספים של חברת האם, קבוצת עזריאלי בע"מ, מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי זכויות החברה בנכס.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2009, ו/או תכלל במסגרת תשקיף הנפקה לציבור.

לאורך השנים בצענו עבור קבוצת עזריאלי בע"מ שומות. הכנסות מעבודות אלה אינן מהותיות למשרדנו ולא נוצרה בשל כך תלות של משרדנו בחברה.

קבלנו כתב שיפוי מקבוצת עזריאלי בע"מ בתאריך 23.3.2010. לפי כתב השיפוי מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה כתוצאה מאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר ע"י החברה או חברות אחרות מטעמה ו/או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך השומה (למעט מסמכים המצויים בידי רשויות ו/או בידי הציבור). חובת השיפוי לא תחול אם השמאים פעלו בקשר לחוות הדעת ברשלנות או בזדון.

שומה זו נערכה לפי תקן מס' 17 של מועצת שמאי המקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ובמיוחד תקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).

עדינה גרינברג יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל אביב.	שם המומחה: כתובת:
שמאית מקרקעין מוסמכת מס' 237, משנת 1990.	עיסוק:
אוניברסיטת תל אביב- לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים. טכניון- לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית. קורס גישור של המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור (ICNM).	השכלה: 1985-1987 1975 – 1979 דצמבר 2001
שותפה במשרד שמאי המקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין והינו בין המשרדים הגדולים בארץ. משרדינו עובד עם הבנקים בישראל בתחום האשראי המסחרי וליווי הפרויקטים וכן עם גופים ציבוריים ועיריות ובנוסף נותן שירותים ויעוץ שוטף לחברות המובילות בתחום הנדל"ן במשק. משרד יוסף זרניצקי, שמאות מקרקעין. מהנדסת בנין במשרד משה אקשטיין. מהנדסת בנין בצבא הגנה לישראל.	ניסיון מקצועי: החל מאוקטובר 1994 1994-1987 1987-1983 1983-1979
רונן כץ רח' יגאל אלון 65, מגדל טויוטה, תל-אביב. שמאי מקרקעין מוסמך מס' 616, משנת 1997.	שם המומחה: כתובת: עיסוק: השכלה:
אוניברסיטת תל אביב- לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים. הפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית ירושלים, לימודי תואר ראשון, כלכלה חקלאית ומינהל,	1995 - 1993 1993-1990
שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות'. עד 1997 כמתמחה והחל מתאריך זה כשמאי מקרקעין במשרד גרינברג אולפינר ושות'.	ניסיון מקצועי: 2001- 1995-2001

וזאת השאלה:

מהו אומדן שווי שוק של זכויות החברה בנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון. נמסר לנו ע"י החברה בעלת הנכס כי הנכס נשוא חוות הדעת מוגדר כנכס השקעה (investment property), עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן בינלאומי IAS 40.

הגדרת שווי שוק לפי התקן הבינלאומי IVS1 (בתרגום מקצועי) -
" הסכום בו ימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפייה".

"The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and willing seller in an arm's – length transaction after marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently, and without compulsion".

התאריך הקובע לשומה – 31.12.2009.

מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה:

- הסכם בסיס בין עיריית ת"א לחברת קנית.
- הסכם פשרה בין עיריית ת"א לחברת קנית.
- הסכמי חכירה בין עיריית ת"א לבין חברת קנית לעניין החניון, הקניון, המגדל העגול, המגדל המשולש והמגדל המרובע.
- דו"ח נתוני החברה לדמי השכירות שהתקבלו בפועל לשנים 2007-2009.
- דו"ח נתוני חברת הניהול לשנים 2007-2009 ותחזית לשנת 2010.
- תחזית שטחים מושכרים ודמי שכירות לשנת 2010, בהתבסס על חוזי שכירות חתומים.
- נתונים על הפעילות העסקית של החניון לשנים 2007-2009 ותחזית לשנת 2010.
- מסמך התחייבות לאכלוס הבניין המרובע מיום 28.2.2008.
- מסמך החברה לעניין עלות הקמת המנהרה והגשר.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	7106 ,	7102
חלקה:	59 ,	49
שטח קרקע:	31,992 מ"ר ,	903 מ"ר
זכויות:	חכירה מעיריית תל-אביב יפו	

2. תאור הנכס והסביבה

ביקור במקום נערך ע"י רוני כץ בתאריך 10.1.2010.

2.1 הסביבה

הסביבה ידועה כמע"ר הצפוני של העיר תל אביב. תחומה ע"י דרך מנחם בגין במערב, פרשת דרכים בצפון, כביש איילון במזרח ודרך השלום בדרום. הנגישות מעולה עקב קרבתה לעורקי תחבורה ראשיים (נתיבי איילון, דרך השלום, דרך חיפה). בצמוד למרכז עזריאלי המהווה את נשוא חוות הדעת, ממוקמת תחנת רכבת השלום הממוקמת על מחלף השלום

בפינה הדרום-מערבית של צומת הרחובות דרך פתח תקוה והשלום בנוי מגדל קריית הממשלה הכולל שטחים בשימוש משרדי הממשלה ושטחים המושכרים לגורמים פרטיים.

במהלך השנים האחרונות אושרו תוכניות במסגרתן מתוכננים בסביבה מס' פרויקטים למשרדים, תעשיות עתירות ידע, תעסוקה ומסחר, בשילוב עם מגורים בקומות עליונות עד לשיעור בנייה של 450%. הפרויקטים המתוכננים בסביבה, הנם "בית אכטמן" (בשלב הקמה ראשוניים, ממוקם צפונית לנשוא חו"ד), "בית קרדן" (בניין קיים ובשלב בניה מתקדמים תוספת זכויות בנייה), בית פז מבני גזית (בניין קיים, מתוכננת תוספת בנייה) מתחמי "ידיעות אחרונות", "אגד", "קופת חולים", "תנובה" ומגדל "אלה" המיועד למסחר ומגורים, הממוקמים צפונית לנכס הנדון.

תשריט הסביבה :

הסביבה העסקית

2.2

בסביבה הוקמו בשני העשורים האחרונים מספר מגדלי משרדים הכוללים בין היתר : מגדל קריית הממשלה, מגדלי המשרדים ברחוב הארבעה (פלטינוס), התיכון ומילניום), 2 מגדלי משרדים המתוכננים על צומת רחובות הארבעה וארניה (מגרש מס' 9 אשר שווק לאחרונה במכרז של ממ"י), מגדל משרדים מתוכנן בשטח ב"ס מקס פיין (מדרום לנשוא חו"ד).

מוקד נוסף של שטחי תעסוקה בסביבה הנמצא בשלבי התהוות נמצא לאורך רחוב יגאל אלון (חלקו הדרומי של הרחוב מדרום לדרך השלום) במקום קיים מגדל טוויטה ובשלבי הקמה מתקדמים נמצא מגדל אלקו. כמו כן קיימים במקום מספר מתחמי קרקע גדולים המיועדים להקמת מגדלי משרדים כדוגמת : מתחם "שמי בר", מתחם "מכשירי תנועה", ה"סינרמה" מתחם ה"ארגז", מתחם "אייס" ועוד. במסגרת תכנית תא/3000 (מתחם דרום הקריה) הוכרז שטח המושבה שרונה אשר ממוקם דרומית מערבית לנשוא השומה, כפארק שימור בשטח של כ- 40 דונם הכולל 37 בתי אבן טמפלריים. השטח שווק לאחרונה ומיועד לשימושים מסחריים וציבוריים.

ממערב ומדרום, בקו ראשון לפארק, מתוכננים להיבנות 6 מגדלי מגורים אשר יכללו כ- 650 יח"ד (ובנוסף שטחי מסחר ומשרדים בקומות התחתונות) בשטח כולל של כ- 90,000 מ"ר עיקרי. 3 מגדלי מגורים שווקו לאחרונה לחברת גינדי החזקות. בקו השני מתוכננים 9 מגדלים לשימושי משרדים, מסחר ומלונאות בשטח כולל של כ- 400,000 מ"ר עיקרי (חלקם נבנו- מגדל הקריה, פלטינוס, מילניום, מגדל התיכון).

תאור החלקות

2.3

נשוא חו"ד מהווה את פרויקט "מרכז-עזריאל", הבנוי על חלקה 59 בגוש 7106 וחלקה 49 בגוש 7102 המהוות חטיבת קרקע בשטח כולל של 32,894 מ"ר, ואשר צורתה רגולרית דמויית מלבן, בעלת שלוש חזיתות, פני הקרקע מישוריים. תשריט :

גבולות :

- דרום-** חזית הפונה לרחוב גבעת התחמושת (מקשר בין רח' קפלן במערב לדרך השלום במזרח), מהווה עורק תחבורה מרכזי המקשר את צומת תל השומר (על כביש מס' 4) במזרח עם מרכז העיר ת"א במערב. מעבר לרחוב בית ספר "מקס פיין".
- מערב-** חזית הפונה לדרך מנחם בגין, עורק תחבורה מרכזי המקשר את מרכז העיר ת"א עם דרך ז'בוטינסקי בר"ג בואך אל העיר פתח תקווה. מעבר לכביש בסיס צה"ל "מחנה רבין".
- מזרח-** נתיבי אילון דרום- כביש מס' 20 (בקטע הנדון בין מחלף רכבת צפון למחלף השלום בדרום), מהווים כביש ארצי המקשר את העיר ת"א עם הערים ירושלים, חולון בת-ים, חיפה ועוד.
- צפון-** בית "ידיעות אחרונות".

2.4 תאור "מרכז עזריאלי"

2.4.1 כללי

"מרכז-עזריאלי" הינו מרכז העסקים הגדול במדינת ישראל. המרכז תוכנן כיחידה אורבנית עצמאית המסוגלת לספק למשתמשים ולמבקרים בו את כל מגוון השירותים הנדרשים לצורך ניהול עסקיהם, רווחתם של העובדים ולנוחיותם של הלקוחות.

המרכז כולל חניון תת-קרקעי ל- 3,200 כלי רכב, קניון, 3 מגדלים- שני מגדלי משרדים- מגדל "עגול" ומגדל "משולש". ומגדל "מרובע" בשימושים מעורבים למשרדים ומלון. כמו כן במרכז שירותים ושטחים משלימים כדוגמת: אולם כנסים, חדר כושר מרשת "הומלס פלייס", משרד נסיעות, תחנת מוניות, מכבסה ועוד.

על גג המגדל העגול מצפה המשקיף על מטרופולין גוש דן והערים סביב לו. הביקור במצפה מלווה בהדרכה קולית, טלסקופים ועוד.

בנייתו של הפרויקט החלה בשנת 1995. החניון התת-קרקעי והקניון פועלים החל מחודש אפריל 1998, המגדל המשולש אוכלס משנת 1999, המגדל העגול אוכלס בשנת 2000 והמגדל המרובע אוכלס בשנים 2008 ו- 2009.

הפרויקט ממוקם בצומת תחבורתית מרכזית ולפיכך הנגישות לפרויקט טובה מאוד. קיימות כניסות ויציאות לכלי רכב מנתיבי איילון צפון ודרום, מדרך מנחם בגין, מרחוב גבעת התחמושת ומרחוב נח מוזס. קיים גשר להולכי רגל המקשר את תחנת רכבת השלום עם קומה א' של הקניון, קיים גשר להולכי רגל נוסף מעל דרך מנחם בגין לקומה א' של הקניון. בנוסף קיים מנחת מסוקים על גג המגדל העגול.

פירוט שטחי הבנייה בפרויקט, כפי שעולה מתוכניות להיתר בנייה מאושרות :

ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
חניון תת-קרקעי ומחסנים	2,564	119,691	122,255
גשרים (מעל דרך פ"ת, רכבת השלום)		1,365	1,365
קניון ושטחים ציבוריים	29,992	28,657	58,649
מגדל עגול	45,436	10,274	55,710
מגדל משולש	39,631	8,049	47,680
מגדל מרובע	28,787	11,787	40,574
סה"כ	146,410	179,823	326,233

סטנדרט הבניה והגמר כולל בין היתר:

- שלד בטון מזוין, חזיתות בחיפוי שיש בשילוב קירות מסך.
- שטחי הציבור והמעברים רחבי ידיים, כוללים ריצוף שיש, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, תקרות בשילוב אלמנטים דקורטיביים, קיימים 8 סקיי-לייטים, מערכת כריזה, מערכת גילוי אש ועוד.
- בחניון רצפת בטון מוחלקת, מערכת אוורור מאולץ, מערכת גילוי וכיבוי אש, מערכת כריזה, טלוויזיה במעגל סגור.
- בשטחי הקניון והקומה הציבורית רמת גמר מלאה הכוללת ריצוף שיש/קרמיקה/פרקט/עץ, תיקרה דקורטיבית, תאורה שקועה, ויטרינת זכוכית, טיח פנים/צבע/חיפוי קירות דקורטיבי, מערכת מיזוג אוויר מרכזית ועוד.
- במפלס הקומה הציבורית, קיימת מרפסת גג מרוצפת אבנים משתלבות, תאורת גן וספסלים ציבוריים, קיימים פסלים סביבתיים שקופים המשמשים בנוסף לכניסת אור יום לחלל הקניון, בנוסף קיים אמפי תיאטרון ומתחם הפעלה לילדים.
- בשטחי המשרדים רמת גמר מלאה, כוללת ריצוף שיש/פרקט/שטיחים מקיר לקיר, חלוקה פנימית באמצעות מחיצות גבס, תיקרה דקורטיבית, תאורה פלורסנטית שקועה, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מערכות תקשורת ומחשבים.
- בשטחי המלון- בחדרי הלינה חיפוי פרקט, מערכת מיזוג אוויר, מערכת גילוי אש, פינת עבודה הכוללת מחשב, בחדר הרחצה, כיור שולחני, אמבטיה ומקלחת.
- בשטחים הציבוריים- חיפוי שטחים מקיר לקיר/ריצוף שיש/פרקט, מערכת מיזוג אוויר, מערכת גילוי אש ועוד.

2.4.2 הקניון והשטחים הציבוריים

הקניון נפתח לקהל הרחב בחודש אפריל 1998. שיעור התפוסה כיום ולאורך כל שנות ההפעלה הינו כ- 100% (למעט תחלופת שוכרים).
הקניון כולל 3 קומות מסחריות וקומה ציבורית.
בין מפלסי החניון לקומות המרכז המסחרי מקשרות 11 מעליות נוסעים ו-2 מערכות דרגנועים.
בקניון פועלים כ- 190 עסקים במגוון רחב של חנויות מתחומי האופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, תקשורת, אלקטרוניקה ומחשבים, אופטיקה

ועוד, דוגמת: אדידס, סטימצקי, מגה ספורט, קסטרו, גולף, רנואר, פוקס, פולגת, היינס, נייק, פומה, הוניגמן, אלדו, מגנוליה, רויאלטי, הפנינג, צומת ספרים, קרביץ, אודם, מיכל נגרין, מילר, גאפ, קפה קפה, ריקושט, אופטיקנה, זארה, קרייזי ליין, לוצ'י ועוד.

בקניון פועלים 4 עוגנים ומיני עוגנים מרכזיים- שופר סל, מנגו, המשביר לצרכן וסופרפארם.

במהלך שנת 2009 פונה מתחם בתי קולנוע ונכון למועד הקובע להערכת השווי התבצעו במקום עבודות להכשרת השטח לפתיחת חנות מרשת H&M. החנות החלה לפעול במהלך חודש מארס 2010. במהלך חודש פברואר 2010 נפתחה חנות מרשת GAP.

הקומה הציבורית (קומת הקניון השלישית מעל הקרקע) כוללת את "הולמס פלייס", בתי הספר קידום, וול סטריט, ומסעדת ברונו. ריכוז השטחים המסחריים עפ"י התפלגות תמהיל השיווק:

סעיף	שטח לשווק במ"ר	%
שופרסל, H&M, המשביר, סופרפארם, מנגו וגאפ	9,306	28.7%
חנויות ועסקים שונים	19,104	59.0%
קומה ציבורית	3,981	12.3%
סה"כ	32,391	100.0%

בהתאם לנתונים שהועברו אלינו השטחים לשווק מהווים שטח חנות בתוספת העמסה של שטחים ציבוריים בשיעור משתנה הנע בין 15%-10%.

תמונות מייצגות ותשריט:

2.4.3 המגדל העגול

כולל 39 קומות משרדים וקומת גג המשמשת אטרקציה תיירותית- מצפה מבקרים ומסעדה.

המגדל בשטח ברוטו לרישוי של כ- 55,709 מ"ר.

קומת המשרדים העליונה בשטח לשווק של כ- 1,520 מ"ר בשימוש עצמי של חברת קבוצת עזריאלי בע"מ. **חוות הדעת המפורטת להלן לא כוללת את הקומה הנ"ל.**

השוכרים העיקריים בבניין הם עו"ד, רואי חשבון ובעלי מקצועות חופשיים אחרים.

עפ"י תוכניות השיווק שטח קומה ממוצע כ- 1,520 מ"ר. סה"כ השטח לשווק ברוטו כ- 57,760 מ"ר (לא כולל שטח בשימוש עצמי של קנית).

במגדל קיימות 12 מעליות נוסעים.

נכון למועד הקובע הבניין מושכר בשלמות.

תמונת המגדל:

תשריט קומה טיפוסית:

2.4.4 המגדל המשולש

כולל 35 קומות משרדים ועוד 2 קומות שירות. המגדל בשטח ברוטו לרישוי של כ- 47,672 מ"ר. השוכרים העיקריים בבניין הם חברת בזק השוכרת שטח של כ- 22,400 מ"ר (כמחצית מהבניין), חברת אי.די.בי, משרדי עו"ד, רואי חשבון, ובעלי מקצועות חופשיים אחרים. סטנדרט הגמר בשטחים המושכרים לחברת בזק בינוני. עפ"י תוכניות השיווק שטח קומה ממוצע לשווק כ- 1,430 מ"ר. סה"כ השטח לשווק ברוטו כ- 48,143 מ"ר. במגדל קיימות 10 מעליות נוסעים. נכון למועד הקובע מושכרים כ- 47,435 מ"ר. קיימים בניין כ- 709 מ"ר פנויים לשווק הממוקמים בקומות 30, 35, ו- 37. תמונת המגדל:

תשריט קומה טיפוסית:

2.4.5 המגדל המרובע

כולל 13 קומות המשמשות כבית מלון "קראון פלאזה" ו- 18 קומות למשרדים מעל קומות המלון. המגדל בשטח ברוטו לרישוי של כ- 40,867 מ"ר.

המלון:

לובי המלון ממוקם בקומת הקרקע של הבניין ובנוסף כולל 13 קומות, סה"כ 273 חדרים ושטחים ציבוריים, בחלוקה כדלקמן- קומה ציבורית הכוללת חדר אוכל, בר, 3 אולמות לכנסים, מטבח מרכזי ושטחים תפעוליים, מעליה 8 קומות טיפוסיות הכוללות 24 חדרים בכ"א, סה"כ 192 חדרים. מעליהם קומה הכוללת 17 חדרים ושטח "לאוונג", מעליהם 3 קומות לחדרים, סה"כ 64 חדרים. סה"כ השטח ברוטו לשוק כ- 18,000 מ"ר.

המשרדים:

כוללים 18 קומות טיפוסיות- שטח קומה טיפוסית להשכרה כ- 1,384 מ"ר ובסה"כ שטח ברוטו להשכרה של כ- 24,930 מ"ר
המשרדים מושכרים לבעלי מקצועות חופשיים, עורכי דין, הנהלות בנק, משרדי IBM ועוד.

במגדל 12 מעליות נוסעים- 6 מעליות מוקצות למלון ו- 6 מעליות מוקצות לקומות המשרדים.

תמונת המגדל:

תשריט קומה טיפוסית:

תמונות מייצגות של המלון:

2.4.6 החניון

עפ"י נתונים שהועברו על ידי מזמין חוות הדעת, החניון כולל 3,200 מקומות חנייה, בחלוקה כדלקמן:

קומה	מס' מקומות חנייה
קרקע	200
-1	650
-2	750
-3	800
-4	800
סה"כ	3,200

תפעול החניון

החניון מופעל כמרכז רווח עצמאי. מנתוני החברה וכפי שנמסר לנו ע"י הנהלת החברה קיימים כ- 3,000 מנויים פעילים, דמי מנוי חודשיים ממוצעים כ- 800 ₪ ללא מע"מ.

קיימות כ- 10,000 כניסות כלי רכב לחניון בממוצע ליום, בחלוקה ל- כ- 7,000 כניסות למזדמנים וכ- 3,000 כניסות למינויים.

כ- 56% מכניסות המזדמנים הן לפרק זמן של עד שעתיים. 23% מכניסות המזדמנים הן לפרק זמן של 3 שעות. היתר לפרק זמן של מעל 3 שעות.

תעריף החניה למזדמנים הינו כדלקמן:

שעה ראשונה 10 ₪ כל רבע שעה נוספת 2 ₪ עד מקסימום של 70 ₪ ליום חניה. תעריף ערב ובסופי שבוע עומד על 12 ₪ ללא הגבלת זמן. המחירים כוללים מע"מ.

מחסנים:

סה"כ שטחי מחסנים עפ"י תוכניות להיתר בנייה כ- 2,500 מ"ר, מהנ"ל שטחים לשווק כ- 1,800 מ"ר. יתרת השטח משמש לתפעול.

הכנסות נוספות:

בהתאם לנתוני החברה נזקפות לחברת הניהול של החניון הכנסות בגין דמי ניהול מהמנויים, פרסום על עמודי החניון, תחנת המוניות ומתקן שטיפת כלי רכב.

רישוי

2.5

השטחים הבנויים נבנו במס' שלבי בנייה ועפ"י מספר רב של היתרי בנייה.

פירוט היתרי הבנייה העיקריים :

בניין	היתר מס'	תאריך	מהות
חניון	4-980345	6.4.98	שינויים ב- 4 קומות חנייה, כלפי היתר מס' 4/950764 מתאריך 28.8.95 והיתר מס' 4/970405 מתאריך 26.5.97.
קניון	4-980991	20.10.98	שינויים כלפי היתר מס' 4/960594 מתאריך 4.7.96 (קומות הבסיס, המסחריות והציבוריות) והיתר מס' 4/980184 מתאריך 10.6.98 (מועדון בריאות).
עגול	4-980606	25.6.98	קומות משרדים-מגדל עגול- שינויים בזמן בנייה- בקשת הקלה.
	3-220843	4.11.02	שינויים בקומות המבקרים.
משולש	4-980476	21.5.98	קומות 5-27- שינויים בזמן בנייה. שינויים כלפי היתר מס' 4/961072 מתאריך 4.12.96.
	4-970717	20.8.1997	מגדל משולש קומות 28-40. קומות 28-40 למשרדים. קומות 39-40 המשך גרעין בלבד.
	4-980603	25.6.98	שינויים בכל מפלסי הקומות. קומה 39 קומה חדשה למשרדים בקומה 40 שינויים ושטחים טכניים.
מרובע	20060074	30.1.2006	שינויים ותוספות בניה בקומות הקרקע במגדל המרובע המכילים- שינויים ותוספת שטחים עיקריים בקומות הקרקע, בניית יציע, מחסני מטבח ומעלית שירות למטבח ממפלס החניון עד מפלס היציע. שינוי יעוד ממשרדים ללובי כניסה למלון, בית כנסת ומחסן מטבח בקומות הקרקע.
	20060075	30.1.2006	13 קומות מלון, 18 קומות משרדים ו- 2 קומות טכניות במגדל המרובע במרכז השלום, מעל 4 קומות קיימות וקומות מרתף.
	20060076	30.1.2006	שינויים ותוספות בנייה בקומות המרתף וקומות הקרקע.

טופסי 4 ותעודת גמר :

בניין	טופס 4	תעודת גמר
חניון	ניתן בתאריך 31.3.98	ניתנה בתאריך 21.11.2002
קניון	ניתן בתאריך 30.3.98	ראה התייחסות במגדל המרובע
עגול	ניתן בתאריך 27.12.1999 לקומות 29, 36, 37, 38, 39, 42, 43	ניתנה בתאריך 26.11.2002, לשטח כולל של 33,890 מ"ר
	ניתן בתאריך 29.8.2001 לקומות 5-12, 19-22, 27-31, 30-34, 40-41, וחלקי קומות 13-14, 16-18, 32 ובכל מקרה לא יותר מ- 25,155 מ"ר	
משולש	ניתן בתאריך 17.1.99 לפיו ניתן לאכלס 21,975 מ"ר	ניתנה בתאריך 2.5.02 לשלב א' במגדל המשולש (23,152 מ"ר) ללא קומות 26-27.
	ניתן בתאריך 29.8.2001 לחלק העליון של המגדל המשולש לקומות 29-33, 35-39 וחלקי קומה 28 ובכל מקרה לא יותר מ- 12,574 מ"ר	ניתנה בתאריך 2.5.02 לשלב ב' במגדל המשולש (שטח 12,946 מ"ר) ללא קומה 34
מרובע	ניתן בתאריך 20.3.2008 לשלב א' הכולל קומות 18-35 למשרדים וקומות טכניות בלבד ולא כולל קומות המלון	כפי שנמסר החברה פועלת בימים אלה, לקבלת תעודת גמר לקניון ולמגדל המרובע.
	ניתן למלון בתאריך 1.5.2008	

רישיון עסק

לקניון רישיון עסק המסתיים בתאריך 31.12.2010.

לחניון רישיון עסק עד לתאריך 31.12.2011.

תכנית בקשה להיתר לשינויים פנימיים (מבתי קולנוע למסחר)

2.6

הוצגה בפנינו תוכנית בקשה להיתר בנייה לשינויים פנימיים מבתי קולנוע למסחר (הערה ר.כ- הכשרת חנות H&M). כפי שנמסר התוכנית הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה, ברם טרם נדונה בוועדת המשנה לרישוי. מעיון בתכנית עולה כי בעקבות השינויים הפנימיים יתווספו בקומות הקניון ובשטחי הציבור כ- 383 מ"ר עיקרי ויגרעו כ- 968 מ"ר שטחי שירות. סה"כ שטח ברוטו בקומות הקניון ובקומה הציבורית לאחר השינויים כ- 57,916 מ"ר. למיטב הבנתנו לא צפוי היטל השבחה בגין אישור תוכנית הבקשה להיתר מאחר והמגבלה של שטחים בעלי אופי ציבורי הקבוע בת.ב.ע (4,000 מ"ר) נשמרת גם בעקבות אישור הבקשה (ראה הרחבה לעניין שטחים בעלי אופי ציבורי בסעיף 5.1 להלן).

חברת הניהול

2.7

הקניון ומגדלי המשרדים מנוהלים ע"י חברת ניהול. בתמורה לשירותי הניהול משלמים השוכרים (למעט בזק) לחברת הניהול דמי ניהול על בסיס הוצאות בפועל + 15% - 10% לשטחי הקניון והוצאות בפועל + 15% לשטחי המשרדים. נבחן על ידינו תקציב ההוצאות לשנת 2010. בהתאם לנתוני החברה כל הוצאות חברת הניהול הינן תזרימיות למעט הוצאות הפחת אשר הינן זניחות. סך הוצאות הניהול בשטחי הקניון בגבולות 23,868,000 ₪. הסעיפים העיקריים בהוצאות הניהול הם:

סעיף	סך הוצאות מתוקצבות
שמירה ניקיון ואחזקה	9,570,515 ₪
שכ"ע, הנח"ש, משפטיות	3,481,000 ₪
פרסום ושווק	780,000 ₪
קרן פחת ופחת (*)	1,130,000 ₪
ביטוח ושונות	1,161,600 ₪
חשמל ציבורי	4,885,185 ₪
סה"כ	21,008,300 ₪
דמי ניהול לבעלים	2,860,286 ₪
סה"כ	23,868,586 ₪

(*) לא הובאה בחשבון בתחשיבי השומה.

הוצאות אלה מבטאות כ- 61 ₪ למ"ר לשווק לחודש.

הוצאות אלה נמצאו תואמות את המקובל במרכזים מסחריים דומים.

סך הוצאות הניהול בשטחי המשרדים בגבולות 35,651,000 ₪.
 הסעיפים העיקריים בהוצאות הניהול הם:

סעיף	סך הוצאות מתקצבות
שמירה ניקיון ואחזקה	14,266,910 ₪
שכ"ע, הנח"ש, משפטיות	4,265,000 ₪
פרסום ושווק	173,000 ₪
קרן פחת ופחת (*)	4,402,000 ₪
ביטוח ושונות	1,398,105 ₪
חשמל ציבורי	7,056,640 ₪
סה"כ	31,561,655 ₪
דמי ניהול לבעלים	4,090,214 ₪
סה"כ	35,651,869 ₪

הוצאות אלה מבטאות כ- 20 ₪ למ"ר לשווק לחודש.

הוצאות אלה נמצאו תואמות את המקובל בבנייני משרדים ברמה זו.

מכירת חשמל לשוכרים

2.8

בנכס מותקנת מערכת שנאי מתח גבוה. החברה גובה מהשוכרים תצרוכת חשמל לפי תעריף מתח נמוך ומשלמת לחברת חשמל לפי תעריפי מתח גבוה. מהתחשבות כאמור נוצר לחברה עודף תזרימי שנתי, ראה פירוט בסעיף 4.2.7 להלן.

3. תאור זכויות משפטיות

3.1 מידע מפנקס הזכויות

עפ"י מידע מפנקס הזכויות מיום 21.1.2010, אשר הופק מתוך אתר האינטרנט של משרד המשפטים, עולים הפרטים כדלקמן:

3.1.1 גוש 7106 חלקה 59

שטח הקרקע- 31,992 מ"ר.
 בעלים- עיריית תל אביב יפו.
 חוכרים- קניית השלום השקעות בע"מ לתקופה של 200 שנים. תאריך סיום 6.2.2195.
 משכנתאות- על החכירה של קניית השלום השקעות רשומות משכנתאות לטובת חברה להשקעות של בנק לאומי, בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק פועלים בע"מ.
 הערות אזהרה- רשומות הערות אזהרה לטובת: בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ.
 מלוונות הירדן מ.ה.י בע"מ.
 חברת חשמל לישראל בע"מ בדבר תחנת משנה וזיקת הנאה במובל ובמנהרה במרתפים¹.
 נ.ת.ע.נתיבי תחבורה עירוניים חסעת המונים בע"מ.
 זיקת הנאה- רשומה זיקת הנאה לטובת עיריית תל אביב יפו בדבר זכות מעבר לציבור במעברים בקומת הקרקע, בקומה א' ובקומה ב'.

3.1.2 גוש 7102 חלקה 49

שטח הקרקע- 903 מ"ר.
 בעלים- עיריית תל אביב יפו.
 חוכרים- קניית השלום השקעות בע"מ לתקופה של 200 שנים. תאריך סיום 6.2.2195.
 הערות- רשומה הערה על אתר עתיקות.

¹ שטח אשר הוחקר לחברת חשמל המיועד לשם הקמת תחנת משנה. שטח זה לא נלקח בחשבון בתחשיב השומה המפורט להלן.

הסכמי חכירה

3.2

בתאריך 18.8.1992 נחתם, בין עיריית תל-אביב-יפו, לבין קניית השלום השקעות בע"מ (הסכם בסיס המגדיר את התחייבויות הצדדים ביחס למקרקעי הפרוייקט הנדון).

מהוראות ההסכם עולה בין היתר כי ייחתמו הסכמי חכירה נפרדים לחלקים בפרוייקט כדלקמן:

- לשלב ראשון - החניון, המרכז המסחרי ומגדל אחד ששטח רצפתו אינו נופל מ- 20,000 מ"ר.

- חוזה חכירה נפרד לכל מגדל נוסף.

בתאריך 24.4.2002 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים להסכם הבסיס, אשר בעקבותיו, בהתאם לאינפורמציה שנמסרה מהחברה שולמה לעירייה תמורה בגין הסרת מגבלת השווק ל- 50,000 מ"ר למשרדים המיועדים לפינוי אשר נקבעו בתוכנית מפורטת מס' 2401 המפורטת בסעיף 5.1 להלן. תוכנית מפורטת מס' 2401 ג' שאושרה בשנת 2005 כוללת את הסרת המגבלה כאמור (ראה סעיף 5.2 להלן).

3.2.1 הסכם חכירה מס' 1 (חניון, מרכז מסחרי ומגדל עגול)

עיקרי הסכם חכירה, מיום 23.10.1996, בין עיריית תל-אביב-יפו ("העירייה או המחכירה"), לבין קניית השלום השקעות בע"מ ("היזם או החוכר"), שהוצג בפנינו:

- בהתאם להסכם הבסיסי, התחייבה העירייה בכפוף למילוי התחייבויות היזם בהסכם, להחכיר ליזם את הקרקע בשלבים וזאת בהתאם להתקדמות התכנון והפיתוח.
- התוכנית כוללת בעיקרה חניון, מרכז קניות ומגדלים ובשלב הראשון על היזם לבנות את החניון, מרכז הקניות ומגדל אחד ("השלב הראשון"). המוכר - גבולות חטיבת הקרקע והמשבצת של המגדל העגול. להסרת ספק מובהר כי המוכר אינו כולל את יתר המשבצות ואת החלקים שאינם מוכרים, למרות שעל יתר המשבצות או חלק מהן ועל החלקים שאינם מוכרים, או חלק מהם, לפי העניין יבנה היזם חלקים מן החניון וממרכז הקניות. עד להשלמת בניית מרכז הקניות, ייחשב היזם לבר-רשות בשטחי יתר המשבצות.
- תקופת החכירה - 200 שנה שתחילתה ביום 7.2.1995 וסיומה ביום 6.2.2195.

- דמי חכירה - שולמו דמי חכירה, עבור המוכר לכל תקופת החכירה ולא יחולו דמי חכירה שנתיים.
- דמי הסכמה - בכל מקרה שהיזם יעביר או יעניק לאחרים זכויות כלשהן עפ"י חוזה זה ובלבד שההעברה או ההעניקה הנ"ל מותרות עפ"י הוראות הסכם זה, לא יהא על היזם לשלם לעירייה דמי הסכמה או תשלום בדומה לו.
- שיעבוד והמחאה - השלים היזם את התחייבויותיו בהסכם זה לבניית החניון ומרכז הקניות, יהיה היזם רשאי לשעבד באופן שימצא לנכון, בתנאי שיובטח שמי שירכוש את המוכר מכוח מימוש השעבוד, יעמוד בקריטריונים שהנחו את העירייה בבחירת היזם לפי ההסכם ותובטח המשך בניית הפרויקט, הפעלתו, החזקתו וניהולו בהתאם להוראות הסכם. השלים היזם את התחייבויותיו בהסכם ובחוזה חכירה זה, בניית מגדל או מגדלים, יהיה היזם רשאי לשעבד את המגדל או המגדלים באופן שימצא לנכון.

3.2.2 הסכם חכירה מס' 2 (מגדל משולש)

עיקרי הסכם חכירה, מיום 28.12.1997, בין עיריית תל-אביב-יפו ("העירייה או המחכירה"), לבין קניית השלום השקעות בע"מ ("היזם או החוכר"), שהוצג בפנינו:

המוכר - הקרקע שבתחומי המשבצת של המגדל המשולש וכל שייבנה עליה. החכרת המוכר מיועדת לאפשר ליזם להקים את המגדל המשולש. תקופת החכירה - 200 שנה שתחילתה ביום 7.2.1995 וסיומה ביום 6.2.2195. יתרת סעיפי ההסכם בדומה למפורט בהסכם מס' 1 לעיל.

3.2.3 הסכם חכירה מס' 3 (מגדל מרובע)

בתאריך 28.12.2008 נחתם הסכם חכירה בין עיריית תל אביב ("המחכירה"), לבין קניית השלום השקעות בע"מ ("החוכר"), להלן עיקריו:

המוכר - קרקע שבתחומי המשבצת של המגדל המרובע וכל שייבנה עליה. החכרת המוכר מיועדת לאפשר ליזם להקים את המגדל המרובע. תקופת החכירה - 200 שנה שתחילתה ביום 7.2.1995 וסיומה ביום 6.2.2195. יתרת סעיפי ההסכם בדומה למפורט בהסכם מס' 1 לעיל.

3.3

התחייבות לאכלוס הבניין המרובע מיום 28.2.2008

הוצג בפנינו מסמך התחייבות מיום 28.2.2008, הממוען אל הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מאת קנית השלום השקעות בע"מ, להלן עיקריו:

- לאור העובדה שבתאריך 3.11.2002 הוצא היתר למנהרה לכלי רכב המחברת את דרך מנחם בגין עם מרכז עזריאלי במרתף החניה במפלס 7.40 +, אך ההיתר לא מומש, לאור הערכת החברה כי מטעמי תחבורה וביטחון אין הכרח בכניסה נוספת, הוסכם, לאחר דיון נוסף עם העירייה כי אישור האכלוס ניתן בכפוף להצהרת החברה כי יקבע מנגנון למיצוי בדיקת הצורך בביצוע המנהרה וזאת עפ"י פניה של מהנדס העיר למשרד התחבורה לקבלת עמדתו המקצועית בנושא נחיצות המנהרה.
- לאחר שמיעת טענות קנית השלום בנושא זה ובמידה וימצא כי יש נחיצות בהקמת המנהרה, תפעל החברה בסמוך לכך לבצע את המנהרה בין בעצמה ובין ע"י גורם שלישי, על ובכל מקרה לא יאוחר משנתיים לאחר קבלת עמדת המשרד, בכפוף לקבלת ההיתרים המתאימים מהרשויות המוסמכות.
- כמו כן התחייבה החברה לבצע על חשבונה את הגשר המחבר, בין פרויקט עזריאלי לגדה הדרומית של דרך השלום אם יוחלט על הקמת תחנת רכבת במקום ו/או ידרש חיבור מתחם שפע טל בהתאם ללוחות זמנים כפי שנקבעו על ידי מהנדס העיר ולהגיש לעירייה את חישובי שטחי הבנייה של הבניה כפי שבוצעו הלכה למעשה על בסיס תוכניות מדידה וזאת תוך 3 חודשים מתאריך החתימה על התחייבות זו.
- להבטחת האמור, הפקידה החברה ערבות בנקאית בלתי מותנית על סך של 8,000,000 ₪ לשביעות רצון מהנדס העיר.

4. ההכנסות מהנכס

4.1

הכנסות בפועל לפי הדו"חות הכספיים של החברה

טבלה המפרטת הכנסות בפועל מדמי שכירות לאורך השנים, כפי שעולה מהדוחות הכספיים של החברה ותחזית לשנת 2010 המבוססת על הסכמי שכירות חתומים.

הקניון:

סעיף/שנה	2007	2008	2009	תחזית 2010 (***)
הכנסות משכ"ד	85,246,000 ₪	91,249,000 ₪	95,428,000 ₪	99,609,756 ₪
הכנסות מתוספת פידיון	1,285,000 ₪	454,000 ₪	160,000 ₪	160,000 ₪
הכנסות ממזדמנים	68,000 ₪	30,000 ₪	0 ₪	0 ₪
סה"כ	86,599,000 ₪	91,733,000 ₪	95,588,000 ₪	99,769,756 ₪

השינויים בהכנסות בין השנים 2007 ל- 2008 נובעים מ:

הכנסות משכ"ד- עליה בדמי השכירות לאור עליית מדד המחירים לצרכן. וכן מחידוש הסכמי שכירות.

הכנסות מתוספת פדיון- הירידה בהכנסות אלו נובעת מהעבודה כי הכנסות אלו אינן מושפעות משינויים במדד המחירים לצרכן וכן לאור העובדה כי בחידוש הסכמי שכירות עם חלק מהשוכרים בוצעה התאמת מחיר - כאשר דמי השכירות הקבועים הותאמו לדמי השכירות הבסיסיים + תשלום בגין פדיון של השנה הקודמת.

המגדלים:

מגדל/שנה	2007	2008	2009	תחזית 2010 (***)
עגול (*)	46,344,000 ₪	58,529,000 ₪	61,190,667 ₪	63,072,917 ₪
משולש	43,236,000 ₪	43,037,000 ₪	45,112,000 ₪	47,916,727 ₪
מרובע (**)	0 ₪	21,037,000 ₪	42,168,000 ₪	44,985,300 ₪
סה"כ	87,721,000 ₪	122,603,000 ₪	148,470,667 ₪	155,974,944 ₪

(*) לא כולל שטח בשימוש עצמי של קניית.

השינויים בהכנסות המגדל העגול בין השנים 2007 ל- 2008 נבעו מהעובדה כי, בשלושת הרבעים הראשונים של שנת 2007 היה בבניין היצע גדול של שטחים להשכרה. החל מהרבעון השלישי של שנת 2007 ובמהלך שנת 2008 גדל הביקוש לשטחי משרדים ורב השטחים בבניין העגול הושכרו.

(**) אכלוס המגדל המרובע החל במחצית השנייה של שנת 2008 והסתיים במהלך שנת 2009.

(***) ראה התייחסות בפרק 10 להלן.

4.2 ניתוח המידע בבסיס השומה

4.2

4.2.1 בסיס המידע

המידע לגבי דמי השכירות התקבל ממערכת הגביה של החברה לגבי כל שוכר ושוכר.

שטחי המסחר מושכרים ל- 190 שוכרים. שיעור התפוסה 100%.
שטחי המשרדים והמלון (כ- 148,800 מ"ר) מושכרים ל- 160 שוכרים.
שיעור התפוסה כ- 99%.

20% מהחוזים נבדקו על ידנו באופן רנדומלי ונמצאו תואמים את המידע שהתקבל מהחברה וכן נבדק חוזה בזק שהיא שוכרת משמעותית בנכס.

4.2.2 תקופת השכירות

שטחי מסחר-

התפלגות תאריכי סיום הסכמי שכירות:

שנה	כמות חוזים מסתיימים	%
2010	28	14.7%
2011	32	16.8%
2012	38	20.0%
2013	41	21.6%
2014	31	16.3%
2015-2020	20	10.5%
סה"כ	190	100.0%

במהלך 2010 צפויים להסתיים 28 חוזים. לחלק ניכר מהשוכרים אופציה להאריך את החוזה וכפי שנמסר ככל הנראה הם יממשו אותה, עם חלק אחר של השוכרים הוסכמו התנאים המסחריים והחוזים הוארכו.
דמי השכירות הממוצעים בשטחים שהחוזים לגביהם צפויים להסתיים במהלך 2010 הינם כדמי שכירות ממוצעים בקניון ולכן סביר כי גם שוכרים אחרים ישלמו דמי שכירות אלה.
שטחי המשרדים-

בניין עגול- הסכמי השכירות מסתיימים במהלך השנים 2010-2015.
במהלך שנת 2010 צפויים להסתיים 20 הסכמי שכירות, לשוכרים אופציה להאריך את החוזה וכפי שנמסר ככל הנראה הם יממשו אותה, עם חלק

אחר של השוכרים הוסכמו התנאים המסחריים והחוזים הוארכו. 3 שוכרים עוזבים וסוכמו תנאים כספיים עם שוכרים חדשים בדמי שכירות גבוהים יותר.

בניין משולש- הסכמי השכירות מסתיימים במהלך השנים 2010-2018. במהלך שנת 2010 צפויים להסתיים 7 הסכמי שכירות לשוכרים אופציה להאריך את החוזה וכפי שנמסר ככל הנראה הם יממשו אותה, עם חלק אחר של השוכרים הוסכמו התנאים המסחריים והחוזים הוארכו. בניין מרובע- הסכמי השכירות צפויים להסתיים בשנים 2013-2019.

4.2.3 דמי השכירות

הקניון- מהנתונים עולה כי דמי השכירות לשטחי המסחר נעים בטווח גדול שבין 60 ₪ למ"ר לחודש (מחסנים) לכ- 3,400 ₪ למ"ר לחודש (דוכנים), כאשר הממוצע, כולל "עוגנים", הינו כ- 256 ₪ למ"ר לחודש.

מניתוח הפערים עולה כי השונות נובעת, בין היתר, מהבדלי מיקום החנויות (קירבה לכניסות ולחנויות עוגן המעניקות חשיפה גבוהה יותר לעומת מיקום עורפי וצדדי), גודל החנות, סוג הפעילות ומועד תחילת השכירות (חוזים ישנים לעומת חוזים חדשים).

מגדלי המשרדים- דמי שכירות ממוצעים כ- 92 ₪ למ"ר לחודש. דמי שכירות אלה נמצאו ראויים ותואמים נכסים דומים/ תחליפיים.

מלון- המלון מושכר תמורת דמי שכירות ממוצעים של 60 ₪ למ"ר לחודש. תקופת השכירות מסתיימת בחודש אוקטובר 2020. המלון הושכר ברמת מעטפת. השוכר ביצע על חשבונו את כל עבודות הגמר וההתאמה. מאחר ומדובר בדמי שכירות נמוכים, אין מניעה שהמלון יושכר בדמי שכירות דומים או גבוהים יותר לשוכר חליפי.

4.2.4 השינויים שחלו בשנה האחרונה - 2009

במהלך שנה זו פונו בתי הקולנוע והשטח הושכר לחברת H&M. בוצעו שינויים פנימיים והוקטנה חנות מנגו על מנת "ליצור" את חנות GAP. במהלך שנת 2009 הושכרו כ- 4,200 מ"ר שטחי מסחר בחלוקה ל כ- 3,060 מ"ר ל-H&M ול- GAP ושטח של כ- 1,140 מ"ר לחנויות אחרות בשטח של 50-110 מ"ר כ"א. דמי השכירות הממוצעים לפיהם הושכרו כל השטחים המסחריים אשר הושכרו במהלך שנת 2009 כ- 207 ₪ למ"ר לחודש. מהנ"ל, החנויות האחרות הושכרו בדמי שכירות ממוצעים של כ- 337 ₪ למ"ר לחודש. הושכרו כ- 10,860 מ"ר משרדים בדמי שכירות ממוצעים של כ- 105 ₪ למ"ר לחודש וכן שטחי אחסנה ודוכנים.

4.2.5 תחזית לשנה הבאה - 2010

בחודש מארס 2010 נפתחה חנות H&M וכן נפתחה חנות GAP ומלבד זאת לא צפויים שינויים משמעותיים בשטחי המסחר. בסוף שנת 2010 צפוי להסתיים הסכם השכירות עם חברת בזק ("בזק"). בזק שוכרת שטח של כ- 22,400 מ"ר בבניין המשולש וכ- 400 מקומות חניה. לבזק אופציה להאריך את הסכם השכירות לשתי תקופות אופציה בנות שנתיים כ"א. בהתאם להסכם השכירות עולה כי במידה ובזק תנצל את זכותה ותאריך את הסכם השכירות יפחתו דמי השכירות השנתיים בכ- 3,260,000 ₪. להערכת החברה, בזק תנצל את זכותה ותממש את האופציה המוקנית לה בהסכם. לחילופין, במידה וחברת בזק תפנה את הנכס, מאחר ודמי השכירות המשולמים על ידה נמוכים באופן משמעותי מדמי השכירות המשולמים בשטחי המשרדים האחרים, ניתן יהיה בכפוף לביצוע התאמות והפחתת פרק זמן לשוק, להשכיר את השטחים הנ"ל בדמי שכירות גבוהים יותר, או להשכיר את השטחים הנ"ל במצבם הנוכחי בדמי שכירות דומים לאלו המשולמים על ידי בזק כיום. החברה נמצאת במשא ומתן להשכרת השטחים הפנויים במגדל המשולש.

4.2.6 חניון ומחסנים

נתוני הפעילות העסקית של החניון :

בהתאם לנתוני החברה עולה כי התפלגות ההכנסות ממנויים וממזדמנים לאורך השנים דומה ולכן ניתן להניח כי מגמה זו תימשך גם בעתיד .

סעיף/שנה	2007	2008	2009	תחזית 2010
הכנסות ממנויים	16,898,000 ₪	18,965,000 ₪	20,557,333 ₪	20,557,333 ₪
הכנסות ממזדמנים	17,334,000 ₪	19,083,000 ₪	20,426,667 ₪	20,426,667 ₪
הכנסות - ממחסנים ונוספות	1,495,000 ₪	1,594,000 ₪	1,550,667 ₪	1,550,667 ₪
הוצאות תפעול	13,500,000 ₪-	12,745,000 ₪-	13,394,667 ₪-	13,394,667 ₪-
רווח תפעולי	22,227,000 ₪	26,897,000 ₪	29,140,000 ₪	29,140,000 ₪

4.2.7 ניהול הנכס ואחזקתו

נתונים כספיים המשקפים את חלק הבעלים ברווחי חברת הניהול :

סעיף/שנה	2007	2008	2009	תחזית 2010
מגדלים	1,361,000 ₪	2,160,000 ₪	3,857,000 ₪	4,090,214 ₪
קניון	2,516,000 ₪	2,612,000 ₪	2,681,000 ₪	2,860,286 ₪
סה"כ	3,877,000 ₪	4,772,000 ₪	6,538,000 ₪	6,950,500 ₪

החל מסוף שנת 2009 שטחי המגדלים מאוכלסים במלואם. תחזית שנת 2010 מתבססת על הנתונים הכספיים בפועל של שנת 2009 בתוספת גידול בהכנסות חברת הניהול לבעלים כתוצאה מאכלוס המלא של המגדלים. הגידול בעלויות חברת הניהול בסעיפים כגון : אחזקה, שמירה, נקיון, שכר עבודה ועוד גורם לכך שדמי הניהול לבעלים הנגזרים מכך (ראה סעיף 2.7 לעיל) עולים בהתאמה.

עודף ממכירת חשמל לשוכרים

כאמור, קיים פער בין עלות החשמל המשולמת ע"י החברה לחברת חשמל לבין החיוב של השוכרים. העודף התזרימי השנתי :

שנה	2007	2008	2009	תחזית 2010
עודף שנתי	3,741,000 ₪	3,181,000	3,981,333 ₪	3,981,333 ₪

5. תאור נחוני תכנון

5.1 תכנית מפורטת מס' 2401

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4265 מיום 4.12.1994.

מטרת התוכנית בין היתר:

- לתכנן מחדש את השטח במטרה ליצור מרכז עסקים ראשי לאורך כביש מהיר "נתיבי איילון".
- להקים מרכז עסקים ראשי בשטח בנייה של כ- 150,000 מ"ר הכולל שטחי משרדים, מסחר, בילוי ובידור. במסגרת זכויות הבנייה ניתן להמיר עד 15,000 מ"ר משרדים לשטחי מגורים ומלונאות.
- לקבוע מספר מרתפים המיועדים בעיקר לחניה ומעליהם יותרו עד 4 מפלסים על קרקעיים בתכנית עד 80% משטח המגרש. מעליהם תותר הקמתם של 3 בניינים גבוהים.

ייעוד המגרש - אזור מע"ר.

שימושים - משרדים, תעשייה (שאיננה גורמת מטרד), מסחר, שירותים אישיים, בידור, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן מגורים ואמצעי אכסון מלונאי. שטחי המשרדים יהיו לפחות 70% מכלל שטח הבנייה. ניתן יהיה להמיר עד 15,000 מ"ר משטח המשרדים בשטח לבניית דירות מגורים ו/או מלונאות. המרת השטחים תעשה לפי מפתח של 1 מ"ר מגורים ו/או מלונאות שווה 1 מ"ר של משרדים. המגורים ו/או המלונאות אם יוקמו יהיו בהתאם לתנאים כדלקמן: מגורים ישולבו בבניינים הגבוהים בלבד, בקומות העליונות, החל מקומה שלא תהיה נמוכה מקומה 20 מעל מפלס דרך פתח-תקוה. מגבלה זו לא תחול על המלונאות. לשטחי המגורים והמלונאות תהיה כניסה נפרדת, מעליות נפרדות וחניה נפרדת שטחי מסחר, בידור ושירותים אישיים יהיו עד 25% מכלל שטח הבניה. שימושים בעלי אופי ציבורי, כמו אולמות כינוסים, מוזיאונים, אולמות לפעילות תרבות ספורט ושימושים דומים, יהיו לפחות 4,000 מ"ר.

זכויות הבנייה - שטח הבנייה הכולל יהיה 100,000 מ"ר לשטחים למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה. בנוסף יותרו 50,000 מ"ר למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה, למשרדים המיועדים לפינוי, כהגדרתם להלן. במסגרת שטחי השירותים יכללו השטחים הבאים: מקלטים וחדרי שירותים לאחזקה בקומות בהיקף של עד 20 מ"ר לקומה. חדרי מכוניות, חשמל, פירים וצנרות לאוורור, מעליות, דרגנועים, חניונים, שטחים ומעברים לפריקה וטעינה ועוד. שטחי השירותים יכללו את המעברים הציבוריים בהתאם לתקנות החוק, למעט מעברים שרוחבם

עולה על 3 מ', ושבהם ניתן יהיה להציב שולחנות וכסאות הקשורים לשימושי המסחר. במקרה זה 10% השטח האמורים יחשבו כשטח עיקרי. מבואות וחדרי מדרגות, אולמות כניסה ייחשבו כשטחי שירות במלואם, בתנאי שלא יעשה בהם כל שימוש מסחרי. סה"כ השטחים למטרות שירות לא יעלו על 202,500 מ"ר, מתוכם 150,000 מ"ר מתחת למפלס הכניסה.

גובה ותכנית -תותר הקמה של עד 5 קומות מרתף לחנייה. יותרו עד 4 מפלסים מעל פני הקרקע, שתכנית כל אחד מהם אינה עולה על 80% מסה"כ שטח המגרש. במפלס העליון יותר כיסוי שקוף מעל לחללים הציבוריים. מעל המפלסים המפורטים לעיל, יותרו שלושה בניינים גבוהים שתכניתם הכוללת אינה עולה על 30% לקומה מסה"כ שטח המגרש. גובה הבניינים כדלקמן: עד 175 מ' ממפלס הרחוב (עד 44 קומות ממפלס הרחוב), עד 158 מ' ממפלס הרחוב (עד 40 קומות ממפלס הרחוב) ועד 140 מ' ממפלס הרחוב (עד 36 קומות ממפלס הרחוב).

משרדים לפינוי² - 50,000 מ"ר משרדים המיועדים לפינוי משרדים מאזורי מגורים. מגדלי המשרדים יתוכננו עפ"י תכנון ומפרט טכני שיאפשר ש- 50,000 מ"ר מתוכם יתאימו לאכלוס מחזיקים שיפנו משרדים המיועדים לפינוי. ניתן יהיה לאכלס את מבני המשרדים במחזיקים של משרדים המיועדים לפינוי באופן הדרגתי ובשלבי הבניה השונים. בשלבים הראשונים יוצאו היתרי בנייה בהיקף שלא יעלה על 100,000 מ"ר. היתר הבנייה לבניית מבני המשרדים בהיקף של 50,000 מ"ר המיועדים לאכלוס המשרדים המיועדים לפינוי יוצאו, באופן הדרגתי, רק בהיקף של השטח שנמכר או הושכר למחזיקים שפינו משרדים המיועדים לפינוי, שהתפנו בפועל. תוקם ועדה מורכבת מנציג של הוועדה המחוזית ונציג של הוועדה המקומית שתהיה רשאית לאשר הוצאת היתרי בנייה בחריגה מהאמור לעיל ובלבד שההיתר יינתן, מדי פעם, לבניין אחד בלבד. שהיקף החריגה בהיתר בנייה אחד לא יעלה על שליש מסכום השטחים המתקבלים בהתאם לאמור לעיל.

תחבורה - ביצוע התכנית יותנה במימוש דרישות תחבורה המתייחסות לדרכים הקיפיות שמחוץ לתחום התכנית, כמסומן בנספח התחבורה ובהתאם לשלבי הבנייה. נקבע כי: בניה מעל 100,000 מ"ר תבוצע דרך כניסה נוספת מדרך פתח תקוה מדרום לצפון (המנהרה).

² ראו תוכנית מתקנת סעיף 5.2.

5.2

תכנית מפורטת מס' 2401 ג'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5379 מיום 15.3.2005.

מטרת התכנית- שינוי חלוקת שטחי הבניה בתכנית 2401 ושינוי דרישות לפינוי משרדים מאזורי מגורים בעיר, כל זאת ע"י שינוי בדרישות לאכלוס שטחי המשרדים ושינויים אחרים בהוראות הבינוי.

- סעיף 8.1.2 בתכנית 2401 יבוטל ובמקומו יבוא הנוסח שלהלן: להקים מרכז עסקים ראשי בשטח בניה של 150,000 מ"ר הכולל שטחי משרדים, בלוי ובידור. במסגרת זכויות הבניה ניתן להמיר עד 16,000 מ"ר של שטח עיקרי למגורים ו/או למלונאות.
- השטח המירבי לבניה לשטחים עיקריים באזור המער"ר יהיה 150,000 מ"ר מעל הקרקע.
- תותר העברת 17,500 מ"ר שטחי שירות ממפלסים שמתחת למפלס הכניסה למפלסים שמעל מפלס הכניסה ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי השירות המותרים לבניה עפ"י תכנית 2401.
- ניתן להעביר עד 3,000 מ"ר מהשטחים העיקריים שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע לכל אותם התכליות המותרות עפ"י תכנית 2401, למעט שימוש למגורים.
- תותר תוספת של שתי קומות חלקיות מעל מפלס רחוב דרך פתח תקוה (שני יציעים סגורים) מבלי לשנות את מעטפת הבניין כפי שאושרה התכנית 2401 ובלבד שלא ישונו סה"כ השטחים העיקריים או השירות שהותרו לבניה.
- תותר תוספת קומה ב- 3 הבניינים הגבוהים (בנוסף ל- 2 הקומות החלקיות, כאמור). בבניינים המכונים המשולש והעגול תותר הגבהת מפלס הגג ב- 3 מ' כ"א ביחס לתכנית 2401. מפלס הגג ללא מעקה ו/או המתקנים הטכניים לא יעלה על 161 מ' במגדל המשולש ו- 178 מ' במגדל העגול.
- בניין המרובע תותר הגבהת מפלס הגג ב- 6 מ' ביחס לתכנית 2401. מפלס הגג ללא מעקה ו/או מתקנים טכניים לא יעלה על 146 מ'.
- במסגרת שטחי השירות המותרים מכח תכנית זו, מה"ע יהיה רשאי להתיר הכללה של מחסנים בגרעיני המגדלים ובקומה הטכנית.

6. עקרונות השומה

קיימות 3 גישות שומה עיקריות המקובלות להערכת נכסי מקרקעין.

6.1 גישת היוון ההכנסות

בגישת היוון ההכנסות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהיוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכד'. גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. מרכז מסחרי ומגדלי משרדים מעצם הגדרתם מהווים נכס המניב הכנסה שוטפת.

6.2 גישת ההשוואה

גישת ההשוואה הנה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד'). עם זאת, מרכזים מסחריים, וקניונים ומגדלי משרדים הינם נכסים יחודיים. קיימות עסקאות רכישה של קניונים אולם לאור מורכבות הנכס וההתאמות הרבות הנדרשות, שימוש בגישה זו יכול לגרום לעוות בתוצאות.

6.3 גישת העלות

בגישת העלות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס כסכום שווי מרכיביו. שווי נכס בגישה זו כולל את שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תיכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצבו הפיזי, מצב השוק וכד'. במקרה נשוא חוות הדעת גישת העלות אינה רלוונטית ויכולה להוות אינדיקציה לסך ההשקעות בנכס.

7. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

העיקרון המרכזי באומדן שווי נכסי מקרקעין הינו עקרון השימוש היעיל והטוב ביותר בנכס. בחנו את הנכס נשוא השומה עפ"י עקרון זה והגענו לכלל דעה כי השימוש הנוכחי הוא השימוש היעיל והטוב ביותר.

באומדן שווי קניונים, מרכזים מסחריים ומגדלי משרדים מובאים בחשבון גורמים ושיקולים כלליים כדלקמן:

מיקום

אחד מהגורמים/האלמנטים החשובים ביותר בהערכת שווי נכסים מסחריים הוא המיקום. נגישות תחבורתית וגישה נוחה לתחבורה ציבורית, בתוך שכונות מגורים, בסמוך/ בתוך אזורי תעסוקה, על צירי תנועה (כבישי עורק) ואחרים.

היצע וביקוש ושיעורי תפוסה

ישנה חשיבות רבה לאמוד על מאפייני השוק, האם שוק הנדל"ן נמצא בתהליך של ירידה בביקושים או שמא השוק בעלייה.

באומדן שווי תוך שימוש בגישת הוון ההכנסות, הגורמים והשיקולים הרלוונטיים הם:

המושכר

במאפייני המושכר ניתן למנות את הגורמים הבאים כמשפיעים על גובה דמי השכירות: השטח המושכר; יחס ברוטו/נטו; מיקום יחסי - קומה (במיוחד כאשר מדובר בריבוי קומות); סטנדרט הגמר והבניה; מוניטין הנכס; הניהול.

דמי השכירות

לאור העובדה כי קניונים / מרכזים מסחריים/מגדלי משרדים הם נכסים מניבים, הערכתם נובעת מזרם התקבולים העתידי. אי לכך, יש לבצע בדיקה מקיפה של רמת דמי השכירות, בעבר ובהווה, המלמדת האם דמי השכירות הנובעים מהנכס ראויים. במידה ודמי השכירות גבוהים מאלו המקובלים בסביבה, וזאת ללא סיבות מוצדקות, אזי קיימת אפשרות כי דמי השכירות בשנים הבאות יתכנסו לרמת דמי השכירות המקובלת בסביבה. אפשרות זו יש לבטא בתזרים ההכנסות לשנים הבאות ובמידת הצורך לבצע הפחתה בדמי השכירות.

מאידך, קיימת אפשרות שדמי השכירות הנוכחיים נמוכים, אזי ניתן להניח כי בעתיד יהיה ניתן להשכיר את הנכס בדמי שכירות גבוהים יותר, התואמים את השוק.

בהקשר זה, יש לציין את חשיבות מנגנון עדכון דמי השכירות.

זהות השוכרים והתמהיל

כאמור, מאחר ושווי הנכס נקבע בעיקר על בסיס תזרים ההכנסות המשולם ע"י השוכר, יש לבחון בקפידה את חוסנם הפיננסי של השוכרים.

ניתן להפריד את תמהיל החנויות המרכזים המסחריים למספר קטגוריות כגון: גודל החנויות וסוג הפעילות; חנויות רשת לעומת חנויות מקומיות, חנות בודדת.

תקופת השכירות

שכירות ארוכת טווח מפחיתה את רמת אי הוודאות באשר ליכולתו של המשקיע להשכיר את הנכס בשנים הקרובות. למשקיע מובטח, ברמת סבירות גבוהה, תזרים מזומנים קבוע לתקופה ארוכה. במרבית המרכזים המסחריים ובמגדלי המשרדים תקופת השכירות נעה בסביבות של 5 שנים עם אופציות לשוכר וזאת במיוחד לאור ההשקעה הרבה שמשקיעים השוכרים בחנות/במשרד.

שיעור ההיוון

שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השיעור המתאים מהווה גורם מכריע.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

את שיעור ההיוון ניתן ללמוד באופן אמפירי מנתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם)³ וכן ניתן לאמוד אותו בכלים תיאורטיים.

מרכיבי שיעור ההיוון

ריבית בטוחה במשק, אי נזילות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, פחת, אינפלציה ושינוי ריאלי, סיכון ויזמות, מיסוי מקרקעין.

עקרונות אלה מתאימים, בהתאמות רלוונטיות גם לאומדן שווי שטחי משרדים ושטחי החניון הצמודים להם בהיותם נכסים מניבים.

סיכום השימוש בגישות השומה:

גישות שומה	
גישת הוון הכנסות	שטח מסחרי / חניון
בדיקת השווי בהשוואה לשטחי מסחר אחרים	
גישת ההשוואה	משרדים
גישת הוון הכנסות	
גישת הוון הכנסות	חניון

³ שיעור ההיוון בו נעשה שימוש בתחשיב השווי המפורט להן, מקורו בשוק וזאת מתוך ניתוח עסקאות השוואה שבוצעו.

8. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הובאנו בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים :

- מיקום הפרויקט, מרכז העיר תל-אביב, בסמיכות לעורקי תחבורה מרכזיים ובסמוך לתחנת רכבת השלום.
- שטחי הפרויקט, סטנדרט הגמר, התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים.
- הזכויות בנכס הנן זכויות חכירה מהוונות מעיריית תל-אביב, לתקופת חכירה של 200 שנה.
- התחייבות החברה לבניית המנהרה והגשר- ככל שיוחלט על נחיצותה, בהתאם להערכת החברה, עלות ההקמה מוערכת בגבולות 4,000,000 ₪. להערכת החברה, לא תתקבל החלטה על ביצוע האמור, במהלך השנים הקרובות/אם בכלל. לאור האמור לעיל, מטעמי שמרנות ובהתייחס להערכת החברה באשר להסתברות הנמוכה לביצוע המנהרה ו/או מועד הביצוע העתידי הלא ידוע, הפחתנו משווי הנכס המפורט להלן את מחצית הסכום, קרי 2,000,000 ₪.
- חניון ושטחי אחסנה במרתף :
- כאמור החניה במקום בתשלום בנוסף מושכרים שטחי מחסנים, קיימת פעילות מהשכרת שטחי פירסום והפעלת מכונת שטיפת כלי רכב.
- הרווח התפעולי מהפעלת החניון כמפורט לעיל.
- הקניון :
- קניון מעצם הגדרתו מהווה נכס המניב הכנסה שוטפת ("INCOME PROPERTY") הן מדמי שכירות מהשטחים השונים בקניון והן מדמי ניהול.
- המרכז המסחרי החל לפעול, במהלך חודש אפריל 1998 ונהנה מתפוסה מלאה.
- סה"כ השטחים לשווק כמפורט לעיל.
- הכנסות בפועל לשנים עברו ותחזית הכנסות לשנת 2010, על בסיס הסכמי שכירות חתומים, כמפורט לעיל.

- המגדל העגול המשולש והמרובע:
- ריכוז השטחים המושכרים והשטחים הפנויים למועד הקובע:

שטח פנוי במ"ר	שטח מושכר במ"ר	שטח לשווק במ"ר	סעיף
0	57,760	57,760	מגדל עגול (*)
709	47,435	48,143	מגדל משולש
0	24,930	24,930	מגדל מרובע- משרדים
0	18,000	18,000	מגדל מרובע- מלון
709	148,125	148,833	סה"כ

(*) לא כולל שטח בשימוש עצמי של חברת קנית, כ- 1,520 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה של הבניין העגול.

- חוות הדעת המפורטת להלן **לא כוללת** את שווי שטחי המשרדים אשר בשימוש עצמי של חברת קנית.

- תחזית הכנסות לשנת 2010, על בסיס חוזים חתומים.

- הבאנו בחשבון כי בזק תממש את האופציה המוקנית לה בהסכם ולפיכך הפחתנו דמי שכירות שנתיים של כ- 3,260,000 ₪ החל משנת 2011 לתקופה של 4 שנים. ראה הרחבה לעניין חברת בזק בסעיף 4.2.5 לעיל.

- הבאנו בחשבון דמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים.

- הכנסות נוספות:

לחברה, כאמור, הכנסות מחברת הניהול והכנסות ממכירת חשמל.

- חברת ניהול - הקניון מתופעל באמצעות חברת ניהול. בגין שירותי הניהול משלמים השוכרים לחברת הניהול דמי ניהול על בסיס הוצאות בפועל + רווח. עפ"י הנתונים עולה כי חברת הניהול רווחית לאורך השנים.

בנכס מניב מסוג קניון יש להתייחס לכל ההכנסות מהנכס לרבות חב' הניהול כמקשה אחת. יש להפחית או להוסיף את הגירעון/ עודף של חב' הניהול מתזרים ההכנסות מדמי השכירות. במקרה הנדון הוספנו את רווחיות חברת הניהול.

מאחר ורווחיות חברת הניהול, נובעת מפעילות עסקית ויכולים להיות שינויים ברווח הנובעים משינויים בהיקף הוצאות חברת הניהול, לא ניתן לייחס את מלוא הרווח ה"נ"ל לנכס. לאחר בחינה שערכנו ובהתבסס על הסיכונים הגלומים בקבלתו, מצאנו כי ניתן לייחס לנכס כ- 65% מהרווח התפעולי ולהוון אותו בשיעור ההיוון המשוקלל של הנכס.

- הכנסות ממכירת חשמל – היוונו את הכנסות ממכירת חשמל בשיעור היוון של 15%, המשקף את כל הסיכונים הכרוכים בהפעלת מערכות מסוג זה והפחת.

9. נתוני השוואה

9.1 קניונים ומרכזים מסחריים

ענף הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל הולך ומצטמק מבחינת הרכב הבעלויות שלו ונהפך בהדרגה לרשתות של קניונים המצויות בבעלות חברות המתמחות בנדל"ן מסחרי ו/או גופים מוסדיים שמעסיקים חברות ניהול. חלק מהרכישות נעשה מתוך מטרה להשביח ולשפר את הביצועים של המרכז המסחרי וחלק נעשה מתוך שיקול של תשואה מובטחת.

עסקאות מכר עיקריות הידועות לנו במרכזים מסחריים במהלך שנת 2009 (ידוע לנו על מספר עסקאות מכר נוספות שנערכו במרכזים מסחריים במהלך שנת 2009. מאחר ולהבנתנו עסקאות אלו אינן מהותיות לקביעת הפרמטרים בתחשיב השומה, לא הצגנו אותם):

▪ קניון "מיי סנטר", כרמיאל- בתאריך 26.2.2009 דווחה חברת אמות כי רכשה מדלק נדלן את המרכז בסך כולל של 49.5 מיליון ₪. הקניון ממוקם על ציר עכו-צפת בצמידות לקניון חוצות כרמיאל. הקניון משתרע על שטח של כ- 19 דונם וכולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 7,300 מ"ר, קומת משרדים בשטח של כ- 200 מ"ר. שיעור התפוסה כ- 97%. דמי השכירות הממוצעים- 53 ₪ למ"ר לחודש. שיעור ההוון המחושב בעסקה- 8.1%.

▪ קניון רמת אביב וקניון סביונים ביהוד- בתאריך 7.4.2009 דווחו חברות מליסרון ואפריקה ישראל נכסים על עסקה בשני הקניונים. קניון רמת אביב נמכר לפי הדווח, לפי שווי כולל של 1,574 מ' ₪ וקניון סביונים לפי 193 מ' ₪. שיעור התשואה המחושב בקניון רמת אביב- 7.5% ובקניון סביונים- כ- 8.25%.

▪ קניון הגבעה, גבעת שמואל - בתאריך 12.4.2009 דווחה חברת הראל ביטוח ופיננסים בע"מ על עסקה למכירת 50% מהקניון. 50% מהקניון נמכרו תמורת 94,882 אלפי ₪. שיעור התשואה המחושב בקניון כ- 8%.

▪ בתאריך 3.8.2009 פרסמה חברת פמה בע"מ כי רכשה מרכז מסחרי "רייסדור" באלעד תמורת 67.3 מ' ₪. שטח המרכז כ- 3,700 מ"ר מסחרי וכ- 2,750 מ"ר משרדים. להערכת חברת פמה בע"מ דמי השכירות הקיימים כ- 6 מ' ₪. שיעור ההוון המחושב- 8.63%.

- בתאריך 27.8.2009, פרסמה חברת נצבא החזקות כי רכשה את זכויות תנובה והיפרשוק במתחם הסינמה סיטי ברמת השרון (ללא יתרת זכויות הבניה) תמורת 406,000,000 ₪. דמי השכירות השנתיים כ- 3,400,000 ₪. קרי, שיעור התשואה- 8.37%. לפי מידע שאספנו, סכום הרכישה כולל הפחתה בגין התאמת חניה ולכן באם בנכס היתה מוסדרת החניה, שיעור ההון היה נמוך לכדי כ- 7.8%.
- בתאריך 23.9.2009, דווחה חברת טראס השקעות בע"מ כי נמכרו זכויותיה- 50% בקניון מרכז המושבה ברחוב בן גוריון 105 בגדרה. (לפי המידע שלנו, גם דלק מכרה את חלקה בנכס באותו מועד- 50%). השטח הבנוי הכולל כ- 4,796 מ"ר. ניתוח דמי השכירות בהתחשב בגרעון חברת הניהול מצביע על שיעור הון של 8.7%.
- בתאריך 15.10.2009, דווחה חברת דלק נדל"ן כי מכרה זכויותיה - 75% מקניון דרורים בצומת בני דרור. ממידע שאספנו עולה כי העסקה בוצעה לפי כ- 9.25% לשטחי המסחר ו- 9% לתחנת התדלוק.
- בתאריך 1.11.2009 דווחה ליברטי כי מכרה זכויותיה ב"מול 124" נכס מסחרי בשטח של כ- 7,300 מ"ר ברחוב אבן גבירול בתל אביב, תמורת 60 מ' ₪. ממידע שאספנו עולה כי ההכנסות נטו מדמי שכירות משקפות שיעור תשואה של 8.08% בעסקה.
- בתאריך 6.12.2009 דווחה ריט 1 כי רכשה 49% בשלושה נכסים של גזית גלוב ישראל. לפי מידע שאספנו עולה כי שיעור ההון הממוצע לשני הנכסים המניבים- G רוטשילד ו- G עפולה הינו 7.6%. הזכויות בקניון G יוקנעם נרכשו לנכס כנכס השקעה שאינו מניב בשלב זה.
- בתאריך 23.12.2009 דווחה בריטיש ישראל על השלמת עסקה לרכישת מלוא הזכויות בחברת אירוס הגלבוץ המחזיקה בחטיבת קרקע בראשון לציון ועליה חנות איקאה העתידה להפתח בתחילת 2010 וכן 75 דונם קרקע בסביבה ומרכז מסחרי בביתר עילית, תמורת הקצאת מניות של בריטיש ישראל. ממידע שאספנו עולה כי עסקת הרכישה של חנות איקאה ראשון לציון (כנכס מניב) בוצעה לפי שיעור הון של 7.5%.
- בסוף דצמבר 2009 סוכם ע"י בריטיש ישראל על רכישת קניון סירקין בפתח תקווה בסך של 85 מ' ₪. עפ"י מידע שאספנו עולה כי מצבו הפיזי של הנכס ירוד וכי קיימים שטחים פנויים רבים וכי דרושה השקעה בסך הנאמד ע"י הקונים בכ- 20 מ' ₪ ולכן לא ניתן לנתח את שיעור ההון מהעסקה.

■ בתאריך 3.1.2010 פורסם בעיתונות כי עזריאלי רוכש את קניון חיפה תמורת 300 מ' נח. השטח לשווק בקניון כ- 30,000 מ"ר ודמי שכירות הממוצעים לחודש כ- 70 ₪ למ"ר. חישוב התשואה בעסקה עומד על כ- 8.5%. מצבו הפיזי של הנכס דורש שיפוץ והתאמה לסטנדרטים המקובלים בקבוצת עזריאלי ובמרכזים אחרים.

משרדים

9.2

- בבניינים המרובע, המשולש והעגול הושכרו בממוצע במהלך שנת 2009 שטחי משרדים תמורת כ- 105 ₪ למ"ר לחודש.
- חברת אמות השקעות דיווחה בחודש יולי 2009 על השכרת שטחי משרדים במגדל אמות שבפינת רחובות ויצמן ושאל המלך בתל אביב, בדמי שכירות של 105-130 ₪ למ"ר לחודש.
- במגדל אפריקה ברחוב אחד העם בתל אביב מושכרות קומות 1-17 בדמי שכירות ממוצעים של כ- 105 ₪ למ"ר לחודש (לא כולל מסחר).
- במגדל לוינסטיין הושכרו בתחילת 2009 משרדים בקומות הגבוהות, תמורת מפתח של כ- 93 ₪ למ"ר לחודש עד לשנת 2011. נציין, כי ההסכם הינו להשלמת שטח המושכר, לקומה שלמה.

נתונים לשיעור היוון ולשטחי משרדים

9.3

- לצורך בחינת שיעור ההיוון לשטחי המשרדים המושכרים בשוק החופשי ולשווי שוק לשטחי משרדים ומסחר, בחנו עסקאות שבוצעו לבניינים בעלי מאפיינים דומים (חלקם מגדלים וחלקם משרדים בבניינים נמוכים) ופורסמו ע"י החברות הציבוריות במשק במחצית השניה של 2009 :
- בתאריך 5.11.2009 דיווחה חברת פולאר השקעות בע"מ על מכירת שטחי משרדים, לרבות חניות ומחסנים, במגדל פלטינוס, רחוב הארבעה, ת"א תמורת 42,000,000 ₪. שטחי המשרדים כוללים את הקומות 4, 15 ו- 16 בשלמות, בשטח כולל של כ- 2,600 מ"ר, נתון המצביע על שווי למ"ר משרדים של כ- 16,000 ₪. דמ"ש שהתקבלו בשנת 2008 הינם 3,400,000 ₪, קרי, שיעור התשואה הכולל המחושב כ- 8%.
 - בתאריך 1.9.2009 דיווחה חברת ריט 1 בע"מ כי ביצעה השלמה של רכישת כ- 28% מהזכויות ב- 10 קומות במגדל משרדים בן 25 קומות, ברחוב דניאל פריש, ת"א, בשטח כולל של כ- 7,140 מ"ר וכן 235 מקומות חניה (רכישת כ- 72% מהנכס התבצעה ביום 1.9.2008). סכום התמורה שנקבע לממכר כולו בסך של כ-

117,500,000 ₪. ניתוח העסקה מצביע על שווי למ"ר משרדים של כ- 14,000 ₪. הכנסה שנתית הינה כ- 7,700,000 ₪, קרי, שיעור ההיוון מחושב בעסקה 6.55%.

■ בתאריך 2.8.2009 דיווחה חברת אפריקה ישראל נכסים בע"מ כי מכרה 95% מהשטחים הבנויים ו- 50% מזכויות הבניה הלא מנוצלות במגדל אפריקה ישראל ברחוב רוטשילד, תל אביב תמורת 166,530,000 ₪. ניתנה אופציה לרכישת יתרת החלקים שלא נרכשו תמורת 27,700,000 ₪. שיעור התשואה המחושב- 8% לשטחים הבנויים.

■ בתאריך 13.7.2009 דיווחה חברת דנאל בע"מ על חתימת הסכם למכירת משרדיה בבית גיבור ספורט, ברח' מנחם בגין 7, ר"ג, הכוללים משרדים בשטח של כ- 700 מ"ר, מחסן ו- 18 מקומות חניה, תמורת סך של 11,750,000 ₪. ניתוח העסקה מצביע על שווי למ"ר משרדים של כ- 14,500 ₪.

■ בתאריך 18.6.2009 דיווחה חברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת 60 מקומות חניה במגדל משה אביב תמורת סך של 6,500,000 ₪. מחיר מקום חניה 108,400 ₪ המשקף שיעור תשואה של 9%.

■ בתאריך 25.10.2009 דיווחה חברת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ על התקשרות בהסכם מכר מותנה לרכישת הבעלות בבניין מרפאות מרחבי בהקמה, ברחוב בן גוריון פינת רמב"ם, הרצלייה, שעם השלמתו יכלול קומת קרקע מסחרית בשטח כ- 667 מ"ר, 3 קומות משרדים בשטח כולל של כ- 3,278 מ"ר, 322 מ"ר שטחי אחסנה ו-107 מקומות חניה במרתף, תמורת כ- 60,000,000 ₪. מפרסום בעיתונות עולה כי קומות המשרדים הושכרו תמורת כ- 75 ₪ למ"ר לחודש וחלק משטחי המסחר תמורת כ- 150 ₪ למ"ר לחודש. התמורה משקפת שיעור תשואה של כ- 8%. (שווי למ"ר משרדים של כ- 11,250 ₪ ומ"ר מסחרי של כ- 22,500 ₪).

10. תחשיב השומה

אמדנו את שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות. שיעור ההיוון בו נעשה שימוש בתחשיב השווי, מקורו בשוק וזאת מתוך ניתוח עסקאות השוואה שבוצעו. המידע העומד בפנינו בעת ניתוח העסקאות כולל את דמי השכירות המשולמים בשנה הנוכחית ואת מחיר הנכס כפי שנקבע בעסקה. אי לכך, בעת שאנו מנתחים עסקה של מכירת נכס מניב, הכופל (שיעור ההיוון הכולל) המחושב ע"י חלוקת דמי השכירות השנתיים המדווחים לשווי העסקה מבטא למעשה את כל המרכיבים הרלוונטיים המובאים בשוק ע"י המשקיעים, הקונים והמוכרים ובין היתר- שינויים עתידיים בדמי השכירות אשר מקורם בשינויים בחוזי שכירות ובעליית מדד, שינויים מקרו- כלכליים הצפויים במשק (אינפלציה, שיעור הריבית וכדומה) וגם את תקופות השכירות האופייניות לסוג הנכסים. קרי, על מנת להשתמש בכופל/ שיעור ההיוון הכולל בשומת נכס בעל אותם מאפיינים, יש להשתמש בדמי השכירות הידועים במועד הקובע (ללא כל שינויים ותחזיות עתידיות).

דמי השכירות:

בסיס המידע הינם דמי השכירות נכון למועד הקובע המבוססים על הסכמי שכירות בפועל ודמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים. תחשיבי סך דמי השכירות נמסרו לנו ע"י החברה המנהלת את הנכס. לא נעשו שינויים על ידנו בנתונים אלה.

שיעור ההיוון:

שיעור ההיוון הבסיסי לשטחי המסחר נקבע עפ"י העסקאות אחרונות שבוצעו ובמיוחד מכירת 49% מקניון רוטשילד בראשון לציון לריט 1 מגזית גלוב, עסקת מכירת 49% ממתחם G כפר סבא להראל מגזית גלוב 7.5% ובהתחשב בשיעור היוון בעסקת מכירת כל זכויות אפריקה ישראל נכסים לחברת מליסרון בקניון רמת אביב לפי 7.5% שהינו בעל מאפיינים דומים לקניון נשוא שומה זו.

שיעור ההוון בגין הכנסות מפדיון ומזדמנים בשטחי המסחר הובא בשיעור המבטא את הסיכון, תוספת של 1% לשיעור ההוון הבסיסי.

שיעור ההיוון לשטחי המשרדים והחניון נקבעה לפי 8% התואם שטחי משרדים ותעסוקה בבנייני משרדים.

להכנסות מפדיון וממכירת חשמל, קבענו שיעור היוון המשקף סיכון ואי ודאות. הפחתנו עלות המיוחסת למטלה התחבורתית.

שוי	שיעור היוון	דמ"ש שנתיים	סעיף
1,328,100,000 ₪	7.50%	99,610,000 ₪	קניון- שטחים מסחריים
1,800,000 ₪	8.50%	160,000 ₪	קניון- תוספת הכנסות מפידיון ומזדמנים
1,787,500,000 ₪	8.00%	143,000,000 ₪	משרדים מושכרים
162,200,000 ₪	8.00%	12,980,000 ₪	בית המלון
8,500,000 ₪	9.00%	765,000 ₪	משרדים פנויים- לפי 90 ₪ למ"ר לחודש
9,900,000 ₪-	8.00%	3,260,000 ₪-	הפחתת תשלום דמי שכירות הסכם בזק - 4 שנים
364,200,000 ₪	8.00%	29,140,000 ₪	חניון
3,642,400,000 ₪	7.75%	282,395,000 ₪	סה"כ
26,500,000 ₪	15%	3,981,000 ₪	רווח מחשמל
58,200,000 ₪	7.75%	4,518,000 ₪	רווח מניהול- 65% מהרווח
2,000,000 ₪-			הפחתת מטלה תחבורתית
3,725,100,000 ₪		290,894,000 ₪	סה"כ, במעוגל

אומדן שווי שטחי המסחר כ- 40,000 ₪ למ"ר, אומדן שווי משרדים 13,000 ₪ למ"ר ואומדן מקום חניה 110,000 ₪.

ניתוח רגישות:

ממצאי בדיקת רגישות לשינויים בשיעור ההון :

8.5%	8.00%	7.5%	
3,586,400,000 ₪	3,725,100,000 ₪	3,882,100,000 ₪	שווי הנכס

11. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי שוק של זכויות החברה בנכס (לא כולל השטח בשימוש עצמי של חברת קנית), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, לרבות זכויות צד ג', בגבולות **3,725,100,000 ₪**.

12. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- הערכנו את שווי הנכס בעבר למטרת הכללתן בדוחות הכספיים של החברה:

מועד קובע	שווי זכויות החברה	הערות
31.12.2006	₪ 2,657,000,000	השווי לא כלל את הבניין המרובע
31.12.2007	₪ 2,932,600,000	
31.12.2008	₪ 3,596,100,000	החלו באכלוס הבניין במרובע במהלך שנה זו

ההבדל בשווי הנכס לעומת השנה הקודמת נובע מעליה בדמי השכירות לאור עליית המדד, אכלוס שטחים נוספים בבניין המרובע, תוספת דמי שכירות הנובעת מפינוי בתי הקולנוע וסיום עבודות בבניין המרובע.

13. הצהרות

אנו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. הניתוח והמסקנות מוגבלים להנחות ולתנאים המפורטים לעיל. אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין בנכס. לשכר הטרחה בעבור שומה זו אין כל השפעה על הכנסות משרדנו. השומה נערכה עפ"י כללי האתיקה והכללים המקצועיים המחייבים. אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו. השומה בוצעה על ידי החתומים מטה, ללא סיוע.

נספח ז'

**נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברת אם
ליום 31 בדצמבר 2009**

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2009**

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
לשנת 2009

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח הכולל
ד	נתונים על תזרימי המזומנים
ה-יד	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת עזריאלי בע"מ
מרכז עזריאלי 1
תל-אביב

א.ג.נ.,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה") לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 ואשר נכלל מעמוד א' (כולל) עד עמוד יד' (כולל) בתשקיף החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר חלק החברה בנכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן הכלול במידע הכספי הנפרד לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 הסתכם לסך של כ-451 מיליון ש"ח וכ-390 מיליון ש"ח, בהתאמה, וחלקה של החברה בסך הכנסותיהן בניכוי סך הוצאותיהן (סך הוצאותיהן בניכוי סך הכנסותיהן) הכלול במידע הכספי הנפרד לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2009, 2008 ו-2007 הסתכם לסך של כ-55 מיליון ש"ח, כ- (51) מיליון ש"ח וכ-28 מיליון ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

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

אנו מסכימים כי דוח מיוחד זה של רואה החשבון המבקר ייכלל בתשקיף החברה, המתפרסם בחודש מאי 2010.

בריתמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 11 במאי 2010

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,652	31,727
148,838	179
91,177	70,934
11,672	7,627
154,670	25,269
432,009	135,736
389,447	1,694,432
18,929	23,258
3,625,190	4,583,351
2,383,930	3,255,155
1,551,045	1,295,209
33,597	30,560
1,942	2,422
-	9,008
8,004,080	10,893,395
8,436,089	11,029,131

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
נכסי מסים שוטפים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואה לצד קשור
רכוש קבוע
חייבים אחרים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים
הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון עצמי

הון מניות רגילות "א" 0.001 ש"ח ע.נ.
קרנות הון
עודפים
סה"כ הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ התחייבויות והון עצמי

11 במאי, 2010

יובל ברונשטיין סמנכ"ל כספים	מנחם עינן מנכ"ל	דוד עזריאלי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
247,649	275,913	340,957
310,274	115,876	123,342
132,149	129,755	144,355
16,615	309	365
706,687	521,853	609,019
9,051	7,175	12,623
914	752	961
19,609	24,704	36,139
130,453	327,776	186,357
5	-	-
160,032	360,407	236,080
546,655	161,446	372,939
385,322	496,623	450,441
931,977	658,069	823,380
(128,404)	(39,991)	132,977
803,573	618,078	956,357
-	15,750	470,259
(1,093)	(708)	167
(6,938)	(4,481)	(1,166)
11,517	(5,120)	5,122
3,486	5,441	474,382
807,059	623,519	1,430,739

הכנסות

מדמי שכירות ניהול ואחזקה
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בהקמה
הכנסות מימון
אחרות
סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
אחרות
סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

רווח כולל אחר

רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו
ממס
רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו
ממס
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
803,573	618,078	956,357
1,406	383	192
5	(40)	(24)
(310,274)	(115,876)	(123,342)
23,319	8,807	43,314
18,383	18,439	8,345
(385,322)	(496,693)	(450,441)
128,404	39,991	(132,977)
(78,730)	(74,477)	(11,956)
(810,280)	774,488	148,659
12,610	(65,291)	(11,213)
(3,431)	10,706	13,319
(3,190)	(68)	3,832
4,602	8,558	(1,346)
(598,925)	727,005	442,719

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
פחת והפחותות
רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממש
הוצאות (הכנסות) מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
שינוי בלקוחות
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות
השקעות בחברות מוחזקות
שינוי בפקדונות לזמן קצר
השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
גביית הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות
גביית הלוואות לזמן ארוך מחברות קשורות
ריבית שהתקבלה

תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פקדונות מלקוחות, נטו
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות

במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

738,199	-	-
-	(38,352)	(39,635)
500,000	215,000	930,000
(34,444)	(167,140)	(114,733)
-	85,000	332,752
383	(466)	5,388
(71,236)	(78,648)	(103,498)
1,132,902	15,394	1,010,274
14,671	(32,201)	9,169
45,093	58,714	25,652
(1,050)	(861)	(3,094)
58,714	25,652	31,727

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

(1) הגדרות

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בבאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009.

ב. **אופן עריכת הנתונים הכספיים**

הנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (להלן: "הנתונים הכספיים"), נערכו בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - "התוספת העשירית").

כמו כן, נכללים במסגרת הבאורים שיובאו להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

(1). אופן עריכת הנתונים הכספיים

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי.

כמו כן, נתונים אלה משקפים את היתרות ההדדיות בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לעניין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1, ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוח על המצב הכספי.

(2). הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי הכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, ובפירוט לפי סוגי הכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות הרווח והפסד המאוחדים.

כמו כן, נתונים אלו משקפים את תוצאות הפעילות בגין עסקאות הדדיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לעניין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1, ובהתאמה ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות רווח והפסד.

(3). תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, תזרימי מפעילות השקעה ותזרימי מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצת נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2009

סה"כ אלפי ש"ח	פריטים לא פיננסיים אלפי ש"ח	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
31,727	-	420	2,549	163	28,595
179	-	16	-	163	-
7,627	-	-	-	-	7,627
25,269	3,813	-	-	9,862	11,594
70,934	70,934	-	-	-	-
135,736	74,747	436	2,549	10,188	47,816

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ אלפי ש"ח	פריטים לא פיננסיים אלפי ש"ח	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
3,255,155	3,255,155	-	-	-	-
1,295,209	-	-	-	1,295,209	-
30,560	-	-	-	-	30,560
9,008	9,008	-	-	-	-
1,694,432	-	8,448	-	-	1,685,984
23,258	-	-	20,981	-	2,277
4,583,351	4,583,351	-	-	-	-
2,422	2,422	-	-	-	-
10,893,395	7,849,936	8,448	20,981	1,295,209	1,718,821
11,029,131	7,924,683	8,884	23,530	1,305,397	1,766,637

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואה לצד קשור
חייבים אחרים
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

683,568	-	-	-	155,566	528,002
6,280	-	-	-	-	6,280
68,540	-	-	486	58,440	9,614
758,388	-	-	486	214,006	543,896

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
הטבות לעובדים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

1,590,948	-	-	-	1,262,447	328,500
4,055	4,055	-	-	-	-
703,315	-	-	-	703,315	-
16,943	173	-	-	16,771	-
641,282	641,282	-	-	-	-
2,956,343	645,510	-	-	1,982,533	328,500

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

3,714,931	645,510	-	486	2,196,539	872,396
7,314,200	7,279,173	8,884	23,044	(891,142)	894,241

סך הכל היתרה המאזנית, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(1) ניתוח קבוצת נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע (המשך)

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2008

סה"כ	לא פיננסיים	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,652	-	2,063	2,456	-	21,133
148,838	-	121,888	15,954	5,584	5,412
11,673	-	-	-	-	11,673
154,669	269	-	2	89,937	64,461
91,177	91,177	-	-	-	-
432,009	91,446	123,951	18,412	95,521	102,679
סה"כ נכסים שוטפים					
2,383,801	2,383,801	-	-	-	-
1,551,045	-	-	-	1,551,045	-
33,597	-	-	-	33,597	-
129	129	-	-	-	-
389,447	-	8,447	-	-	381,000
18,929	-	-	17,812	-	1,117
3,625,190	3,625,190	-	-	-	-
1,942	1,942	-	-	-	-
8,004,080	6,011,062	8,447	17,812	1,584,642	382,117
סה"כ נכסים לא שוטפים					
8,436,089	6,102,508	132,398	36,224	1,680,163	484,796
סה"כ נכסים					
198,290	-	-	-	107,220	91,070
5,586	-	-	-	-	5,586
43,091	-	-	-	41,134	1,957
246,967	-	-	-	148,354	98,613
סה"כ התחייבויות שוטפות					
876,922	-	-	-	718,172	158,750
717,332	-	-	-	717,332	-
11,227	205	-	-	11,022	-
700,047	700,047	-	-	-	-
2,305,528	700,252	-	-	1,446,526	158,750
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
2,552,495	700,252	-	-	1,594,880	257,363
סה"כ התחייבויות					
5,883,594	5,402,256	132,398	36,224	85,283	227,433

סך הכל היתרה המאזנית, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) ניהול סיכון נזילות

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

א) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוטרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ב) סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2009

הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	עד 3 חודשים אלפי ש"ח	3-12 חודשים אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	2-5 שנים אלפי ש"ח	מעל חמש שנים אלפי ש"ח
31,727	31,727	31,727	-	-	-	-
179	179	179	-	-	-	-
7,627	7,627	7,627	-	-	-	-
21,456	21,456	4,912	16,544	-	-	-
1,694,432	1,694,432	-	-	-	-	1,694,432
23,258	23,258	-	-	-	-	23,258
1,549,343	1,549,343	-	-	-	-	1,549,343
30,560	34,492	-	-	-	-	34,492
3,104,448	3,362,514	44,445	16,544	-	-	3,301,525

נכסים פיננסיים
מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים
למסחר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים זמינים
למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואה לצד קשור

ליום 31 בדצמבר 2008

הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	עד 3 חודשים אלפי ש"ח	3-12 חודשים אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	2-5 שנים אלפי ש"ח	מעל חמש שנים אלפי ש"ח
25,652	25,652	25,652	-	-	-	-
148,838	148,838	148,838	-	-	-	-
11,672	11,672	11,672	-	-	-	-
154,400	154,400	64,144	90,256	-	-	-
389,447	389,447	-	-	-	-	389,447
18,929	18,929	-	-	-	-	18,929
1,551,045	1,903,908	-	-	-	-	1,903,908
33,597	38,357	-	-	-	-	38,357
2,333,580	2,691,203	250,306	90,256	-	-	2,350,641

נכסים פיננסיים
מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים
למסחר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים זמינים
למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואה לצד קשור

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) ניהול סיכון נזילות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2009

מערך חמש שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	3-12 חודשים	עד 3 חודשים	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	-	418,463	418,463	418,463
1,084,941	619,336	195,576	218,799	78,724	2,197,375	1,822,955
590,648	208,857	73,598	25,367	50,221	948,691	746,161
<u>1,675,589</u>	<u>828,193</u>	<u>269,174</u>	<u>244,166</u>	<u>547,408</u>	<u>3,564,529</u>	<u>2,987,579</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן
נגזרים

אשראי מתאגידים בנקאיים,
ומנותני אשראי אחרים *
הלוואות מתאגידים בנקאיים *
אגרות חוב *

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2008

מערך חמש שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	3-12 חודשים	עד 3 חודשים	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	-	85,076	85,076	85,076
451,047	358,210	258,260	67,086	51,256	1,185,860	955,780
634,632	207,445	72,981	25,871	49,027	989,956	757,176
<u>1,085,679</u>	<u>565,655</u>	<u>331,241</u>	<u>92,957</u>	<u>185,359</u>	<u>2,260,892</u>	<u>1,798,032</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן
נגזרים

אשראי מתאגידים בנקאיים,
ומנותני אשראי אחרים *
הלוואות מתאגידים בנקאיים *
אגרות חוב *

סך הכל

* הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2009 ו-2008.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(3) פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

פרטים בדבר השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

לפרטים בדבר השקעות החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ ולאומי קארד בע"מ, ראה באור 12א(1) ו-2(2) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.

ד. מסים על הכנסה:

(1) פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

לפרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ראה באור 33 א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009.

(2) הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(49,290)	(22,666)	(35,355)
(30)	3,117	3,158
(49,320)	(19,549)	(32,197)
(79,084)	(20,442)	165,174
(128,404)	(39,991)	132,977

הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים

בגין התקופה השוטפת

התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הכנסות (הוצאות) מסים נדחים

סך הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

(3) שומות מס:

לחברה יש שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2004, במסגרת סעיף 145(א)(2) - לפקודת מס הכנסה (התיישנות).

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. **מיסים על הכנסה: (המשך)**

(4). **מיסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר**

2007			2008			2009		
סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס (1)	סכומים לפני מס
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	15,750	(5,250)	21,000	470,259	(91,573) (2)	561,832
(1,093)	364	(1,457)	(708)	236	(944)	167	(56)	223
(6,938)	-	(6,938)	(4,481)	-	(4,481)	(1,166)	-	(1,166)
11,517	(3,867)	15,384	(5,120)	1,670	(6,790)	5,122	(396)	5,518
3,486	(3,503)	6,989	5,441	(3,344)	8,785	474,382	(92,025)	566,407

רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	
רווחים (הפסדים) אקטואריים בגין תוכנית הטבה מוגדרת	
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס	
סה"כ רווח כולל אחר	

- (1) כולל השפעת השינוי בשיעור המס.
(2) המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 18%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(5) באור מסים נדחים:

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל	אחרים (2),(3)	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	מכשירים פיננסיים (1),(3)	הטבות לעובדים	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים (3)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(674,591)	45,439	14,313	-	697	(735,040)
(20,442)	(505)	14,046	-	(230)	(33,753)
(5,014)	-	-	(5,250)	236	-
(700,047)	44,934	28,359	(5,250)	703	(768,793)
(45,425)	-	(12,038)	-	1,344	(34,731)
(91,629)	-	-	(91,573)	(56)	-
(14,780)	(14,780)	-	-	-	-
210,599	-	(5,049)	-	-	215,648
(641,282)	30,154	11,272	(96,823)	1,991	(587,876)

יתרת נכס (התחייבות)
מס נדחה ליום 1 בינואר
2008
שינויים אשר נזקפו לרווח
והפסד
שינויים אשר נזקפו לרווח
כולל אחר
יתרת נכס (התחייבות)
מס נדחה ליום 31
בדצמבר 2008
שינויים אשר נזקפו לרווח
והפסד
שינויים אשר נזקפו לרווח
כולל אחר
שינויים אחרים שנזקפו
לקרן הון
השפעת השינוי בשיעור
המס שנזקפה לרווח
והפסד
יתרת נכס (התחייבות)
מס נדחה ליום 31
בדצמבר 2009

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

(2) בעיקר בגין קרן ההון שנוצרה בגין אשראי שניתן לחברות בנות שלא בתנאי שוק..

(3) המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2009 חושבו לפי שיעור מס של 18% (ליום 31 בדצמבר 2008 – 25%).

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

1. באשר להשקעות בחברות המוחזקות במישרין על ידי החברה ראה באור 10א לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.

2. החברה העמידה לרשות קנית השלום השקעות בע"מ (חברה מוחזקת בשיעור של כ-99%) הלוואה שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2009 הינה בסך של כ-1,244 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2008 - 1,523 אלפי ש"ח). מתוך סכום זה סך של כ-963 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2008 - 1,250 אלפי ש"ח). צמוד למדד ונושא ריבית שנתית בשיעור של 4.8% והיתרה צמודה למדד בלבד.

האשראי ליום 31 בדצמבר 2009 מוצג נמדד בשווי הוגן במועד ההכרה לראשונה על פי הערך הנוכחי של ההחזרים הצפויים. ההפרש בין השווי ההוגן שנמדד במועד ההכרה לראשונה לבין סכום ההלוואה שניתן בפועל נזקף לקרן הון מעסקאות עם בעל שליטה והינו בסך של כ-165 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2008 - כ-169 אלפי ש"ח). ליום 31 בדצמבר 2009 יתרה בסך של כ-1,062 אלפי ש"ח הינה ללא הגבלת זמן פרעון. מתוך הסכום האמור סך של כ-349 אלפי ש"ח יפרע מתוך עודפי המזומנים של החברה.

בתום תקופת הדיווח המירה החברה סך של כ-400 מיליון ש"ח מתוך יתרת האשראי האמור לעיל, בתקבולים על חשבון הון.

3. הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות

3.1. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לדמי ניהול בשיעור קבוע מכלל הוצאותיהם של אותן החברות. בשנים 2009 ו-2008 קיבלה החברה דמי ניהול כאמור בסך כולל של כ-10,728 אלפי ש"ח וכ-9,074 אלפי ש"ח, בהתאמה.

3.2. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור קרן פחת ותחלופה להחלפתם ו/או תיקונם היסודי של מתקנים וציוד המשמשים את כלל השוכרים במקרקעין של החברה. בשנים 2009 ו-2008 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-4,165 אלפי ש"ח וכ-2,528 אלפי ש"ח, בהתאמה.

3.3. החברה העמידה למספר חברות המוחזקות על ידה הלוואות, ראה באור 10א לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009 וסעיף ה(2) לעיל. הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו בגין הלוואות אלה והוצגו בדוח על הרווח הכולל של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 ו-2008 הינם בסך כולל של כ-135 מיליון ש"ח וכ-117 מיליון ש"ח, בהתאמה.

3.4. החברה נושאת בהוצאות משרדיות, ביטוח, שכר ונלוות של עובדים בכירים בקבוצה (להלן - הוצאות הקבוצה). בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימות הסכמות, לפיהן זכאית החברה להחזר בגין סכומים ששולמו על ידה עבור החברות. בשנים 2009 ו-2008 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-7,983 אלפי ש"ח וכ-6,291 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ו. ערבויות:

ביום 1 ביוני 2009 העמידה החברה לטובת בנק הפועלים ערבות בלתי מוגבלת בסכום בגין הלוואה שלקחה חברה בת. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2009 הינה כ-26.4 מיליון ש"ח.

ז. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

לפרטים בדבר מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בהן התחייבה החברה ראה באורים: 22ב(1), 22ב(6) ו-22ה לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.

ח. דיבידנדים מחברות מוחזקות במישרין על ידי החברה:

לחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה לא קיימות מגבלות חוזיות על חלוקת דיבידנדים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ט. שעבודים:

1. החברה התחייבה לתאגידים בנקאיים שלא תיצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה. כמו כן, התחייבה החברה לתאגיד בנקאי כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שיהיו בבעלותה לרבות על המוניטין והון המניות שלה וכן התחייבה שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו תיצור שעבוד צף גם לטובת התאגיד הבנקאי.
2. ליום 31 בדצמבר 2009 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה שאינם משועבדים בסך של כ-3,480 מיליוני ש"ח ויתרה בסך של כ-1,103 מיליוני ש"ח משועבדים בשעבוד קבוע לשם הבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 הינן בסך של כ-746 מיליוני ש"ח.
3. ליום 31 בדצמבר 2009 לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים בסך של כ-780 מיליוני ש"ח ויתרה בסך של כ-914 מיליוני ש"ח משועבדים בשעבוד קבוע לשם הבטחת הלוואות מתאגיד בנקאי שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 הינן בסך של כ-452 מיליוני ש"ח, ראה גם באור 12א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.

י. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראה באור 43 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.

יא. אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

1. באשר לרכישת מלוא הזכויות ב"קניון גבעתיים", ראה באור 37א לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.
2. באשר לרכישת כ-4.8% ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ, ראה באור 37ב לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.

יב. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים:

- באשר לרכישת מלוא הזכויות ב"קניון חיפה", ראה באור 40א לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.
- באשר להחלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית מימים 5 ו-6 במאי 2010 בדבר שינוי בהון הרשום והמופק של החברה ראה באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.
- באשר להחלטת הדירקטוריון מיום 6 במאי 2010 בדבר מדיניות החברה לחלוקת דיבידנדים ראה באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.
- באשר לתוכנית להקצאת יחידות פאנטום למנכ"ל החברה, לנושאי משרה בכירה ועובדי הקבוצה, אשר אושרה ביום 5 במאי 2010, ע"י דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות, ראה באור 40ט לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009.

נספח ח'

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ח'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוחות כספיים סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט ההשקעה בגרנית אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיה לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 וכן אינם מהווים דוחות כספיים נפרדים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הדוחות אינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך אך יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה. הנתונים בנספח זה לא בוקרו ונסקרו על ידי רואי החשבון של החברה.

מאזן :

ליום 31 בדצמבר		נכסים
2008 אלפי ש"ח	2009 אלפי ש"ח	
52,052	58,431	נכסים שוטפים
148,966	179	מזומנים ושווי מזומנים
43,446	19,418	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
77,746	27,628	לקוחות
104,549	86,051	חייבים ויתרות חובה
		נכסי מסים שוטפים
426,759	191,707	סה"כ נכסים שוטפים
704,445	761,329	נכסים לא שוטפים
54,827	50,937	השקעות בחברות מוחזקות
9,502	27,758	הלוואות לחברות מוחזקות
389,448	1,694,432	השקעות והלוואות
18,928	23,258	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
95,17392	10,794,913	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
35,253	37,761	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
3,272	3,254	רכוש קבוע
639	675	דמי חכירה ששולמו מראש
		נכסי מסים נדחים
10,733,706	13,394,317	סה"כ נכסים לא שוטפים
11,160,465	13,586,024	סה"כ נכסים

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2008</u>	<u>2009</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
		התחייבויות והון עצמי
		התחייבויות שוטפות
327,671	833,101	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
42,769	37,261	ספקים ונותני שרותים
85,116	69,919	זכאים ויתרות זכות
998	377	התחייבויות מסים שוטפים
456,554	940,658	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
2,160,445	2,833,429	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,136,414	1,195,458	אגרות חוב
26,262	33,227	התחייבויות אחרות
354	4,335	הטבות לעובדים
1,473,303	1,236,679	התחייבויות מסים נדחים
4,796,778	5,303,128	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		הון עצמי
6,217	6,300	הון מניות רגילות "א" 0.001 ש"ח ע.ב.
40,351	40,351	פרמיה על מניות
(17,204)	457,258	קרנות הון
5,854,230	6,810,291	עודפים
5,883,594	7,314,200	סה"כ הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה
23,539	28,038	זכויות המיעוט
5,907,133	7,342,238	סה"כ הון עצמי
11,160,465	13,586,024	סה"כ התחייבויות והון עצמי

דוח רווח והפסד :

לשנה שהסתיימה בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
802,440	983,301
758,402	222,085
12,742	9,224
-	88,053
596	370
1,574,180	1,303,033
124,174	160,718
11,980	15,174
64,281	80,512
89,394	-
469,650	339,910
759,479	596,314
814,701	706,719
(220,689)	293,311
594,012	1,000,030

הכנסות

מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה
הכנסות מימון
חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
אחרות

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות מימון

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

רווח נקי לשנה

פרק 7: ניהול החברה

7.1. להלן פרטים בדבר חברי דירקטוריון החברה נכון למועד התשקיף:

שם:	דוד עזריאלי
מספר דרכון:	BA412456
תאריך לידה:	10 במאי 1922
מען להמצאת כתבי בית-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל אביב
נתינות:	קנדה
חברות בועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה	יו"ר דירקטוריון החברה וחברות הבנות למעט גרנית
בת, בחברה קשורה של החברה או	הכרמל השקעות בע"מ ¹ .
של בעל עניין בה:	
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	23 באוגוסט 1990
השכלה:	תואר ראשון B.A מאוניברסיטת קרלטון, אוטווה, קנדה ; תואר שני בארכיטקטורה M.Arch מאוניברסיטת מונטריאול, קנדה ; לימודי ארכיטקטורה בטכניון, מכון טכנולוגי לישראל.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	דירקטור בכל חברות קבוצת עזריאלי למעט בחברת גרנית
ופירוט תאגידים נוספים בהם	הכרמל השקעות בע"מ וחברות בשליטתה.
מכהן כדירקטור:	
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר	כן. ארבעת ילדיו של מר עזריאלי מחזיקים בעקיפין
בחברה:	במניות החברה, לפרטים ראו סעיף 3.1.5 לעיל.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית.
או כשירות מקצועית:	

שם:	יוסף צ'חנובר
תעודת זהות:	5991468
תאריך לידה:	1 באוקטובר 1933
מען להמצאת כתבי בית-דין:	רחוב אמירים 12, סביון
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	נכון למועד התשקיף אין בחברה ועדות דירקטוריון.
דח"צ:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה	אין
בת, בחברה קשורה של החברה או	
של בעל עניין בה:	
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	6 במאי 2010

¹ בהתאם להסכם הניהול בין החברה לבין חברות קנדיות, אשר למועד ההתקשרות, הינן בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי.

השכלה:

דוקטורט בפילוסופיה מאוניברסיטת בוסטון, תואר שני במשפטים מהאוניברסיטה העברית, תואר ראשון במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית (חסר עבודת גמר), תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת ברקלי קליפורניה.

2000-עד היום: שותף כללי בקרן אתגר 2 באמצעות חברת עתידים ניהול קרנות בע"מ.

חבר מועצת מנהלים בר אילן למחקר ופיתוח בע"מ. דירקטור בבנק דיסקונט לישראל, בהראל השקעות ביטוח ושירותים פיננסים בע"מ, מוזיאון ישראל ובחברה למחקר ופיתוח של אוניברסיטת בר-אילן.

עיסוק בחמש השנים האחרונות
ופירוט תאגידים נוספים בהם
מכהן כדירקטור:

קירבה משפחתית לבעל ענין אחר
בחברה:

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
או כשירות מקצועית:

שם:	מנחם עינן ²
תעודת זהות:	008995383
תאריך לידה:	17 ביוני 1939
מען להמצאת כתבי בית-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	נכון למועד התשקיף אין בחברה ועדות דירקטוריון.
דח"צ:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	נשיא ומנכ"ל קבוצת עזריאלי בע"מ; מנכ"ל קנית השלום השקעות בע"מ; יו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל השקעות בע"מ; דירקטור בטמבור בע"מ וחברת גיי.אי.אס גלובל אנזיורומנטל סולושנס בע"מ ⁴ .
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	
השכלה:	תואר ראשון במדעי הרוח מאוניברסיטת בר – אילן; תואר במנהל עסקים מאוניברסיטת UCLA.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	נשיא קבוצת עזריאלי בע"מ ומנכ"ל קנית השלום השקעות בע"מ.
ופירוט תאגידים נוספים בהם	מכהן כיו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל השקעות בע"מ, טמבור בע"מ וחברת גיי.אי.אס גלובל אנזיורומנטל סולושנס בע"מ.
מכהן כדירקטור:	

² בכוונת החברה למנות את מר עינן כדירקטור בחברה לאחר מועד פרסום התשקיף וטרם השלמת ההנפקה של מניות החברה לציבור.

³ התואר נשיא הינו תואר של כבוד בלבד ואין הוא מוסיף סמכויות למר עינן מעבר לתפקידו כמנכ"ל החברה.

⁴ בהתאם להסכם ניהול אשר נחתם בין חברת מנחם עינן בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מנחם עינן לבין החברה.

קירבה משפחתית לבעל ענין אחר לא
בחברה:

בעל מומחיות חשבונאית בעל כשירות מקצועית
ופיננסית או כשירות מקצועית:

שם:	דנה עזריאלי ⁵
תעודת זהות:	321657744
תאריך לידה:	3 ביוני 1967
מען להמצאת כתבי בית-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	נכון למועד התשקיף אין בחברה ועדות דירקטוריון.
דח"צ:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה: תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	סגנית נשיא קבוצת עזריאלי ⁶ .
	השכלה:
	תואר ראשון בסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מ- Swarthmore College; תואר ראשון במשפטים מ- Vermont Law School.
	חברה בלשכת עורכי הדין במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב ובלשכת עורכי הדין בישראל.
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	סגנית נשיא קבוצת עזריאלי; יו"ר חבר הנאמנים של
	מכללת שנקר. מכהנת כדירקטורית בחברות הבאות: גרנית הכרמל השקעות בע"מ, גי.אי.אס גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ וקנדן מגורים בע"מ.
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	בתו של מר דוד עזריאלי, בעל השליטה בחברה, ואחותם של נעמי, שרון ורפי עזריאלי המחזיקים, בעקיפין, במניות החברה. לפרטים ראו סעיף 3.1.5 לתשקיף.
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית.

⁵ בכוונת החברה למנות את הגב' דנה עזריאלי כדירקטורית בחברה לאחר מועד פרסום התשקיף וטרם השלמת ההנפקה של מניות החברה לציבור.

⁶ תפקידה במועד פרסום תשקיף זה. בהתאם להסכם ניהול אשר נחתם בין החברה לבין חברת קנדן שירותי ניהול בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה של הגב' דנה עזריאלי, תמונה גב' דנה עזריאלי כסגנית יו"ר דירקטוריון פעיל. לפרטים בדבר הסכם הניהול, ראו סעיף 8.1.5 להלן.

שם:	שרון עזריאלי ⁷
מספר דרכון:	WD011050
תאריך לידה:	4 באוגוסט 1960
מען להמצאת כתבי בית-דין:	8 Minden Road, Hampstead, Qc, H3X 3M4
נתינות:	קנדית
חברות בועדות דירקטוריון:	נכון למועד התשקיף אין בחברה ועדות דירקטוריון.
דח"צ:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה	אין
בת, בחברה קשורה של החברה	
או של בעל עניין בה:	
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	
השכלה:	דוקטור במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר שני במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר ראשון באומנות ממכללת Vassar, תעודה מבית ספר ג'וליארד, תואר ב-A.A.S. מבית ספר פרסון לעיצוב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	זמרת אופרה ;
ופירוט תאגידים נוספים בהם	מנצחת על קהלים שונים.
מכהן כדירקטור:	
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר	בתו של מר דוד עזריאלי, בעל השליטה בחברה, ואחותם של דנה, נעמי ורפי עזריאלי המחזיקים, בעקיפין, במניות החברה. לפרטים ראו סעיף 3.1.5 לתשקיף.
בחברה:	בעלת כשירות מקצועית.
בעל מומחיות חשבונאית	ופיננסית או כשירות מקצועית:
שם:	נעמי עזריאלי ⁸
מספר דרכון:	WS194084
תאריך לידה:	26 בספטמבר 1965
מען להמצאת כתבי בית-דין:	24 Wembley Road, Toronto, Ontario, Canada, M6C2E9
נתינות:	קנדית
חברות בועדות דירקטוריון:	נכון למועד התשקיף אין בחברה ועדות דירקטוריון.
דח"צ:	לא

⁷ בכוונת החברה למנות את הגב' שרון עזריאלי כדירקטורית בחברה לאחר מועד פרסום התשקיף וטרם השלמת ההנפקה של מניות החברה לציבור.

⁸ בכוונת החברה למנות את הגב' נעמי עזריאלי כדירקטורית בחברה לאחר מועד פרסום התשקיף וטרם השלמת ההנפקה של מניות החברה לציבור.

תפקיד שממלא בחברה, בחברה
בת, בחברה קשורה של החברה
או של בעל עניין בה:
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:

השכלה:
דוקטור ביחסים בינלאומיים והיסטוריה מאוניברסיטת
אוקספורד, אנגליה, תואר שני בכלכלה בינלאומית ומנהל
ציבורי מאוניברסיטת קולומביה, ניו-יורק, תואר ראשון
מאוניברסיטת פנסילבניה במדעי המדינה ולימודי רוסיה.
עיסוק בחמש השנים האחרונות
ופירוט תאגידים נוספים בהם
מכהן כדירקטור:
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר
בחברה:
בתו של מר דוד עזריאלי, בעל השליטה בחברה, ואחותם
של דנה, שרון ורפי עזריאלי המחזיקים, בעקיפין, במניות
החברה. לפרטים ראו סעיף 3.1.5 לתשקיף.
בעל מומחיות חשבונאית
ופיננסית או כשירות מקצועית:

שם:	יוסי קוצ'יק ⁹
מספר תעודת זהות:	51008035
תאריך לידה:	14 בנובמבר 1951
מען להמצאת כתבי בית-דין:	מגדל עזריאלי 1, קומה 38, ת"א
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	נכון למועד התשקיף לחברה אין ועדות דירקטוריון.
דח"צ:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה: תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	אין
השכלה:	1979-1983: תואר שני במנהל ציבורי, האוניברסיטה העברית; 1975-1978: תואר ראשון במדעי המדינה ויחסים בינלאומיים מהאוניברסיטה העברית.
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:	2001 עד היום: בעל חברה "קוצ'יק"- יזמות ניהול וייעוץ בע"מ; 2006 עד היום: סגן יו"ר ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ. דירקטור במיטב השקעות בע"מ.

⁹ בכוונת החברה למנות את מר קוצ'יק כדירקטור בחברה לאחר מועד פרסום התשקיף וטרם השלמת ההנפקה של מניות החברה לציבור.

קירבה משפחתית לבעל ענין אחר אין
בחברה:

בעל מומחיות חשבונאית בעל כשירות מקצועית.
ופיננסית או כשירות מקצועית:

שם:	בן ציון זילברפרב ¹⁰
מספר תעודת זהות:	30134605
תאריך לידה:	9 באוקטובר 1949
מען להמצאת כתבי בית-דין:	רח' התזמורת 10 קריית אונו
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	נכון למועד התשקיף אין בחברה ועדות דירקטוריון.
דח"צ:	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה אין	
בת, בחברה קשורה של החברה	
או של בעל עניין בה:	
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	

השכלה: דוקטורט בכלכלה מאוניברסיטת פנסילבניה; תואר שני

בכלכלה מאוניברסיטת בר אילן; תואר ראשון בכלכלה
ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן.

עיסוק בחמש השנים האחרונות פרופ' לכלכלה באוניברסיטת בר אילן וראש התוכנית
ופירוט תאגידים נוספים בהם בבנקאות ושוק ההון ומופקד הקתדרה לניהול נכסים
מכהן כדירקטור: גלובאליים ע"ש הברון אדמונד דה רוטשילד במכללה
האקדמית נתניה.

2005-עד היום: חבר מועצת המנהלים, יו"ר הועדה לניהול
סיכונים, חבר ועדת אשראים וחבר ועדת מאזן בבנק
דיסקונט לישראל;

2007- עד היום: חבר מועצת המנהלים, חברת ועדת
ביקורת בחברת פריגו;

2006-עד היום: חבר מועצת המנהלים, יו"ר ועדת ביקורת
וחבר בועדת מאזן בקבוצת דלק;

2004-2007: חבר מועצת המנהלים, יו"ר ועדת ביקורת
בברימאג גידיטל אייג';

קירבה משפחתית לבעל ענין אחר אין
בחברה:

¹⁰ בכוונת החברה למנות את מר' זילברפרב כדירקטור בחברה לאחר מועד פרסום התשקיף וטרם השלמת ההנפקה של מניות החברה לציבור. לאחר הנפקת מניות החברה לציבור בכוונת החברה למנות את מר' זילברפרב כדירקטור חיצוני בחברה, בהתאם להוראות חוק החברות.

בעל מומחיות חשבונאית בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
ופיננסית או כשירות מקצועית:

יצוין, כי עם הפיכת החברה לחברה ציבורית, תמנה החברה דירקטורים חיצוניים עד לא יאוחר משלושה חודשים מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית, בהתאם לסימן ה' לחלק השישי לחוק החברות.

7.2. נושאי משרה בכירים אחרים (שאינם דירקטורים)¹¹

להלן פרטים בדבר נושאי המשרה בחברה אשר אינם דירקטורים, נכון למועד התשקיף:

שם:	יובל ברושטיין
גיל:	41
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, או בבעל ענין בחברה:	סמנכ"ל כספים ¹² .
קירבה משפחתית לנושא משרה	אין
בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית; תואר שני במינהל עסקים, במסלול מימון וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית. בעל רישיון בראיית חשבון (C.P.A (ISR.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	2007 - עד היום: סגן נשיא ומנהל כספים קבוצת עזריאלי בע"מ. בנוסף, משמש כדירקטור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ, חברת סונול ישראל בע"מ, חברת טמבור בע"מ וחברת גי.אי.אס גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ. 2007-2005: משנה לחשב הכללי במשרד האוצר.

שם:	איל יוהן
גיל:	37
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מזכיר חברה
קירבה משפחתית לנושא משרה	אין
בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	
השכלה:	תואר ראשון במשפטים ובמנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי בהרצליה.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	2005- עד היום: עוזר נשיא קבוצת עזריאלי, מזכיר חברה. בנוסף, דירקטור בחברות גרנית הכרמל השקעות בע"מ, סונול בע"מ, גי.אי.אס גלובל אינורומנטל סולושנס בע"מ.

¹¹ נכון למועד התשקיף, תפקיד ראש מחלקת בינוי והקמה טרם אויש.
¹² בהתאם להסכם ניהול שנחתם בין חברת ברושטיין ניהול כספים בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר יובל ברושטיין לבין החברה.

שם:	פאר נדיר
גיל:	54
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, או בבעל ענין בחברה:	מנכ"ל קניוני עזריאלי ¹³ .
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני במנהל עסקים, במסלול מימון וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב. בעל רישיון בראיית חשבון C.P.A (ISR).
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	כיהן כמנכ"ל החברה עד לחודש נובמבר 2009. יו"ר חברה עירונית- מרכז הספורט הלאומי תל אביב בע"מ. בנוסף משמש כדירקטור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ, חברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ וחברת סונול ישראל בע"מ.
שם:	ארנון תורן
גיל:	53
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, או בבעל ענין בחברה:	סמנכ"ל שיווק בקבוצת עזריאלי בע"מ ומנהל מרכז עזריאלי.
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וסוציולוגיה מהאוניברסיטה העברית.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנהל מרכז עזריאלי בקניית השלום השקעות בע"מ, 1998 - עד היום: סגן נשיא לשיווק בקבוצת עזריאלי בע"מ. בנוסף משמש כדירקטור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ, חברת סונול ישראל בע"מ, חברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ, וחברת ורדינון נדל"ן והשקעות בע"מ.
שם:	ישראל קרן
גיל:	62
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, או בבעל ענין בחברה:	מכהן כמנכ"ל בחברות הבאות: גמל תשואה להשקעות בע"מ, עוצמה ושות' להשקעות- מכבים בע"מ, אורבן א.א.ר. בע"מ והרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ.
קירבה משפחתית לנושא משרה	אין

¹³ בהתאם להסכם ניהול שנחתם בין חברת א.ג.ח. נדיר ניהול והשקעות בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר פאר נדיר לבין החברה.

בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:

השכלה:

תואר ראשון בהיסטוריה כללית מאוניברסיטת תל אביב.

ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:

יולי 2007 עד היום: מכהן כמנכ"ל בחברות הבאות: חברת גמל תשואה להשקעות בע"מ, חברת אורבן א.א.ר. בע"מ וחברת עוצמה ושות' להשקעות- מכבים בע"מ. בנוסף, מנהל פרויקט בניית מגדל E בהרצליה ביזנס פארק.

יולי 2002- עד היום: מנכ"ל חברת ניהול הרצליה ביזנס תפעול בע"מ.

מיולי 2002 ועד מאי 2005 ומנובמבר 2006 ועד נובמבר 2007: מנכ"ל חברת הניהול מרגלית השרון תפעול בע"מ.

שם:	אברהם יעקובי
גיל:	56
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, או בבעל ענין בחברה:	חשב בקבוצת עזריאלי בע"מ
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר-אילן. בעל רישיון בראיית חשבון C.P.A (ISR).
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	1987- עד היום מכהן כחשב מנהל בקבוצת עזריאלי בע"מ.

שם:	גלי גנה
גיל:	45
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, או בבעל ענין בחברה:	מבקר פנים
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למנהל, תואר שני בביקורת פנימית ומנהל ציבורי מאוניברסיטת בר-אילן.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מבקר פנימי מוסמך (CIA) משנת 2002 ומבקר מערכות מידע מוסמך C(S)A משנת 2001. שותף במשרד רואי חשבון רוזנבלום הולצמן משנת 1997.

7.3. עיקרי הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון והנהלת החברה¹⁴

7.3.1. מספר הדירקטורים¹⁵

מספר הדירקטורים בחברה יהיה לא פחות משבעה (7) ולא יותר מחמישה עשר (15) (כולל דירקטורים חיצוניים), אלא אם יוחלט אחרת, על ידי האסיפה הכללית. עד למינוי הדירקטורים החיצוניים מספר הדירקטורים בחברה יהיה לא פחות מחמישה (5) ולא יותר משלושה עשר (13), אלא אם יוחלט אחרת על ידי האסיפה הכללית.

7.3.2. מינוי דירקטורים באסיפה שנתית והחלפתם

7.3.2.1. הדירקטורים יבחרו מדי אסיפה שנתית, ויכהנו במשרתם עד תום האסיפה השנתית הבאה וכל עוד לא כונסה אסיפה שנתית, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות תקנון החברה. הדירקטורים הנבחרים יכנסו לתפקידם החל בתום האסיפה בה נבחרו, אלא אם כן ייקבע מועד מאוחר יותר בהחלטה על מינויים.

7.3.2.2. האסיפה הכללית רשאית, בכל עת, ברוב רגיל, לפטר דירקטור והיא רשאית להחליט באותה עת למנות אדם אחר במקומו. לדירקטור שפיטוריו על סדר יומה של האסיפה תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפניה.

7.3.2.3. בכל אסיפה שנתית יחשבו הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת, כאילו פרשו ממשרתם. דירקטור פורש יוכל להיבחר מחדש.

7.3.2.4. אסיפה מיוחדת של החברה רשאית למנות דירקטורים לחברה במקום דירקטורים שכהונתם הופסקה וכן בכל מקרה שמספר חברי הדירקטוריון פחת מהמינימום שנקבע בתקנון או על ידי האסיפה הכללית. כמו כן, אסיפה מיוחדת של החברה רשאית להפסיק כהונתו של דירקטור בכפוף להוראות חוק החברות.

7.3.2.5. הוראות סעיפים 7.3.2.1-7.3.2.4 לעיל, לא יחולו על מינוי ומשך כהונתם של דירקטורים חיצוניים, אשר לגבי מספרם, כשירותם, מינויים ופקיעת כהונתם יחולו הוראות חוק החברות.

7.3.2.6. למרות האמור בסעיף 230 לחוק החברות, לא תופסק כהונתו של דירקטור, אלא כמפורט בסעיפים אילו לעיל.

7.3.3. מינוי דירקטורים על ידי הדירקטוריון

הדירקטוריון רשאי ברוב רגיל, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המקסימלי של חברי הדירקטוריון. כל דירקטור שנתמנה כך יכהן עד לאסיפה הראשונה שתתקיים לאחר מינויו, בנוסף, לדירקטורים שסיימו את כהונתם כאמור

¹⁴ משקף את נוסח התקנון המוצע שיאומץ ערב השלמת הנפקת מניות החברה לציבור. עם אימוץ התקנון המוצע תודיע על כך החברה בדיווח מיידי. לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (www.magna.isa.gov.il).

¹⁵ בכוונת החברה למנות את ה"ה מנחם עינן, דנה עזריאלי, נעמי עזריאלי, שרון עזריאלי, יוסי קוצ'יק ופרופ' בן ציון זילברפרב, כדירקטורים בחברה (כאשר בכוונת החברה למנות את מר זילברפרב כדירקטור חיצוני בחברה, בכפוף לאישור מינויו בהתאם להוראות חוק החברות), וזאת לאחר מועד פרסום התשקיף וטרם השלמת ההנפקה של מניות החברה לציבור.

בסעיף 7.3.2 לעיל. דירקטורים אלה יועמדו לבחירה מחדש ברוב רגיל באסיפה הכללית, אלא אם כן כהונתם הופסקה על פי דין.

7.3.4. מועד תחילת כהונת דירקטור

הדירקטורים הנבחרים (לרבות הדירקטורים החיצוניים) יכנסו לתפקידם החל בתום האסיפה הכללית בה נבחרו או במועד מינויים על ידי הדירקטוריון כאמור בסעיף 7.3.3 לעיל, לפי הענין, אלא אם כן ייקבע מועד מאוחר יותר בהחלטה על מינויים.

7.3.5. דירקטור חליף

בכפוף להוראות הדין, דירקטור רשאי מפעם לפעם למנות לעצמו דירקטור חליף (להלן: "**דירקטור חליף**"), לפטר דירקטור חליף כזה, וכן למנות דירקטור חליף אחר במקום כל דירקטור חליף שמשרתו התפנתה מסיבה כלשהי, בין לישיבה מסויימת ובין בדרך קבע. זהות הדירקטור החליף תהיה כפופה לקבלת אישור דירקטוריון החברה קודם למינויו.

7.3.6. מיופה כוח של דירקטור¹⁶

בכפוף לאמור בכל דין, כל דירקטור וכל דירקטור חליף רשאים למנות מיופה כח שישתתף ויצביע במקומם בכל ישיבת דירקטוריון או ועדת דירקטוריון. מינוי כזה יכול להיות כללי או לצורך ישיבה אחת או ישיבות אחדות. נכח דירקטור או דירקטור חליף בישיבה כאמור לא יוכל מיופה הכח להצביע במקום הדירקטור שמינה אותו. מינוי כאמור יהיה בתוקף בהתאם לאמור בו או עד לביטולו על ידי נותנו. דירקטור או דירקטור חליף בחברה יכול לכהן כמיופה כח כאמור.

7.3.7. הפסקת כהונתו של דירקטור

במקרה שיתפנה מקום של דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים להוסיף ולפעול כל עוד לא ירד מספרם של הדירקטורים הנותרים ממספרם המינימלי של הדירקטורים שנקבע בתקנון או על ידי האסיפה הכללית. במקרה בו פחת מספר הדירקטורים מהאמור לעיל, יהיו הנותרים רשאים לפעול אך ורק כדי לזמן אסיפה כללית של החברה.

7.3.8. שכר חברי הדירקטוריון

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים. דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר דירקטוריון. כמו כן, החברה רשאית לשלם שכר נוסף לדירקטור שהתבקש להעניק לחברה שרותים מיוחדים או לעשות מאמצים מיוחדים למען החברה ובכלל זה לנסוע מחוץ לישראל או לשהות שם, והכל בכפוף לכל דין.

גמול והוצאות לדירקטורים החיצוניים ישולמו בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, או כל תקנות שיבואו במקומם, והכל בכפוף לכל דין.

7.3.9. ועדות הדירקטוריון

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון למנות ועדות דירקטוריון.

¹⁶ בהתאם להוראות הדין החל, נכון למועד התשקף, דירקטור אינו רשאי להשתמש במיופה כח.

ועדות הדירקטוריון ידווחו לדירקטוריון באופן שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה המונחה על ידו ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של כל החלטת ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

7.3.10. מנין חוקי

המנין החוקי לפתיחת ישיבות דירקטוריון ולקבלת החלטה במסגרתן יהיה רוב חברי הדירקטוריון, שאינם מנועים על פי הדין מלהשתתף בישיבה, בעצמם או על ידי דירקטור חליף או מיופה כוח שלהם, או כל מניין אחר שייקבע הדירקטוריון ברוב רגיל של חבריו מעת לעת.

7.3.11. קול מכריע

היו הקולות שקולים בהחלטה בדירקטוריון, יהיה ליושב ראש הדירקטוריון, ובהעדרו לסגן יושב ראש הדירקטוריון או למי שנבחר לנהל את הישיבה, קול נוסף.

7.3.12. קיום ישיבה באמצעי תקשורת וללא התכנסות

בישיבה שהתקיימה באמצעות שימוש באיזה מאמצעי התקשורת, די בכך שכל הדירקטורים הזכאים המשתתפים בדיון ובהצבעה יוכלו לשמוע זה את זה.

הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. התקבלו החלטות כאמור, יערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, ויחתם בידי יו"ר הדירקטוריון. הוראות סעיף זה תחולנה על החלטה כאמור, בשינויים המחויבים. החלטה שנתקבלה בהתאם לסעיף זה, תהא תקפה לכל דבר ועניין כאילו נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה ונוהלה כדין.

7.3.13. פטור, ביטוח ושיפוי

7.3.13.1. פטור נושאי משרה

החברה רשאית לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיה במידה המירבית המותרת על פי כל דין.

7.3.13.2. שיפוי נושאי משרה

החברה רשאית לשפות נושאי משרה בה במידה המירבית המותרת על פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחולו ההוראות להלן:

החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה, שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, כמפורט להלן:

א. חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט.

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחוייב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

ד. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר או יהיה מותר על פי דין לשפות נושא משרה.

7.3.13.3. שיפוי מראש

החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 7.3.13.2(א) לעיל, ובלבד שהתחייבות לשיפוי מראש תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין. וכן רשאית החברה לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה בשל חבויות או הוצאה כמפורט בסעיפים 7.3.13.2 (ב) ו-(ג) לעיל.

7.3.13.4. שיפוי בדיעבד

החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד.

7.3.13.5. ביטוח נושאי משרה

החברה רשאית לבטח נושאי משרה בה במידה המירבית המותרת על פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בחברה בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

א. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

ב. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

ג. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר.

ד. כל אירוע אחר אשר בשלו מותר או יהיה מותר על פי דין לבטח אחריותו של נושא משרה.

7.3.13.6. פטור, שיפוי וביטוח - כללי

מובהר כי אין בכוונת ההוראות לעיל לעניין פטור, שיפוי וביטוח, ולא יהיה בהן, כדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא בהתקשרותה בחוזה לענין פטור, ביטוח או שיפוי של המפורטים להלן:

א. מי שאינם נושאי משרה בחברה, לרבות עובדים, קבלנים או יועצים של החברה, שאינם נושאי משרה בה;

ב. נושאי משרה בחברות אחרות. החברה תהיה רשאית להתקשר בחוזה לענין פטור, שיפוי וביטוח של נושאי משרה בחברות בשליטתה, חברות קשורות או חברות אחרות בהן יש לה ענין כלשהו, במידה המירבית המותרת על פי כל דין, ויחולו לענין זה ההוראות לעיל לענין פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה בחברה, בשינויים המחויבים.

7.3.13.7. יובהר, כי התחייבות ביחס לפטור, שיפוי וביטוח כאמור לנושא משרה יכול שתהיה בתוקף גם לאחר שנושא המשרה חדל מלכהן בחברה.

7.4. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי

להלן תיאור ההסדרים החלים בגין פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה:

7.4.1. פטור לדירקטורים ונושאי משרה

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 6 במאי 2010, העניקה החברה לדירקטורים ונושאי המשרה בה, כפי שיהיו מעת לעת¹⁷, פטור מראש ובדיעבד מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של הדירקטורים ונושאי המשרה כלפיה וכלפי חברות בנות שלה ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות.

7.4.2. שיפוי דירקטורים ונושאי משרה

7.4.2.1. ביום 6 במאי 2010 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מתן שיפוי לכל נושאי המשרה והדירקטורים של החברה, כפי שיהיו מעת לעת¹⁸, בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטל עליהם עקב פעולות שעשו (לרבות פעולות שעשו לפני מועד הענקת כתב השיפוי) ו/או שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות או קשורות של החברה או כל חברה אחרת בהן לחברה אינטרס:

א. חבות כספית שתוטל על נושא משרה ו/או דירקטור לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ובלבד שפעולות אלה נוגעות לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי כמפורט בסעיף 7.4.2.6 להלן, אשר לדעת דירקטוריון החברה הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות, וכן בלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין כלל החבויות לפי סעיף זה לא יעלה על הסכום או אמת המידה המפורטים בכתב השפוי כמפורט בסעיף 7.4.2.2 להלן אשר דירקטוריון החברה קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או

¹⁷ בעת מינוי דירקטורים ונושאי משרה חדשים בעתיד, בין באסיפה הכללית של החברה ובין באופן אחר, תיתן החברה גילוי במסגרת הדיווח המידי המזמן את האסיפה או בדיווח המידי על מינוי דירקטור באופן אחר, גם על החלטת החברה להעניק כתבי שיפוי ופטור לדירקטורים כאמור. יובהר, כי החלטת הענקת כתבי שיפוי ופטור כמפורט בסעיפים 7.4.1 ו-7.4.2 לתשקיף חלה הן על הדירקטורים המכהנים בחברה במועד פרסום התשקיף והן על ה"ה מנחם עינן, דנה עזריאלי, נעמי עזריאלי, שרון עזריאלי, יוסי קוצ'יק ופרופ' בן ציון זילברפרב, אשר בכוונת החברה למנותם לאחר פרסום התשקיף ובטרם הנפקת מניות החברה לציבור כדירקטורים בחברה, וזאת ללא צורך בקבלת אישור נוסף להענקת כתבי הפטור והשיפוי כאמור.

¹⁸ ראו ה"ש 22 לעיל.

בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור עקב חקירה או הליך שיתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שתוטל עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שישתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית (להלן: **"הוצאות התדיינות"**).

7.4.2.2. סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים), במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי כמפורט בסעיף 7.4.2.6 להלן, לא יעלה על 20% מההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לפי הדו"ח הכספי האחרון (המבוקר או הסקור) של החברה, שפורסם לפני מועד השיפוי (להלן: **"סכום השיפוי המרבי"**).

7.4.2.3. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם לנושאי משרה בה (לרבות הדירקטורים), כאמור בכתב השיפוי ובסעיף 7.4.2.1 לעיל יעלה במועד כלשהו על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) לפי סעיף 7.4.2.2 לעיל, יחולק סכום השיפוי המרבי או יתרתו בין נושאי המשרה והדירקטורים שיהיו זכאיים לשיפוי, באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה והדירקטורים, בפועל, יחושב על פי היחס שבין סכום החבות ברת השיפוי של כל אחד מנושאי המשרה והדירקטורים לבין סכום החבות ברת השיפוי של כל נושאי המשרה והדירקטורים האמורים, במצטבר.

7.4.2.4. ההתחייבות החברה לשיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה ו/או הדירקטור גם לאחר סיום כהונתו כנושא משרה ו/או דירקטור בחברה ובלבד שהפעולות בגין ניתנת התחייבות לשיפוי נעשו בתוקף היותו נושא משרה ו/או דירקטור בחברה.

7.4.2.5. החברה לא תידרש לשלם על פי כתב השיפוי כספים ששולמו בפועל לנושא המשרה ו/או הדירקטור או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח (שרכשה החברה) או התחייבות שיפוי כלשהי של מאן דהוא אחר זולת החברה.

למען הסר ספק, יובהר כי סכום השיפוי על פי כתב זה יחול מעבר (ובנוסף) לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי כאמור.

7.4.2.6. נושא המשרה ו/או הדירקטור יהיה זכאי לשיפוי בגין מעשה או מחדל אשר היה בקשר עם אחת מהפעולות ו/או העניינים הבאים:

א. הנפקת ניירות ערך, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הנפקת מניות הטבה או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי, לרבות תשקיף הנפקה ראשונה לציבור אשר יפורסם בחודש מאי 2010.

ב. עסקה כמשמעותה בסעיף 1 לחוק החברות, ובכלל זה, משא ומתן להתקשרות בעסקה, העברה, מכירה, רכישה או שעבוד של נכסים או התחייבויות (לרבות ניירות ערך), או

מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, קבלת אשראי ומתן בטחונות, וכן כל פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין לעסקה כאמור ;

ג. דיווח או הודעה המוגשים על פי חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, או חוק של מדינה אחרת המסדיר עניינים דומים ו/או הימנעות מהגשת דווח או הודעה כאמור ;

ד. החלטה בדבר חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות ;

ה. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, הסדר בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או נושיה לפי חוק החברות, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בנות פירוקן או מכירתן, הקצאה או חלוקה ;

ו. התבטאות, אמירה לרבות הבעת עמדה או דעה שנעשתה בתום לב על ידי נושא המשרה ו/או הדירקטור במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, ולרבות במסגרת ישיבות הדירקטוריון או ועדה מועדויות ;

ז. פעולה בניגוד לתקנון או לתזכיר של החברה ;

ח. פעולה או החלטה בקשר ליחסי עובד-מעביד, לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, לרבות הקצאת ניירות ערך לעובדים ;

ט. פעולה או החלטה הנוגעות לבטיחות בעבודה ו/או לתנאי העבודה ;

י. משא ומתן, התקשרות והפעלת פוליסות ביטוח ;

יא. גיבוש תוכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, ללקוחות ולספקים ושיתופי פעולה עם מתחרים ;

יב. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לאיכות הסביבה ובכלל זה לחומרים מסוכנים ;

יג. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הצרכן התשמ"א- 1981 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו ;

יד. משא ומתן, כריתה וביצועם של חוזים מכל מין וסוג עם ספקים, מפיצים, סוכנים, זכיינים וכיוב' של המוצרים המשווקים ו/או הנמכרים על ידי החברה או המשמשים אותה ;

טו. משא ומתן, כריתה וביצועם של הסכמים עם קבלני כוח אדם, קבלני שירותים, קבלני בניין, קבלני שיפוצים וכד' ;

טז. דיווח לרשויות ;

יז. כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא המשרה ו/או הדירקטור מטעם החברה כנושאי משרה ו/או דירקטור בחברות הבנות.

7.4.3. פוליסת ביטוח נושאי משרה

ביום 6 במאי 2010 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את ההחלטות הבאות:

7.4.3.1. החברה תהא רשאית לרכוש פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהינה על בסיס יום הגשת התביעה (claims made) לתקופה של עד 18 חודשים. פוליסת הביטוח האמורה תכסה את כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה וחברות הבת, כפי שיהיו מעת לעת¹⁹, לרבות בתוקף תפקידם כדירקטורים ונושאי משרה בחברות בת של החברה, למעט ביחס לקבוצת גרנית הכרמל, המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית, לגביה כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה המכהנים בקבוצת גרנית הכרמל יכוסו במסגרת הפוליסה מעבר לכיסוי הקיים בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה של גרנית הכרמל. גבול האחריות המקסימלי של המבטח הינו עד לסך של 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטית בשיעור של עד 20% מגבול האחריות שיירכש (בישראל בלבד), והפרמיה השנתית בה תישא החברה לא תעלה על 250 אלפי דולר ארה"ב, וההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בלבד בגין תביעות כנגד דירקטורים ונושאי משרה לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב, בהתאם לעילת התביעה ומקום הגשתה.

פוליסת הביטוח מורחבת לכסות תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (entity coverage for securities claims), אולם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.

7.4.3.2. החברה תהיה רשאית, מבלי שיידרש לכך אישור נוסף של האסיפה הכללית, בכל עת במהלך התקופה ועד חמש תקופות ביטוח במצטבר (כולל תקופת הביטוח הראשונה המתוארת לעיל), ובאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה לרכוש פוליסות עתידיות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כפי שיכהנו בחברה מעת לעת, לפיהן, להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, עם אותו מבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, בתנאים דומים לפוליסה המתוארת לעיל, לביטוח אחריות דירקטורים ו/או נושאי משרה, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה על בסיס עיקרי התנאים אשר פורטו לעיל. התקשרויות החברה כאמור לא תובאנה לאישור נוסף של האסיפה הכללית ותאושרנה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לרבות בקשר לדירקטורים מטעם בעל השליטה, אשר יאשרו כי הפוליסות החדשות עומדות בתנאים המפורטים להלן:

א. גבול האחריות במסגרת פוליסות הביטוח כפי שתיערכנה מעת לעת ע"י החברה לא יעלה על 100 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטית בשיעור של עד 20% מגבול האחריות שיירכש (בישראל בלבד).

ב. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב, בהתאם לעילת התביעה ומקום הגשתה.

- ג. פרמיית הביטוח השנתית לא תעלה על סך של 250,000 דולר.
- ד. פוליסת הביטוח תורחב לכסות תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (Entity Coverage for securities claims) וייקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.
- ה. הפוליסה תכסה גם את אחריותם של בעלי השליטה וזאת בתוקף תפקידיהם כדירקטורים ו/או נושאי משרה בקבוצה, מעת לעת, ובלבד שתנאי הכיסוי בגינם לא יעלו על אלה של יתר הדירקטורים ו/או נושאי המשרה בקבוצה.

7.4.3.3. אישור רכישה של פוליסת ביטוח מסוג POSI (Public Offering of Securities Insurance) על ידי החברה, המכסה את אחריות החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה בה, בעלי השליטה בחברה וגורמים נוספים אשר נטלו חלק בהנפקה לציבור של מניות החברה על פי תשקיף זה (להלן: "ההנפקה"), מפני תביעות שתוגשנה כנגדם בקשר עם ההנפקה וזאת לתקופה של עד 7 שנים ממועד ההנפקה. גבול האחריות המקסימלי של המבטח על פי פוליסה זו לא יעלה על 100 מליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטית בשיעור של 20% מגבול האחריות שיירכש (בישראל בלבד), והפרמיה בה תישא החברה בגינה לא תעלה על 500,000 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בגין תביעות על פי פוליסה זו לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב.

7.5. פרטים נוספים

7.5.1. משרדה הרשום של החברה

מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

7.5.2. עורכי הדין של החברה להנפקה

הרצוג, פוקס ונאמן, עורכי דין, מבית אסיה, רחוב ויצמן 4, תל אביב.

גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות', עורכי דין, ממרכז עזריאלי 1, תל אביב.

7.5.3. רואי החשבון של החברה

בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון.

¹⁹ יובהר, כי פוליסת הביטוח אשר תירכש בהתאם להוראות סעיף זה תחול הן על הדירקטורים המכהנים בחברה במועד פרסום התשקיף והן על ה"ה מנחם עינן, דנה עזריאלי, נעמי עזריאלי, שרון עזריאלי, יוסי קוצ'יק ופרופ' בן ציון זילברפרב, אשר בכוונת החברה למנותם לאחר פרסום התשקיף ובטרם הנפקת מניות החברה לציבור כדירקטורים בחברה, וזאת ללא צורך בקבלת אישור נוסף.

פרק 8: בעלי עניין בחברה

8.1. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1.1. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו הינם כדלקמן (הנתונים הינם באלפי ₪ לשניים עשר החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2009 וביום 31 בדצמבר 2008, לפי העניין):

שנת 2009:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים* בעבור שירותים							תגמולים אחרים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגידי	שכר**	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
דוד עזריאלי (1)	יו"ר דירקטוריון החברה	100%	40%	---	---	---	26,859	---	---	---	---	---	---	26,859
דנה עזריאלי (2)	סגנית נשיא החברה	100%	15%	1,951	---	---	331	---	---	2,049***	---	---	---	4,331
מנחם עינן (3)	נשיא ומנכ"ל החברה	100%	---	---	1,039	**2,403**	4,106	---	---	**4,359***	---	---	---	11,907
תמיר פוליקר (4)	מנכ"ל סונול	100%	---	1,734	2,281	---	---	---	---	***565**	---	---	---	4,580
יוסף זינגר (5)	מנכ"ל גרנית הכרמל	100%	---	2,212	240	---	---	---	---	1,093*****	---	---	---	3,545

* סכומי התגמול יובאו במונחי עלות שנתית לתאגיד, באלפי ₪, לתקופה של שניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009.

** רכיב השכר הנקוב לעיל, כולל שכר חודשי, וכן תנאים נלווים לשכר כגון: זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות שאינן חורגות מן המקובל, עלות החזקת רכב וטלפון נייד.

*** משקף את ההוצאה שרשמה החברה בגין סיום העסקתה בחברה וגמול שנתי בגין כהונתה כדירקטורית בגרנית הכרמל.

**** משקף את ההוצאה שרשמה החברה בשנת 2009 בגין הענקה ובגין הארכת התקופה למימוש כתבי אופציה. למועד התשקיף, לא מומשו כתבי אופציה כלשהם בגרנית הכרמל.

***** משקף את מרכיב הפרשת השנה בגין 12 חודשי הסתגלות להם יהיה זכאי בעת פרישתו וגמול שנתי בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל.

***** פרישה והסתגלות. משקף את מרכיב הפרשת השנה בגין 9 חודשי הסתגלות להם יהיה זכאי בעת פרישתו.

***** פרישה והסתגלות. משקף את מרכיב הפרשת השנה בגין 12 חודשי הסתגלות להם יהיה זכאי בעת פרישתו.

שנת 2008:

תגמולים* בעבור שירותים											פרטי מקבל התגמולים				תגמולים אחרים		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר**	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ			
דוד עזריאלי (1)	יו"ר דירקטוריון החברה	100%	40%	---	---	---	24,618	---	---	---	---	---	---	24,618			
מנחם גרינבלום (6)	מנכ"ל לשעבר בחברה בת	100%	---	1,309	---	---	---	---	2,145***	---	---	---	---	3,454			
מנחם עינן (3)	נשיא ומנכ"ל החברה	100%	---	---	592	2,476	3,909	---	---	445****	---	---	---	7,422			
פאר נדיר (7)	מנכ"ל קניוני עזריאלי	100%	---	---	---	---	2,583	---	---	106*****	---	---	---	2,689			
תמיר פוליקר (4)	מנכ"ל סונול	100%	---	1,618	---	---	---	---	---	754*****	---	---	---	2,372			

*סכומי התגמול יובאו במונחי עלות שנתית לתאגיד, באלפי ₪, לתקופה של שניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008.

** רכיב השכר הנקוב לעיל, כולל שכר חודשי, וכן תנאים נלווים לשכר כגון: זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות שאינן חורגות מן המקובל, עלות החזקת רכב וטלפון נייד.

***גמול פרישה ואי תחרות.

**** גמול שנתי בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל.

***** גמול שנתי בגין כהונתו כדירקטור בגרנית הכרמל.

***** פרישה והסתגלות. משקף את מרכיב הפרשת השנה בגין 9 חודשי הסתגלות להם יהיה זכאי בעת פרישתו.

(1) מר דוד עזריאלי, מכהן כיו"ר הדירקטוריון. דמי ניהול חודשיים, עלות החזקת רכב, החזקת טלפון נייד ומענק המוענקים למר דוד עזריאלי הינם בהתאם להתקשרות של החברה עם חברת ניהול, בבעלותו המלאה של מר דוד עזריאלי, בגין העמדת שירותיו לחברה, כמפורט בסעיף 8.1.4 לתשקיף.

(2) גב' דנה עזריאלי, כיהנה בחברה בתפקידי ניהול שונים בהתאם להסכם העסקה אישי אשר הגיע לסיומו ביום 31 באוקטובר 2009 ולאחר מכן בהתאם להסכמי ניהול בין החברה לחברת ניהול בבעלותה, כאשר לאחר מועד פרסום התשקיף וטרם השלמת הנפקת מניות החברה לציבור בכוונת החברה למנות את הגב' עזריאלי כדירקטורית בחברה אשר תכהן כסגנית יו"ר דירקטוריון פעיל. דמי ניהול חודשיים, עלות החזקת רכב, החזקת טלפון נייד והחזר הוצאות המוענקים לגב' דנה עזריאלי הינם בהתאם להתקשרות של החברה עם חברת ניהול, כאשר שירותי הניהול יוענקו לחברה, אך ורק באמצעות דנה עזריאלי. בנוסף, מוענקים לגב' דנה עזריאלי תגמולים בגין כהונתה כדירקטורית בחברת גרנית הכרמל ובחברת GES, כמפורט בסעיף 8.1.5 לתשקיף.

(3) מר מנחם עינן, כיהן כנשיא החברה החל משנת 2004 ועד לחודש נובמבר 2009, כאשר החל מחודש דצמבר 2009 הינו מכהן כנשיא ומנכ"ל החברה¹. דמי ניהול חודשיים, עלות החזקת רכב, החזקת טלפון נייד, הוצאות ובנוסף שנתי הוענקו למר מנחם עינן הינם בהתאם להתקשרות של החברה, קניית השלום ו-IC עם חברת ניהול של מר עינן, בגין העמדת שירותיו כנשיא קבוצת עזריאלי, החל משנת 2004. ביום 1 במרץ 2010 הוחלף הסכם הניהול בהסכם ניהול חדש בין החברה לבין חברת הניהול של מר עינן, לפיו יוענקו למר עינן דמי ניהול חודשיים, עלות החזקת רכב, החזקת טלפון נייד, הוצאות ובנוסף שנתי. בנוסף, מוענקים למר מנחם עינן תגמולים בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון בחברת גרנית הכרמל וכדירקטור בחברות GES וטמבור, כמפורט בסעיף 8.1.6 לתשקיף.

(4) מר תמיר פוליקר, מכהן כמנכ"ל סונול ישראל בע"מ החל מינואר 2007 בהתאם להסכם העסקה שנחתם בין מר פוליקר לסונול ישראל ("הסכם העסקה"). בהתאם להסכם העסקה זכאי מר פוליקר למשכורת חודשית הצמודה למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2006, מענק שנתי בהתאם לתוצאות העסקיות של סונול ישראל, המתבסס על הרווח הנקי השנתי, בניכוי הכנסות (הוצאות) אחרות נטו (בניכוי השפעת מס במיעוט), לרבות רווח (הפסד) הון ובניטרול המענק השנתי נטו ודמי הניהול לגרנית הכרמל ("רווח נקי"), החל מרווח נקי של 15 מיליון ₪ והטבות נלוות לרבות העמדת רכב (נכון למועד התשקיף, משתמש מר פוליקר ברכב דרגה 7), טלפון סלולארי (לרבות עלויות שימוש ומס בגינם), ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, אשל ואירוח, ימי חופשה, מחלה ודמי הבראה. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיימו בכל עת בהודעה מוקדמת בת 3 חודשים מראש ובכתב. מעבר לתקופת ההודעה המוקדמת יהיה זכאי מר פוליקר ל-9 חודשי הסתגלות. בסיום תקופת ההסכם בין שביוזמתו ובין שלא, יהיה זכאי מר פוליקר לתשלום פיצויי פיטורין בשיעור של 200% בניכוי הפרשות לביטוח מנהלים שהשכר הקובע הינו משכורת הברוטו לה היה זכאי.

(5) מר יוסף זינגר, מכהן כמנכ"ל גרנית הכרמל השקעות בע"מ החל מאוגוסט 2008. בהתאם לחוזה עבודה אישי שנחתם בין מר זינגר לבין גרנית הכרמל ("חוזה עבודה אישי"). לפי חוזה העבודה זכאי מר זינגר למשכורת חודשית, צמודה לשיעור עליית מדד המחירים בגין חודש יולי 2008, בנוסף שנתי בשיעורים מהרווח הנקי של גרנית הכרמל החל מרווח נקי של למעלה מ-75 מיליון ש"ח. "הרווח הנקי" – הרווח לתקופה המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של גרנית הכרמל. דירקטוריון גרנית הכרמל יהיה רשאי לקבוע כי הכנסות מסוימות לא תיכללנה בחישוב הרווח או כי הוצאות מסוימות לא תנוכיה מחישוב הרווח, הכול לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון. והטבות נלוות, לרבות העמדת רכב (נכון למועד התשקיף, משתמש מר זינגר ברכב דרגה 7), טלפון סלולארי (לרבות הוצאותיהם וחבויות המס), ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ימי חופשה ומחלה, הבראה, אשל, ביטוח פטור ושיפוי לנושאי משרה ופיצויי פרישה. בנוסף הוענקו למר זינגר בחודש מרץ 2010, 2,238,677 יחידות פאנטום, המזכות אותו בתגמול כספי הנגזר מעליית שווי מניות גרנית הכרמל בהתאם למנגנון שנקבע בתוכנית. הזכות לממש את יחידות הפאנטום הוקנתה בחלקים שווים בשלושה מועדים. הסכם העסקה הינו לתקופה של שלוש שנים, עד ליום 31 ביולי 2011, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי לסיימו בכל עת, בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים בכתב. לאחר תקופה זו של שלוש שנים יוארך החוזה באופן אוטומטי לתקופה בלתי קצובה, ובכפוף לזכויות הצדדים להביא את ההסכם לסיומו כמפורט לעיל. מר זינגר יהא זכאי ל-12 חודשי הסתגלות מתום עבודתו בפועל.

(6) מר מנחם גרינבלום, שימש כמנכ"ל ג"י. אי אס גלובל אנדירונמטל סולושנס בע"מ ("GES") החל מאוגוסט 2004 (טרם העסקתו ב-GES מעסיקתו של מר גרינבלום הייתה טמבור בע"מ). משכורת חודשית, קרן השתלמות, טלפון, טלפון נייד, החזר הוצאות, אשל, חופשת מחלה, חופשה שנתית, קופות פנסיה, ביטוח מנהלים ותשלומים בגין סיום יחסי עובד מעביד שולמו למר גרינבלום בהתאם להסכם העסקה בין מר גרינבלום לבין GES מיום 31 באוגוסט 2004 ולהסכם סיכום תנאי פרישה בין הצדדים מיום 30 באוקטובר 2008, בהתאמה. ביום 30 באוקטובר 2008 נחתם הסכם ייעוץ בין GES לבין מר גרינבלום, לפיו שולמו למר גרינבלום שירותי ייעוץ והחזר הוצאות, תוקף הסכם היעוץ היה עד ליום 30 ביוני 2009.

¹ התואר נשיא הינו תואר של כבוד בלבד ואין הוא מוסיף סמכויות למר עינן מעבר לתפקידו כמנכ"ל החברה.

(7) מר פאר נדיר, כיהן כמנכ"ל החברה החל משנת 1997 ועד לחודש נובמבר 2009, כאשר החל מחודש דצמבר 2009 הינו מכהן כמנכ"ל קניוני עזריאלי, מעמיד שירותי ניהול לקבוצה החל מיום 1 באוגוסט 2007, וזאת בהתאם להסכם ניהול שנחתם בין חברת א.ג.ח. נדיר ניהול והשקעות בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר פאר נדיר ("חברת הניהול") לבין החברה ("הסכם הניהול"). הסכם הניהול קובע כי חברת הניהול תהא זכאית לדמי ניהול חודשיים, צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2007, ולהטבות נלוות, לרבות העמדת רכב (נכון למועד התשקיף, משתמש מר נדיר ברכב מדרגה 6), טלפונים סלולאריים (לרבות הוצאותיהם) והחזרי הוצאות. הסכם הניהול הינו לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם הניהול רשאי לסיימו בכל עת בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים בכתב ומראש. במסגרת כהונתו של פאר נדיר כדירקטור בגרנית הכרמל, זכאי מר נדיר לגמול שנתי וגמול השתתפות וכן החזר הוצאות בהתאם לסכומים המרביים שהיו קבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 ("תקנות הגמול") טרם תיקון התקנות האמורות במרץ 2008, לפי דרגת גרנית הכרמל. בנוסף, זכאי מר נדיר לגמול השתתפות בלבד בסכום של 1,300 ₪ לשיבה ביחס לכהונתו כדירקטור בחברות הבת של גרנית הכרמל סופרגז וסונול ישראל.

לתיאור תוכנית הענקת יחידות הפאנטום לנושאי משרה בכירה ולעובדי החברה וחברות הקבוצה ראו סעיף 6.10.6 לתשקיף.

8.1.2. גמול לבעלי עניין

מר פאר נדיר כיהן כמנכ"ל החברה החל משנת 1997 ועד לחודש נובמבר 2009. עלות העסקתו של מר פאר נדיר לתקופה של 11 חודשים בשנת 2009, הסתכמה לסך של 2,495 אלפי ₪ (כולל שכר דירקטורים בגרנית הכרמל בשנת 2009).

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אין לחברה בעלי עניין המקבלים גמול, למעט כמפורט בפרק זה.

8.1.3. גמול לדירקטורים של החברה

נכון למועד התשקיף, לא שולם גמול לדירקטורים בחברה, למעט גמול ששולם לשתי חברות קנדיות בבעלות ובשליטת מר דוד עזריאלי, המנוהלות על ידו, כחלק מדמי הניהול המשולמים לו, במסגרת מתן שירותיו לחברה.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 10 במאי 2010, הוחלט, כי הגמול לדירקטורים החיצוניים, אשר ימונו בחברה באסיפה כללית בהתאם להוראות חוק החברות, יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כאשר הגמול השנתי וגמול ההשתתפות ישולמו בהתאם לסכום המירבי הקבוע בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 6 במאי 2010, הוחלט כי התשלום לדירקטורים בחברה, למעט הדירקטורים החיצוניים ולמעט דירקטורים המקבלים (בעצמם או באמצעות חברת ניהול בשליטתם) שכר מאת החברה, יהא גמול שנתי בסך של 65,000 ₪ וגמול השתתפות בשיבה בסך של 2,300 ₪². סכומי הגמול כאמור יוצמדו למדד המחירים לצרכן בהתאם להוראות תקנות הגמול. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול יחולו על הגמולים המשולמים לדירקטורים, בשינויים המחויבים.

8.1.4. תנאי כהונה והעסקה של מר דוד עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה

מר דוד עזריאלי משמש כיו"ר דירקטוריון החברה ממועד היווסדה של החברה. בנוסף, שתי חברות קנדיות בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי, המנוהלות על ידו, העמידו לקבוצה שירותים בהתאם להסכם ניהול שנחתם בין החברה לביניהן בחודש מאי 2001 ("חברת

² דירקטורים שימונו לאחר פרסום התשקיף וימונו לאחר השלמת ההנפקה כדירקטורים חיצוניים, יקבלו תחילה גמול דירקטור, ורק לאחר אישור מינויים כדירקטורים חיצוניים יקבלו גמול לדירקטור חיצוני.

הניהול³ ביום 5 במאי 2010, אישרה האסיפה הכללית של החברה, את החלפת הסכם הניהול בהסכם חדש למתן שירותים בין החברה לבין חברת הניהול, לפיה חברת הניהול תעניק לחברה שירותים, למועד התשקיף באמצעות מר דוד עזריאלי, לתקופה של חמש שנים (5), החל מיום 1 באפריל 2010 ("**הסכם הניהול**"). תנאיו העיקרים של הסכם הניהול הינם כדלקמן:

8.1.4.1. חברת הניהול תעניק לחברה, שירותים של ייעוץ, סיוע, פיקוח ובקרה, הכוללים ליווי הקבוצה בתחומי פעילותה העיקריים, תוך תרומה מהותית מניסיון ומומחיות מר עזריאלי או כל מי מטעמה של חברת הניהול בעתיד, בייזום ותכנון אדריכלי, ייעוץ בניהול והקמה של מרכזי מסחר וקניונים ומגדלי משרדים ויצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית, מתן תמיכה מקצועית ועסקית, לרבות ליווי תהליכים שונים של החברה והקבוצה, סיוע באיתור עסקאות רכש לחברה ולקבוצה, סיוע בניהול משא ומתן לרכישות ומיזוגים בתחומי פעילותה של החברה והקבוצה ופיקוח על ניהול מחקרי שוק ופיתוח עסקי, הכל כפי שיידרש לחברה לצורך קידום ופיתוח עסקיה וכפי שיידרש מחברת הניהול על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת ("**השירותים**").

במסגרת השירותים, אם תתבקש לעשות כן על ידי החברה, תספק חברת הניהול את השירותים האמורים, בין בדרך של חברות בדירקטוריונים ובין בכל דרך אחרת, גם לחברות הקבוצה, בארץ ובחו"ל, וזאת ללא כל תמורה נוספת.

יובהר, כי בנוסף, כל עוד לא החליט דירקטוריון החברה אחרת, יכהן מר עזריאלי, ללא תוספת תמורה, כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה וזאת שלא במסגרת השירותים, אלא אם הודיע לחברה זמן סביר מראש ולא פחות משלושה חודשים מראש כי יחדל להעמיד שירותים כיו"ר פעיל או עד למועד בו יבחר הדירקטוריון במועמד הולם אחר או במועמד זמני כל עוד לא נבחר מועמד אחר, המוקדם מביניהם.

8.1.4.2. חברת הניהול התחייבה כי השירותים יינתנו באופן אישי ובלעדי על ידי מר עזריאלי שיהיה רשאי להסתייע בעובדים או מנהלים אחרים בחברת הניהול, באופן שלא יגרע מחובות חברת הניהול על פי ההסכם, וזאת כל עוד מר דוד עזריאלי מכהן כיו"ר דירקטוריון חברת הניהול ו/או כמנכ"ל חברת הניהול וכן חברת הניהול נמצאת בבעלותו ובשליטתו המלאה. ככל שתעמיד חברת הניהול בעתיד שירותים שלא באופן אישי ובלעדי על ידי מר עזריאלי, אלא בסיוע אחרים כאמור לעיל, תהיה ועדת הביקורת רשאית לבדוק התאמתם לצורך מתן השירותים וככל שועדת הביקורת תקבע כי יש להעמיד אחרים במקומם, יפעל מר עזריאלי להעמיד אחרים במקומם תוך זמן סביר.

8.1.4.3. תמורת השירותים, תשלם החברה לחברת הניהול, דמי ניהול שנתיים בסך של 8 מיליון ₪ לכל שנה קלאנדריית, כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 15 באפריל, 2010 בגין חודש מרץ אותה שנה ("**דמי הניהול**"). תשלום דמי הניהול יהא עד חמישה עשר (15) יום לאחר מועד אישור הדו"ח הכספי המבוקר השנתי של החברה. עם זאת, חברת הניהול זכאית לקבל מקדמה על חשבון דמי הניהול מדי סוף רבעון קלאנדארי בהתאם לנוהלי החברה, מלבד בקשר עם הרבעון האחרון אשר ישולם חמישה עשר (15) יום לאחר מועד אישור הדו"ח הכספי המבוקר השנתי של החברה.

³ דמי הניהול בגין הרבעון הראשון לשנת 2010 ישולמו לחברת הניהול בהתאם לתנאיו של הסכם הניהול הקודם.

בנוסף לדמי הניהול, תהיה חברת הניהול זכאית לקבל מענק שנתי בסך השווה לשיעור של 1% מה- EBITDA של החברה (כהגדרתה בהסכם הניהול⁴), בהתאם לדוח הכספי השנתי המאוחד והמבוקר של החברה, ובלבד שה- EBITDA אינה שלילית ("המענק השנתי").⁵ מועד תשלום המענק השנתי, יהא עד חמישה עשר (15) יום לאחר מועד אישור הדו"ח הכספי המבוקר השנתי של החברה. עם זאת, חברת הניהול תהא זכאית לקבל מקדמה על חשבון המענק השנתי מדי סוף רבעון שנתי בהתאם לנוהלי החברה. במסגרת הסכם הניהול הוסכם כי סך דמי הניהול בתוספת המענק השנתי, לא יעלו, בכל שנה קלנדרית על סך של 24,000 אלפי ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 15 באפריל, 2010, בגין חודש מרץ אותה שנה.⁶ עוד מוסכם, כי במקרה בו בשנה קלנדרית מסוימת שילמה החברה מקדמות רבעוניות על חשבון דמי ניהול ו/או מענק שנתי כאמור לעיל, לצורך התשלום הרביעי באותה שנה, תערוך החברה התאמות והתחשבנות על מנת שהתשלום בגין הרבעון הרביעי ביחד עם המקדמות ששולמו בשלושת הרבעונים שקדמו לו, יעמדו על סך דמי הניהול השנתיים והמענק השנתי המגיע לחברת הניהול לאותה שנה קלנדארית מלאה, על פי הוראות הסכם הניהול.

8.1.4.4. בנוסף לדמי הניהול והמענק השנתי, החברה תישא בעלויות אשר היקפן לא יעלה על סך שנתי של 175,000 ₪, כשסכום זה צמוד לעליית המדד, ובכלל זה: (1) תעמית לרשות חברת הניהול רכב מנהלים ההולם את השירותים ותישא בכל עלויותיו והוצאותיו, לרבות דלק, הוצאות אחזקה, תיקונים, אגרות רישוי וביטוח, תשלומי חובה וגילום חבות המס בגין הטבה זו (אם יחול), או לחלופין, לפי בחירתה של חברת הניהול, החברה תישא בכל העלויות וההוצאות בגין רכב שנרכש על ידי חברת הניהול או מי מטעמה. ו- (2) כמו כן, תישא החברה בעלויות השימוש בקו טלפון נייד בביתו של מי מטעמה של חברת הניהול שמעמיד את השירותים וכן בטלפון נייד שיימצא ברשותו, לרבות תשלום המס הנובע מהטבות האמורות לעיל. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תישא החברה בכל הוצאותיה של חברת הניהול, במסגרת מתן השירותים לחברה, לרבות הוצאות אירוח, הוצאות נסיעה ואש"ל בארץ ובחו"ל, והכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות. החזר ההוצאות לא יעלה על סכומים מקסימאליים כפי שיידונו מעת לעת בועדת הביקורת ואשר ייקבעו על ידה כמתאימים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

8.1.4.5. במסגרת הסכם הניהול, הוסכם בין הצדדים, כי חברת הניהול תהא רשאית להלוות מהחברה, באמצעות משיכת מחשבון החברה, בין במזומן ובין באמצעות כרטיס אשראי שיפקד בידה, עד סך של 1,000,000 (מליון) ₪ בשנה קלנדרית (אשר יירשם בספרי החברה כחו"ז). חברת הניהול תהא מחויבת לפרוע את כל סכומי הלוואה שנלקחו על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנתיים בשיעור 4% (ממועד לקיחת כל הלוואה והלוואה),

⁴ בניטורל ההוצאה בגין הסכם הניהול האמור ובנטרול רווחי שערך. לפרטים נוספים בדבר ה-EBITDA של החברה, ראו דוח הדירקטוריון בסעיף 6.21 לתשקיף זה.

⁵ לדעת החברה מדד ה- EBITDA מייצג רווחיות "כלכלית", המשקפת את תרומת ההנהלה, באופן הברור ביותר ברמה התפעולית מבין מדדי הרווחיות השונים. כמו כן העקביות היחסית של המדד האמור לאורך השנים (לרבות בעת שינויי תקינה חשבונאית ובייחוד לאור השפעת השערוכים לשווי הוגן אשר אינם תזרימיים במהותם ולפיכך מנטרלים במדד זה לעומת רווח לפני מס או רווח נקי). החשיפה של מדד זה להשפעות שונות הנובעות מאינטרסים זרים למטרות החברה (כגון זו שתוארה לעיל במקרה של מנגנון תגמול מבוסס הכנסות) אינה גבוהה. בהקשר של מדדים אלטרנטיביים לרווחיות כגון רווח אחרי מס, הרי שרגישותו של נושא המס לשינויי חקיקה גורם לתנודתיות שאינה רלוונטית לחישוב דמי הניהול. להערכת החברה, על מנת למנוע יצירת מנגנון שהוא יותר מידי "High power incentive" הורכב חלק מהתגמול מסכום קבוע ומנגד נקבע חסם עליון אפקטיבי לגובה הסכום שימנע מינוף יתר המגדיל מדד זה ללא הגדלה בפועל של הרווח. להערכת החברה, בשל תרומתה הרבה של חברת הניהול והשירותים הניתנים על ידה לפעילות החברה, עליה במדד ה-EBITDA תהווה יחס ישר לתרומה האמורה.

⁶ בהתאם למנגנון הסכם הניהול החדש, סך דמי הניהול בתוספת המענק השנתי אשר היו משולמים לחברת הניהול בגין שנת 2009, הינם בעלות נמוכה יותר מהסכום ששולם בפועל בגין שנת 2009 על בסיס הסכם הניהול הישן, בסך של 28,859 אלפי ש"ח.

עד ולא יאוחר מ – 60 יום לאחר אישור מועד תשלום המענק השנתי לחברת הניהול. כמו כן, אם חברת הניהול לא תפרע את ההלוואה בזמן ו/או הסכם זה יסתיים, מכל סיבה שהיא, בטרם נפרעה הלוואה כלשהי, החברה תהיה רשאית לנכות את סכומי החוב מכל תשלום שיגיע לחברת הניהול ממנה. הסכם הניהול כולל התחייבות לסודיות ואי תחרות מצד חברת הניהול ומי מטעמה.

8.1.4.6. החברה התחייבה לכולל, בכפוף להוראות כל דין, את נותן השירותים מטעמה של חברת הניהול (למועד התשקיף, מר עזריאלי) בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שבאחריותה, שעיקריה מפורטים בסעיפים 7.4 ו- 8.2.9 לתשקיף, וכן בכל הסדרי ביטוח אחריות נושאי משרה ושיפוי נושאי משרה אשר יחולו בחברה מעת לעת. החברה תדאג לקיום ביטוח תקף עד שבע שנים לאחר סיום תקופת מתן השירותים או הסכם הניהול, ככל שהוארך על ידי הצדדים, מסוג ובהיקף כמקובל בשוק לחברות מסוג ובתחום הפעילות בו עוסקת החברה ולשירותים.

8.1.4.7. הסכם הניהול הינו לתקופה של 5 שנים, כאשר הצדדים רשאים להחליט, מראש ובכתב, על הארכת ההסכם, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין.

8.1.4.8. הסכם הניהול אינו ניתן לביטול אלא במקרים הבאים⁷:

(א) החברה, באמצעות קבלת החלטה בדירקטוריון החברה, תהא רשאית לסיים את ההסכם לאלתר, ללא מתן הודעה מוקדמת, בכל מקרה בו חברת הניהול או מי מטעמה הורשעו במעילה או בעבירה אחרת שיש עמה קלון.

(ב) במידה ובמהלך תקופת ההסכם יחול שינוי שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) בחברה, כל אחד מהצדדים (והחברה באמצעות החלטת דירקטוריון) יהא רשאי להודיע לצד האחר בכתב, בהודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים מראש, על תום ההסכם לפני תום התקופה, והדבר לא יהווה הפרה של ההסכם.

(ג) כל אחד מהצדדים (והחברה, באמצעות החלטת דירקטוריון), יהא רשאי לסיים את ההסכם לפני תום תקופתו רק בשל נסיבות מיוחדות חו"ח, אשר אינן בשליטתו של מר עזריאלי, אשר בעטיין לא ניתן לצפות ממנו כי ימשיך למלא את תפקידו לתקופה העולה על תשעה (9) חודשים רצופים.

בכל מקרה של ביטול ההסכם או סיומו כאמור לעיל, ככל שבאותו מועד, יהיו ערבויות או התחייבויות שהעמיד מר עזריאלי להתחייבויות החברה ו/או הקבוצה כלפי תאגידים בנקאיים בארץ ובחו"ל, התחייבה החברה לוודא כי מר דוד עזריאלי ישוחרר מערבויות או התחייבויות כאמור, וזאת טרם סיום ההסכם.

⁷ יובהר, כי הסכם הניהול אינו מתנה על חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

8.1.4.9. ועדת הביקורת תבחן מעת לעת, ולפחות אחת לשנה, את השירותים שניתנו באותה השנה על ידי חברת הניהול ותדווח לדירקטוריון החברה לפני אישור הדוחות הכספיים השנתיים את תוצאות בחינתה. דירקטוריון החברה, יבחן, בהתאם לדין החל, אם התמורה הוגנת וסבירה, ולצורך כך יקבל מועדת הביקורת את חוות דעתה ופירוט של הנתונים הרלוונטיים, לרבות פירוט השירותים שניתנו כאמור.

8.1.1. תנאי כהונה והעסקה של גב' דנה עזריאלי, סגנית יו"ר דירקטוריון פעיל

הגב' דנה עזריאלי העמידה לקבוצה שירותי ניהול שונים במסגרת הסכם העסקה ובמסגרת הסכמי ניהול בין קנדן שירותי ניהול בע"מ מאז שנת 2000 ("חברת הניהול") לבין החברה. ביום 1 במאי 2010, נכנס לתוקפו הסכם ניהול עדכני אשר תמצית עיקרי הוראותיו מפורטות להלן ("הסכם הניהול"):

8.1.1.1. במסגרת הסכם הניהול תעמיד חברת הניהול לחברה, שירותי ניהול, אשר יכללו, בהתאם להסכמות הצדדים, כפי שיהיו מעת לעת, שירותים של סגן יו"ר דירקטוריון פעיל ו/או מ"מ יו"ר דירקטוריון ו/או יו"ר דירקטוריון ו/או דירקטור ו/או תפקיד ניהולי בחברה⁸. יובהר, כי הסכם הניהול לא גורע מהתגמולים להם זכאים החברה או הגב' עזריאלי מגרנית הכרמל. שירותי הניהול יכללו, בנוסף לשירותים המקובלים המועמדים על ידי דירקטור בחברה ציבורית, גם סיוע ליו"ר דירקטוריון החברה בביצוע תפקידיו, סיוע בגיבוש מדיניות ואסטרטגיית החברה, סיוע בגיבוש תקציב החברה, סיוע בניהול משא ומתן וביצוע עסקאות מטעם החברה (לרבות חברות בנות של החברה) וכן תפקידים נוספים כפי שיוחלט מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. שירותי הניהול יוענקו לחברה אך ורק באמצעות הגב' דנה עזריאלי.

8.1.1.2. שירותי הניהול יוענקו בהיקף של 80% משרה. חברת הניהול תהא רשאית להודיע לחברה, בכל עת, בהודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימים מראש, על הצורך בשינוי היקף שירותי הניהול על ידי הקטנת היקף שירותי הניהול, והתמורה החודשית, המגיעה לחברת הניהול, תקטן בהתאמה באופן יחסי.

8.1.1.3. חברת הניהול תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 164,711 ש"ח ("התמורה החודשית"), צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, החל מהמדד הידוע בגין חודש ספטמבר 2009.

8.1.1.4. בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית לרכיבי תמורה נוספים, כמפורט להלן: חברת הניהול תהא זכאית להחזר הוצאות כנגד הצגת אסמכתאות; כן, תעניק החברה לגב' עזריאלי אשראי לשם תשלום ההוצאות וטלפון נייד ונייד ותישא בכל העלויות הנובעות מכך; החברה תעמיד לחברת הניהול רכב מדרגה 7 או רמה גבוהה יותר, ככל שתהיה, ותישא בכל ההוצאות הנוגעות לשימוש ברכב ולאחזקתו. התשלום לחברת הניהול בגין כל אחד מרכיבי התמורה המפורטים לעיל, יבוצע על ידי החברה כתשלום נטו, והחברה תישא בכל תשלומי המס (ככל שחלים) על הרכיבים האמורים. לכל התשלומים יתווסף תשלום מע"מ כדין, כנגד קבלת חשבונית מס (להלן ביחד: "רכיבי התמורה הנוספים").

⁸ בכוונת החברה למנות את הגב' עזריאלי כדירקטורית בחברה לאחר מועד פרסום התסקיף וטרם השלמת הנפקת מניות החברה לציבור.

8.1.1.5. תוקף הסכם הניהול הינו החל מיום 1 במאי 2010 ("המועד הקובע"), וזאת למשך תקופה של 5 שנים שתחילתה במועד הקובע ("התקופה הראשונה"). הצדדים לפי שיקול דעתם ובכפוף לכל דין רשאים להסכים על הארכת תוקפו של הסכם הניהול ובמקרה זה תוקפו של ההסכם יוארך לתקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת.

8.1.1.6. כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יוכל להביאו לידי סיום, בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לצד השני בכתב 90 ימים מראש.

8.1.1.7. החברה תהיה רשאית, לוותר על קבלת שירותי הניהול בפועל בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, כנגד תשלום התמורה החודשית ורכיבי התמורה הנוספים לחברת הניהול כאילו המשיכה להעניק את שירותי הניהול עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

8.1.1.8. בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת, תהיה חברת הניהול זכאית לתקופת הסתגלות בת 270 ימים, ובכל מקרה של סיום התקשרות ישולם לחברת הניהול בגין תקופת ההסתגלות מלוא התמורה החודשית בצירוף כל רכיבי התמורה כאמור לעיל.

8.1.1.9. סיום כהונתה של חברת הניהול ו/או הגב' עזריאלי כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל ו/או מ"מ יו"ר דירקטוריון ו/או יו"ר הדירקטוריון ו/או דירקטור כמוהו כמתן הודעה מוקדמת על סיום הסכם הניהול כאמור לעיל לכל דבר ועניין, על ידי החברה ו/או על ידי חברת הניהול, לפי העניין, בהתאם למיחות הגורם שיזם את סיום הכהונה כאמור. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, ללא מתן הודעה מוקדמת וללא תשלום התמורה החודשית בגין תקופת ההודעה כהגדרתם לעיל, בהתקיים אחד מאלה: (1) חברת הניהול ו/או גב' עזריאלי הורשעה בעבירה שיש עמה קלון כלפי החברה; (2) חברת הניהול ו/או גב' עזריאלי הפרו את חובת האמונים כלפי החברה.

8.1.1.10. בנוסף, מכוח כהונתה של הגב' דנה עזריאלי כדירקטורית בחברת גרנית הכרמל, משולם לגב' עזריאלי גמול שנתי וגמול השתתפות וכן החזר הוצאות בהתאם לסכומים המרביים שהיו קבועים לעניין זה בתקנות הגמול, לפי דרגת גרנית הכרמל בהתאם לתקנות הגמול לפני תיקונם בחודש מרץ 2008. בנוסף, בגין כהונתה כדירקטורית בחברת GES, חברה בת של גרנית הכרמל, משולם לגב' עזריאלי גמול השתתפות בסך של 1,300 ₪ לשיבה.

8.1.2. תנאי כהונה והעסקה של מר מנחם עינן, מנכ"ל החברה ו/או סגן יו"ר דירקטוריון פעיל

מר מנחם עינן, המשמש כנשיא קבוצת עזריאלי וכמנכ"ל החברה⁹ ו/או סגן פעיל ליו"ר הדירקטוריון של החברה¹⁰, העמיד שירותי ניהול לקבוצה החל מחודש נובמבר 1992, במסגרת הסכם העסקה והסכמי ניהול שנחתמו בין חברת מנחם עינן בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מנחם עינן (להלן: "חברת הניהול") לבין החברה, קניית השלום השקעות בע"מ ואינטרנשיונל קונסולטנט (איקונסלט) בע"מ. ביום 1 במרץ 2010 נכנס לתוקפו הסכם ניהול חדש (אשר החליף הסכם קודם אשר נכנס לתוקף ביום 1 ביולי, 2009) בין חברת הניהול לבין החברה, אשר תמצית עיקרי הוראותיו מפורטות להלן ("הסכם הניהול"):

⁹ ראו הערת שוליים 1 לעיל.

¹⁰ בכוונת החברה למנות את מר עינן כדירקטור בחברה לאחר מועד פרסום התשיקף וטרם השלמת הנפקת מניות החברה לציבור.

8.1.2.1. במסגרת שירותי הניהול תספק חברת הניהול שירותי ניהול לחברות בת בקבוצת עזריאלי (לרבות החברות הבנות של כל תאגיד בקבוצה), לרבות כהונה כדירקטור בחברות בקבוצת עזריאלי, כפי שיידרש לצורך מילוי תפקידו. כן הוסכם, כי מי שיועסק על ידי חברת הניהול במתן שירותי הניהול יהיה מר מנחם עינן בלבד.

8.1.2.2. חברת הניהול תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 300,000 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני 2009. במקרה של ירידה של המדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה לה תהא זכאית חברת הניהול, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות. בנוסף, תשפה החברה את חברת הניהול בגין הוצאות ממשיות שיגרמו לה במסגרת מתן השירותים לחברה והכל כפי שיקבע על ידי דירקטוריון החברה.

8.1.2.3. בנוסף, חברת הניהול זכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב בדרגה הולמת (עד רכב מקבוצה 7), טלפונים סלולארים, אשר בהם נושאת החברה במלוא עלותם (לרבות עלות השימוש) והחברה תישא בכל העלויות הנגזרות מהאמור לעיל, אם וכפי שיהיו. לכל התשלומים יתווסף מע"מ כחוק, כנגד חשבונית מס.

8.1.2.4. בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית אחת לשנה לגמול שנתי בסך של 1,000,000 ₪, אשר ישולם לא יאוחר מסוף חודש אפריל בשנה שלאחריה. הסכום כאמור יוצמד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא מדד מאי 2009.

8.1.2.5. אם הסכם הניהול החדש יסתיים מכל סיבה שהיא לפני תום שנה קלנדרית, ישולם לחברת הניהול הגמול השנתי בהתאם לחלק היחסי של תקופת היות הסכם הניהול בתוקף בפועל באותה השנה הקלנדרית ("**הגמול היחסי**").

האמור בסעיפים 8.1.6.2 עד 8.1.6.4 יקרא להלן "**התמורה**".

8.1.2.6. הסכם הניהול הינו לתקופה של שלוש (3) שנים ממועד כניסתו לתוקף ("**התקופה הראשונה**"). היה ולא הודיע מי מהצדדים על סיום ההסכם, בהתאם לאמור להלן, לפחות 6 חודשים קודם לסיום התקופה הראשונה, יוארך תוקפו של ההסכם בשתי (2) שנים נוספות מתום התקופה הראשונה ("**התקופה השנייה**"). למרות האמור לעיל, במהלך התקופה השנייה, כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לידי סיום, לפי שיקול דעתו, בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לצד השני 6 חודשים מראש ("**תקופת ההודעה המוקדמת**"). החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, לוותר על קבלת השירותים בפועל בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, ובלבד שתשלם את כל סכום התמורה הצמוד והמע"מ בגינו שהיו מגיעים לחברת הניהול אילו המשיכה לבצע את התפקיד עד תום תקופת ההודעה המוקדמת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת, כי החל ממועד סיום העמדת שירותי הניהול על ידי חברת הניהול לחברה, וזאת מכל סיבה שהיא, לרבות סיום תוקף הסכם הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לתשלום מלוא התמורה עבור תקופה של 12 חודשים נוספים. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית להביא הסכם הניהול לידי סיום לאלתר, ללא מתן הודעה מוקדמת והתשלומים בגינה או בגין תקופת 12 החודשים כאמור לעיל, בהתקיים אחד מאלה: (א) חברת הניהול ו/או מנחם עינן הורשעו בעבירה שיש עמה קלון; (ב) חברת הניהול ו/או מנחם עינן הפרו את חובת האמונים כלפי החברה.

8.1.2.7. יובהר, כי הסכם הניהול לא גורע מהתגמולים להם זכאים החברה או מר עינן מגרנית.

8.1.2.8. בנוסף, מר עינן מכהן גם כיו"ר גרנית הכרמל. ביום 26 במרץ 2008 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון גרנית הכרמל, תשלום גמול שנתי ליו"ר הדירקטוריון ו/או לחברה בשליטתו, בסך של 384,000 ש"ח לשנה, וזאת החל מיום 1 בינואר 2007 וכל עוד הוא מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ועד אשר יוחלט אחרת ("הגמול השנתי"). הגמול השנתי יהיה צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס יהיה המדד חודש פברואר 2008 וישולם ליו"ר דירקטוריון החברה ב- 12 תשלומים חודשיים שווים. בנוסף, זכאי מר עינן לגמול השתתפות בהתאם לסכומים המרביים שהיו קבועים לעניין זה בתקנות הגמול, לפי דרגת גרנית הכרמל בהתאם לתקנות, לפני תיקונם בחודש מרץ 2008. בנוסף, בגין כהונתו כדירקטור בחברת GES משולם למר עינן גמול השתתפות בסכום של 1300 ₪ לשיבה. בגין כהונתו של מר עינן כדירקטור בחברה טמבור, משולם למר עינן גמול השתתפות בהתאם לסכומים המרביים שהיו קבועים לעניין זה בתקנות הגמול, לפי דרגת טמבור בהתאם לתקנות הגמול לפני תיקונם במרץ 2008.

8.1.2.9. למר עינן הוענקו 2,797,715 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 2,797,715 מניות של גרנית הכרמל. למועד התשקיף, סך של 699,429 כתבי אופציה פקעו, כך שנכון למועד התשקיף מחזיק מר עינן 2,098,286 כתבי אופציה. מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו סך של 8.366 ש"ח למניה צמוד למדד אוקטובר 2006. מועד פקיעת כתבי האופציה האמורים הינו 30 בנובמבר 2012.

8.2. עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן במהלך השנתיים שקדמו לתאריך פרסום התשקיף או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף, למעט עניין בעסקאות שנעשו בדרך העסקים הרגילה של התאגידים האמורים :

8.2.1. התקשרות בהסכם ניהול עם חברת ניהול, בבעלות ובשליטה של מר דוד עזריאלי

לתיאור ההתקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת ניהול בקשר עם שירותים שתעמיד, למועד התשקיף, באמצעות מר דוד עזריאלי, ראו סעיף 8.1.4 לתשקיף.

8.2.2. דמי ניהול ותגמולים לגב' דנה עזריאלי

לתיאור התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת ניהול בקשר עם שירותים שתעמיד באמצעות הגב' דנה עזריאלי ולפרטים בדבר תשלום גמול דירקטורים לגב' דנה עזריאלי בגין כהונתה כדירקטורית בחברות בת של הקבוצה, ראו סעיף 8.1.5 לתשקיף.

8.2.3. מתן ביטוח, פטור ושיפוי לגב' נעמי עזריאלי ולגב' דנה עזריאלי

לגב' דנה עזריאלי, המכהנת כדירקטורית בגרנית הכרמל ולגב' נעמי עזריאלי, אשר כיהנה כדירקטורית בגרנית הכרמל, בנותיו של מר דוד עזריאלי, בעל השליטה בגרנית הכרמל בעקיפין, הוענק פטור ושיפוי באותם התנאים, כפי שהעניקה גרנית הכרמל ליתר הדירקטורים ונושאי

המשרה בגרנית הכרמל ובחברות הבנות שלה (המכהנים ככאלו מטעם החברה). הענקת הפטור והשיפוי הינה בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של גרנית הכרמל מיום 29 במרץ 2007.

בנוסף, הגב' דנה עזריאלי מבוטחת תחת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של קבוצת גרנית הכרמל, וזאת בהתאם לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של גרנית הכרמל מיום 26 במאי 2009 ומיום 8 ביולי 2009, אשר אשרה את כיסוי אחריותה של גב' דנה עזריאלי במסגרת הפוליסה האמורה בהתאם לתקנה 1ב(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

8.2.4. תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר

בחודש מאי 2010, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, כי במסגרת התרומות השנתיות שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת, הניתנות על ידי החברה למוסדות ללא כוונת רווח, תועבר, בין היתר, באמצעות העברת התרומות של החברה לידי קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), אשר נרשמה כעמותה ביום 30 בנובמבר 2008 ("קרן התרומות"), בכפוף לתנאים שיפורטו להלן. במסגרת ישיבות הדירקטוריון והאסיפה הכללית, נבחנו מטרותיה העיקריות של קרן התרומות, אשר הינן לפעול לקידום החינוך והתרבות בישראל, באמצעות פרויקטים בתחום החינוך, התרבות, הרווחה והמדע, ביצוע פרויקטים ומחקרים לבד ו/או ביחד עם ארגונים אחרים, לרבות על ידי מתן מענקים לארגונים ו/או ליחידים לצורך ביצוע פרויקטים ו/או מחקרים התואמים את מטרות קרן התרומות, ונמצאו מתאימות למדיניות התרומות של החברה. אין בהחלטה האמורה כדי למנוע מדירקטוריון החברה לקבל החלטות באשר לתרומות לגופים ללא כוונת רווח אחרים, שמטרותיהם יתאימו למדיניות התרומות של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

במסגרת החלטת האסיפה הכללית האמורה, נקבע, כי בתקופה של חמש השנים שתחילתן החל ממועד ההחלטה, סך התרומות שתתרום החברה לקרן התרומות, בכל שנה קלנדרית, בעצמה ו/או באמצעות חברות בשליטתה (למעט גרנית), יעמוד על סך המהווה 0.15% מהרווח השנתי של החברה ובכל מקרה לא יותר מסך של 14 מיליון ₪, וזו תיחשב כתרומה מתוך תקציב התרומות הכולל השנתי של החברה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. מבקר הפנים בחברה ו/או נושא משרה אחר אשר ימונה על-ידי דירקטוריון החברה, יבחן מדי שנה קלאנדרית, ועד למועד חתימת הדוחות הכספיים לאותה שנה, את פירוט התרומות שתרמה קרן התרומות באותה שנה והתאמתה לשיקולים שעמדו בבסיס החלטת האסיפה הכללית שאישרה את התרומה השנתית כאמור לעיל. התרומות שתעביר החברה לקרן התרומות, תשמשנה לביצוע תרומות ולצרכיה השוטפים של קרן התרומות.

ה"ה נעמי עזריאלי, דנה עזריאלי ושרון עזריאלי, מבעלות השליטה בחברה, וכן מר מנחם עינן, מנכ"ל החברה ודירקטור בה, עשויים להיחשב כבעלי עניין בהחלטה האמורה, בשל כהונתם כחברי ועד קרן התרומות.

8.2.5. התקשרות בהסכם בין קרן התרומות לבין גמל תשואה

בחודש מאי 2010, אישרה האסיפה הכללית של גמל תשואה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון גמל תשואה ואישור דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה) את התקשרות גמל תשואה להשקעות בע"מ ("גמל תשואה") בהסכם עם קרן התרומות, כהגדרתה בסעיף 8.2.4 לתשקיף,

לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקרן התרומות, שטח של כ- 242 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק הנמצא בבעלות הקבוצה, וכן תעניק לקרן התרומות, שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגינון, וזאת לתקופה של חמש (5) שנים, עם אופציה להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, וזאת בתמורה לתשלום רבעוני בסך של כ-81 אלפי ש"ח. למועד התשקיף, קרן התרומות התחייבה להעמיד ערבות בנקאית או פיקדון למשך כל תקופת השכירות, וכן התחייבה לבטח את הנכס.

8.2.6. הסכם הלוואה לקנדה מגורים

ביום 23 במרץ 2010, לאחר תאריך המאזן, התקשרו קנית השלום ומר דוד עזריאלי בהסכם, לפיו מר עזריאלי רכש את מלוא אחזקותיה של קנית השלום בקנדה מגורים בע"מ, שהינה חברה פרטית ש-40% מהונה המונפק והנפרע הוחזק על-ידי קנית השלום והיתרה מוחזקת על-ידי דן בריבוע בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטת גב' דנה עזריאלי ובעלה, שהינה אחת מבעלות השליטה, בעקיפין, בחברה ("קנדה"), בתמורה לסך השווה לערך הנקוב של המניות הנרכשות ("הסכם הרכישה").

בהתאם להוראות הסכם הרכישה, נפרעה מלוא יתרת הלוואה, אשר הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2009 לסך של כ- 50,792 אלפי ₪ (כולל ריבית והצמדה), כפי שהועמדה לקנדה על ידי החברה (40%) וקנית השלום (60%) בחודש ספטמבר 2006, לצורך רכישת זכויות במקרקעין בהרצליה פיתוח, לתכנון פרויקט והקמתו ולשיווק ומכירה של היחידות שיבנו במסגרת הפרויקט, וכן הוסרו השעבודים לטובת החברה וקנית השלום על זכויות קנדה במקרקעין האמורים.

8.2.7. הלוואות בין החברה ו/או חברות הקבוצה לבין בעלי השליטה לחברה או בחברות בשליטתם

לתיאור קיזוז יתרת הלוואה שהעמידה החברה ל-CDI, חברה קנדית בבעלות ובשליטה מלאה של נדב השקעות, בעלת השליטה בחברה, ראו סעיף 8.2.8 לתשקיף.

בחודש מרץ 2010, לאחר תאריך המאזן, נפרעה מלוא יתרת הלוואה, אשר הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2009, לסך של כ- 750 אלפי ₪ (כולל ריבית שנתית של 4% והצמדה), כפי שהועמדה לחברה קנדית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי.

8.2.8. רכישת מניות IC מחברה בבעלות ובשליטה מלאה של בעל השליטה

ביום 31 בדצמבר, 2008, רכשה החברה 100% מהון המניות המונפק של IC מחברת Canit Development Inc. ("CDI"), תאגיד המאוגד על פי דיני מדינת קנדה בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ובני משפחתו, בתמורה לסך של 28,774,000 ש"ח, שנקבעה בהתאם להערכת שווי חיצונית (להלן - "הסכם הרכישה"). לפרטים נוספים בדבר פעילותה של IC והחזקותיה באורבן, ראו פרק 6 לתשקיף.

בהתאם להוראות הסכם הרכישה, התמורה קוזה מחוב של CDI לחברה, בגין הלוואה שהעמידה החברה בעבר ל- CDI, כאשר יתרת קרן ההלוואה, בסכום שאינו מהותי, בוטלה עם חתימת הסכם הרכישה.

במסגרת הסכם הרכישה, החברה התחייבה לפעול לשימור כל ההסדרים לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה ב- IC ובחברות הבנות שלה, כפי שהיו קיימים במועד רכישת המניות, לרבות כל הדירקטורים אשר מונו ע"י או מטעם CDI, וכן לבטח את כל הדירקטורים ונושאי המשרה ב- IC ובחברות הבנות שלה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שפרשו, לתקופה של 7 שנים שתחילתה במועד בו הפסיק הדירקטור או נושא המשרה את כהונתו ב- IC או בחברות הבנות שלה.

8.2.9. פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה

לתיאור ההסדרים החלים בגין פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי המשרה שהינם בעלי שליטה בחברה, ראו סעיף 7.4 לתשקיף.

8.2.10. ערבויות

8.2.10.1. ערבות של בעל השליטה להתחייבויות החברה

8.2.10.1.1. מר דוד עזריאלי, בעל השליטה בחברה, ערב אישית, להבטחת קיום התחייבויות השותפויות המחזיקות בבנין המשרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידוע בשמו Three Riverway ("הנכס"), כלפי המוסד הפיננסי שהעמיד את ההלוואה לצורך רכישת הנכס, וזאת בכל הנוגע לפגיעה באיכות הסביבה, וכן במקרים נוספים כגון: מרמה, מצגים לא נכונים שהוצגו על ידי המלווים בקשר למסמכי ההלוואה, נזק או הרס לפרויקט כתוצאה מהזנחה, מעשים מכוונים או מחדלים וכו'. יצוין, כי סכום ההלוואה המקורי הכולל שנלקח על פי הסכם ההלוואה הינו כ- 23 מיליון דולר ארה"ב, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2009, יתרת ההלוואה הינה בסך של כ- 88 מיליון ש"ח. שיעור ההחזקה של החברה בנכס הינו 45%.

8.2.10.1.2. מר דוד עזריאלי, בעל השליטה בחברה התחייב לשפות את התאגיד הבנקאי שהעמיד את ההלוואה לצורך רכישת המרכז המסחרי ביוסטון, טקסס, ארה"ב, הידוע בשם Northcalse Plaza, בגין כל חבות, אשר עלולה להיות מוטלת המוסד הפיננסי המממן בגין הפרת דיני איכות הסביבה, דינים המגינים על בריאות הציבור ועל משאבים טבעיים. בנוסף, אחראי מר עזריאלי לשפות בגין חבויות, הפסדים, נזקים והוצאות, תביעות וכו' שיוטלו על המוסד הפיננסי שהעמיד את ההלוואה לרכישת הנכס במקרים כגון: אי העברת תגמולים שהתקבלו ממבטח כתוצאה מנזק אשר לא הועברו על ידי הלווה למלווה, אי העברת תגמולים שהתקבלו על ידי הלווה כתוצאה מהפקעה לצרכי הציבור ואשר לא הועברו על ידי הלווה למלווה, מרמה וכו'. יצוין, כי ההתחייבויות כאמור תחולנה גם לאחר שהמלווה יעמוד בכל ההתחייבויות שלו על פי הסכמי ההלוואה. יצוין, כי סכום ההלוואה המקורי הכולל שנלקח על פי הסכם ההלוואה הינו כ- 9 מיליון דולר ארה"ב, כאשר נכון ליום 31

בדצמבר 2009, יתרת ההלוואה הינה בסך של כ- 30 מיליון ש"ח. שיעור ההחזקה של החברה בנכס הינו 100%.

8.2.11. תיחום פעילות

במסגרת הסכם הניהול בין החברה לבין חברת ניהול בבעלות ובשליטה של מר דוד עזריאלי, כמפורט בסעיף 8.1.4 לתשקיף ובמסגרת הסכם הניהול בין החברה לבין חברת ניהול בבעלות ובשליטה של הגב' דנה עזריאלי, כמפורט בסעיף 8.1.5 לתשקיף, התחייבו ה"ה דוד עזריאלי ודנה עזריאלי, בהתאמה, כי כל עוד הינם מעמידים שירותי ניהול לחברה ו/או לחברות הקבוצה, ובמשך תקופה נוספת של שישה (6) חודשים ממועד הפסקת העמדת שירותי הניהול, וכל עוד לא התקבלה החלטה אחרת על ידי דירקטוריון החברה, הם לא יפעלו בתחומי הפעילות של החברה, כהגדרתם להלן, וזאת בדרך של רכישה, השקעה, ייעוץ, ניהול ו/או מתן שירותים, בין במישרין ובין בעקיפין.

לצרכי סעיף זה "תחומי הפעילות של החברה", משמע – (1) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של מרכז מסחרי ו/או קניון בישראל, ששטחו עולה על 12,000 מ"ר שטח מסחרי להשכרה; ו/או (2) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של שטחי משרדים להשכרה בישראל, ששטחם עולה על 8,000 מ"ר שטח מסחרי להשכרה; ו/או (3) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של שטחי נדל"ן מניב בישראל, המשלבים שטחי מסחר ומשרדים, ששטחם עולה על 10,000 מ"ר שטח מסחרי להשכרה.

על אף האמור, העסקאות ו/או הנכסים ו/או הפרויקטים המפורטים להלן, לא ייחשבו כניצול הזדמנויות עסקיות של החברה על ידי בעלי השליטה האמורים: (א) החזקה בנכסים ו/או פרויקטים שהינם בבעלותם ו/או בשליטתם של ה"ה דוד עזריאלי ודנה עזריאלי, במישרין ו/או בעקיפין, נכון למועד התשקיף; (ב) רכישה של עד 10% בנכסים שהינם בתחומי הפעילות של החברה, כאמור לעיל, ו/או רכישה של עד 10% בתאגיד המחזיק בנכסים כאמור, ובלבד שלא תהיה לבעלי השליטה האמורים מעורבות פעילה בניהול אותו נכס; (ג) רכישת החזקות בתאגיד אשר היקף נכסיו בתחומי הפעילות של החברה אינו עולה על 10% מסך היקף נכסיו, והיקף הכנסותיו מפעילות בתחומי הפעילות של החברה בשנה שחלפה למועד הרכישה אינו עולה על 10% מסך היקף הכנסותיו; (ד) החזקה בתאגיד כאמור בס"ק (ג) לעיל, גם אם לאחר הרכישה, אשר נעשתה בהתאם לאמור בס"ק (ג) לעיל, היקף הנכסים בתחומי הפעילות של החברה ו/או היקף הכנסותיו מפעילות בתחומי הפעילות של החברה עולה על 10% מסך היקף הכנסותיו; ו/או (ה) ביצוע עסקאות ו/או רכישת נכסים ו/או פרויקטים ו/או פעילויות בתחום הנדל"ן למגורים בישראל. לבעלי השליטה פעילות בתחום הנדל"ן בחו"ל והתחייבותכם דלעיל חלה רק לגבי הפעילות בישראל.

יחד עם זאת, יובהר כי אם וככל שה"ה דוד עזריאלי ודנה עזריאלי ירצו לפעול באחד או יותר מתחומי הפעילות של החברה, שאינם חלק מהעסקאות המפורטות לעיל, באופן בו עשויה להיווצר מניעה עסקית משפטית או אחרת לביצוע עסקאות ופעילויות מסוימות על ידי החברה ו/או חברות הקבוצה, הנם מתחייבים להציג בפני ועדת הביקורת של החברה את מתווה העסקה המוצעת. במקרה כאמור, היה וועדת הביקורת של החברה תחליט כי החברה אינה מעוניינת בעסקה המוצעת, אזי הנם יהיו רשאים לבצע את העסקה המוצעת, בין בעצמם ובין באמצעות חברות בבעלותם, מבלי שייחשב הדבר כניצול הזדמנות עסקית של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת האמונים של דירקטור כלשהו בחברה, לפי סעיף 254 לחוק החברות.

8.2.12. הסכמי שכירות עם צדדים קשורים

החברה, חברות בשליטתה של החברה וחברות קשורות שלהן, התקשרו בהסכמי שכירות עם שוכרים שלבעל השליטה ו/או למי מנושאי המשרה הבכירה בחברה עניין אישי בהתקשרות עימם, לפיהם משכירות החברות הנ"ל ו/או השכירו במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, שטחים במסגרת הנכסים המניבים של החברה. ההכנסות בגין השכירויות האמורות הסתכמו לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2009, לסך של כ- 1,500 אלפי ₪. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה יבחנו אחת לשנה קלנדרית, כי התקשרויות אלה נעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק.

8.2.13. מועסקים בקבוצה הקשורים לבעלי עניין

בטבלה שלהלן מפורטים מועסקים נוספים בקבוצה הקשורים לבעלי עניין בחברה:

קרבה לבעל עניין	מועד תחילת העסקה	תפקיד	עלות שנתית כוללת (באלפי ש"ח)
אחיין של דוד עזריאלי	1 בינואר 2008	מנכ"ל אוצם	546
בנו של אחיין של דוד עזריאלי	19 בפברואר 2009	דירקטור בטמבור בע"מ	49
גיסו של מנחם עינן, מנכ"ל החברה	1 בדצמבר 2002	עובד בבקרה בחניון מרכז עזריאלי בע"מ	81
אח של פאר נדיר, מנכ"ל קניוני עזריאלי	15 בפברואר 2010	מנהל בקרת שירות לקוחות במפעל הגבס של טמבורד מוצרי גבס בע"מ	241

8.3. אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

למיטב ידיעת החברה, להלן פרטים בדבר אחזקות בעלי העניין ונושאי משרה בכירה במניות ובכתבי האופציה של החברה, בתאריך התשקיף ובתאריך שקדם בכשנים עשר (12) חודשים לתאריך האמור:

נכון ליום 6 במאי 2010			נכון ליום 6 במאי 2009			שם המחזיק
כמות מניות	שיעור החזקה בהון ובהצבעה (ללא דילול)	שיעור החזקה בהון ובהצבעה (בדילול)	כמות מניות	שיעור החזקה בהון ובהצבעה (ללא דילול)	שיעור החזקה בהון ובהצבעה (בדילול)	
90,942,000	100%	100%	204,361,879	100%	100%	Nadav Investments Inc.
---	---	---	---	---	---	ציבור
90,942,000	100%	100%	204,361,879	100%	100%	סה"כ

פרק 9: דוחות כספיים

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2009**

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2009**

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>הדוחות הכספיים</u>
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-145	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת עזריאלי בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-22.8% וכ-25.7% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-79.23%, כ-79.73% וכ-77.74% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2009, 2008 ו-2007, בהתאמה. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 הסתכמה לסך של כ-156,531 אלפי ש"ח וכ-101,171 אלפי ש"ח, בהתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2009, 2008 ו-2007, הסתכם לסך של כ-6,848 אלפי ש"ח, כ-25,965 אלפי ש"ח וכ-17,872 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו 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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 36 לדוחות הכספיים בדבר תביעות משפטיות כנגד חברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות ובדבר תביעות וטענות שונות כנגד חברה מאוחדת שנטען כי הסכמיה עם לקוחותיה הינם בגדר הסדר כובל.

אנו מסכימים כי דוח רואי חשבון מבקרים זה ייכלל בתשקיף החברה, המתפרסם בחודש מאי 2010.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 11 במאי 2010

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2008	2009		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
נכסים			
נכסים שוטפים			
75,771	92,632	4	מזומנים ושווי מזומנים
237,406	71,075	5	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
49,753	172,557	6	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,293,861	1,245,787	7א'	לקוחות
118,236	130,074	7ב'	חייבים ויתרות חובה
19,952	22,626	7ג'	חייבים בגין עבודות בבצוע
329,957	324,767	8	מלאי
114,862	94,509	33	נכסי מסים שוטפים
2,239,798	2,154,027		
-	9,622	9	נכסים המוחזקים למכירה
2,239,798	2,163,649		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
18,635	54,492	10	השקעות בחברות כלולות
137,363	152,976	10	הלוואות לחברות כלולות
163,997	157,377	11	השקעות והלוואות
455,482	1,768,331	12א'	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
18,929	23,258	12ב'	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
89,914	131,180	13	מנהל הדלק
9,717,173	10,868,731	14	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,122,112	1,261,064	15	רכוש קבוע
526,673	497,027	16	נכסים בלתי מוחשיים
59,909	56,466	17	דמי חכירה ששולמו מראש
95,944	86,686	33	נכסי מסים נדחים
12,406,131	15,057,588		סה"כ נכסים לא שוטפים
14,645,929	17,221,237		סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי
(המשך)

ליום 31 בדצמבר		באור	
2008	2009		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות			
1,305,209	1,767,259	22	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
509,086	674,539	18	ספקים ונותני שירותים
334,961	341,086	19	זכאים ויתרות זכות
96,642	101,214	20	פקדונות מלקוחות
32,281	37,773	21	הפרשות
22,268	29,116	33	התחייבויות מסים שוטפים
2,300,447	2,950,987		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
2,482,376	3,176,163	22	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,922,894	1,962,127	22	אגרות חוב
35,115	18,032	22	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות חברה מאוחדת
47,650	49,713	23	הטבות לעובדים
26,262	33,227		התחייבויות אחרות
2,150	-	21	הפרשות
1,613,936	1,338,934	33	התחייבויות מסים נדחים
6,130,383	6,578,196		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון עצמי			
6,217	6,300	24	הון מניות רגילות "א" 0.001 ש"ח ע.נ.
40,351	40,351		פרמיה על מניות
(17,204)	457,258		קרנות הון
5,854,230	6,810,291		עודפים
5,883,594	7,314,200		סה"כ הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה
331,505	377,854		זכויות המיעוט
6,215,099	7,692,054		סה"כ הון עצמי
14,645,929	17,221,237		סה"כ התחייבויות והון עצמי

11 במאי, 2010			
יובל ברונושטיין סמנכ"ל כספים	מנחם עינן מנהל כללי	דוד עזריאלי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור
הכנסות			
5,191,451	6,091,538	4,522,395	26
708,232	827,617	1,007,580	26
			ממכירות, מעבודות ומשירותים
			מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
			רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן
753,432	748,132	217,686	14
109,836	89,098	67,320	32
42,337	12,190	27,877	31
			להשקעה בהקמה
			הכנסות מימון
			אחרות
6,805,288	7,768,575	5,842,858	סה"כ הכנסות
עלויות והוצאות			
4,286,946	5,185,426	3,501,107	27
118,092	130,677	169,048	27
602,181	660,384	714,577	28
249,855	264,912	238,876	29
15,802	28,983	5,946	10
413,469	672,691	492,135	32
13,535	16,374	9,483	30
			עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
			עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
			מכירה ושיווק
			הנהלה וכלליות
			חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
			הוצאות מימון
			אחרות
5,699,880	6,959,447	5,131,172	סה"כ עלויות והוצאות
1,105,408	809,128	711,686	רווח לפני מסים על ההכנסה
(274,639)	(215,116)	288,344	33
			הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
830,769	594,012	1,000,030	רווח נקי לשנה
רווח כולל אחר			
20,412	10,618	479,978	רווח בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(1,864)	(3,149)	(500)	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
-	659	(659)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
(6,955)	(5,186)	(1,119)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
11,593	2,942	477,700	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
842,362	596,954	1,477,730	סה"כ רווח כולל לשנה

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
803,573	618,078	956,357	רווח נקי (הפסד) לשנה מיוחס ל: בעלי מניות החברה האם זכויות המיעוט
27,196	(24,066)	43,673	
<u>830,769</u>	<u>594,012</u>	<u>1,000,030</u>	
807,059	623,519	1,430,739	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל: בעלי מניות החברה האם זכויות המיעוט
35,303	(26,565)	46,991	
<u>842,362</u>	<u>596,954</u>	<u>1,477,730</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.נ. המיוחס בעלי מניות החברה האם רווח בסיסי למניה ומדולל למניה
8.84	6.80	10.52	
<u>8.84</u>	<u>6.80</u>	<u>10.52</u>	

45

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

הון מניות רגילות "א" 0.001 ש"ח ע.ב.									
הון מניות רגילות "א" 0.001 ש"ח ע.ב.	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הנכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות המיעוט	סה"כ
אלפי ש"ח									
6,217	40,351	24,929	(11,419)	(31,051)	337	5,854,230	5,883,594	331,505	6,215,099
-	-	476,098	(1,166)	-	(337)	956,144	1,430,739	46,991	1,477,730
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,927)	(2,927)
-	-	-	-	-	-	-	-	(251)	(251)
-	-	-	-	-	-	-	-	2,403	2,403
83	-	-	-	-	-	(83)	-	-	-
-	-	-	-	(133)	-	-	(133)	133	-
83	-	-	-	(133)	-	(83)	(133)	(642)	(775)
6,300	40,351	501,027	(12,585)	(31,184)	-	6,810,291	7,314,200	377,854	7,692,054

יתרה ליום 1 בינואר 2009

סה"כ רווח כולל לשנה

פקיעת כתבי אופציה בחברה מאוחדת
רכישת זכויות מיעוט בחברה מאוחדת
תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות
הנפקת מניות (ראה באור 24 א')
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת תפקידם כבעלי מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה									
הון מניות רגילות "א" 0.001 ש"ח ע.ג.	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין גידור תזרימי מזומנים	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות המיעוט	סה"כ	
אלפי ש"ח									
6,217	40,351	12,262	(6,938)	(737)	-	5,239,234	5,290,389	360,290	5,650,679
-	-	12,667	(4,481)	-	337	614,996	623,519	(26,565)	596,954
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,814)	(4,814)
-	-	-	-	-	-	-	-	2,587	2,587
-	-	-	-	(30,314)	-	-	(30,314)	7	(30,307)
-	-	-	-	(30,314)	-	-	(30,314)	(2,220)	(32,534)
6,217	40,351	24,929	(11,419)	(31,051)	337	5,854,230	5,883,594	331,505	6,215,099

יתרה ליום 1 בינואר 2008

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

רכישת זכויות מיעוט בחברה מאוחדת
תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת תפקידם כבעלי מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007

הון מניות רגילות "א" 0.001 ש"ח ע.ב.	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים אלפי ש"ח	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה האם	זכויות המיעוט	סה"כ
6,217	40,351	-	-	(741)	4,437,499	4,483,326	272,596	4,755,922
-	-	12,262	(6,938)	-	801,735	807,059	35,303	842,362
-	-	-	-	-	-	-	47,066	47,066
-	-	-	-	-	-	-	353	353
-	-	-	-	-	-	-	5,687	5,687
-	-	-	-	4	-	4	(4)	-
-	-	-	-	-	-	-	(4,052)	(4,052)
-	-	-	-	-	-	-	3,341	3,341
-	-	-	-	4	-	4	52,391	52,395
6,217	40,351	12,262	(6,938)	(737)	5,239,234	5,290,389	360,290	5,650,679

יתרה ליום 1 בינואר 2007

סה"כ רווח כולל לשנה

הנפקת מניות חברה מאוחדת למיעוט
מימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת
תשלום מבוסס מניות לעובדים בחברות מאוחדות
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
רכישת זכויות מיעוט בחברה מאוחדת
זכויות המיעוט בחברה מאוחדת לראשונה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה האם במסגרת תפקידם כבעלי מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
830,769	594,012	1,000,030
179,022	144,667	136,259
-	2,337	4,776
5,650	11,825	1,583
-	1,348	-
(6,095)	-	1,041
(753,432)	(748,132)	(217,686)
320,318	402,511	422,213
30,235	18,658	6,683
-	(2,460)	-
3,744	1,750	4,327
15,802	28,983	5,946
5,687	2,587	2,403
274,639	215,116	(288,344)
(924,006)	801,017	166,799
(2,216)	-	-
(89,917)	(104,846)	(38,624)
(87,675)	30,937	4,956
8,543	704	4,597
4,602	8,558	(1,346)
(103,637)	1,416	(172)
142,508	27,170	199,846
3,627	21,230	5,160
-	-	(2,926)
(141,832)	1,459,388	1,417,521

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
פחת והפחתות
ירידת ערך רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
הפחתות וירידת ערך השקעות והלוואות בחברות כלולות
הפסדים מירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
רווח (הפסד) מממוש השקעות בחברות כלולות
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
רווח מרכישה חוזרת של אגרות חוב של חברה מאוחדת
הפסד מממוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
הוצאות (הכנסות) מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
שינוי בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
רווח מרכישה מיעוט בחברה מאוחדת
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי במלאי
שחיקת יתרת מנהל הדלק
הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים שיעודו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
פקיעת כתבי אופציה בחברה מאוחדת
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

19,547	5,684	10,381
43,397	1,257	85,913
(316,736)	(580,593)	(998,108)
(132,109)	(172,970)	(257,223)
(34,928)	(56,252)	(70,753)
(22,637)	164	135
260,295	7,957	(124,607)
(3,508)	32,247	(16,212)
-	(360,000)	(743,150)
(5,072)	(8,928)	(2,983)
(9,357)	(12,935)	(11,886)
30,064	16,778	33,908
29,637	6,672	11,183
(1,836)	(11,102)	(5,200)
3,850	19,227	11,029
-	(16,931)	-
(2,198)	(714)	-
-	-	(45,863)
-	-	2,600
(141,591)	(1,130,439)	(2,120,836)

תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
שינוי בפקדון לזמן ארוך
שינוי בפקדונות לזמן קצר
תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
השקעה בנכסים פיננסיים שיעודו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן ארוך
דיבידנדים שהתקבלו
רכישת זכויות מיעוט
ריבית שהתקבלה
רכישת פעילות במסגרת צירוף עסקים
רכישת חברות שאוחדו לראשונה
גידול ביתרת מנהל הדלק
תמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,335,673	-	99,279
(70,709)	(132,516)	(133,833)
560,416	462,054	1,097,074
(269,090)	(481,781)	(336,493)
(1,000,966)	86,485	282,819
69,937	-	-
264	-	-
-	(38,462)	-
(2,226)	(3,196)	(1,069)
3,986	4,648	11,994
(286,855)	(279,473)	(297,487)
340,430	(382,241)	722,284
57,007	(53,292)	18,969
72,650	132,727	75,771
3,070	(3,664)	(2,108)
132,727	75,771	92,632

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
 פרעון אגרות חוב
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
 תמורה מהנפקת מניות למיעוט בחברה מאוחדת
 תמורה ממכירת כתבי אופציות למניות בחברה מאוחדת
 רכישה חוזרת של אגרות חוב של חברה מאוחדת
 פרעון פקדונות מלקוחות
 פקדונות מלקוחות שהתקבלו
 ריבית ששולמה
מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
 במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה:

קבוצת עזריאלי בע"מ (לשעבר - קנית - נהול השקעות ומימון בע"מ) (להלן - "החברה" ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2009, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

ביום 16 בנובמבר 2009 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לשנות את שמה של החברה ל"קבוצת עזריאלי בע"מ". ביום 1 בדצמבר 2009 שונה שמה של החברה ברשם החברות, בהתאם לאמור לעיל מהשם "קנית - נהול השקעות ומימון בע"מ" לשם "קבוצת עזריאלי בע"מ".

החברה מוחזקת בידי חברת Nadav Investments Inc. (להלן - "החברה האם"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, המחזיק בה במישרין ובעקיפין כ-40% מהון המניות המונפק והנפרע, וארבעת ילדיו המחזיקים כל אחד, במישרין ובעקיפין, בכ-15% מההון המונפק והנפרע.

ביום 11 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית הכללית של החברה להגיש לרשות לניירות ערך תשקיף להנפקה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב של עד 30,314,000 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.

החברה עוסקת (הן במישרין והן באמצעות חברות מוחזקות בהן היא משקיעה ומפתחת) בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

- (1) בייזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה בתחום מרכזי המסחר והקניונים ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.
- (2) החזקה בשיעור של 60.68% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ (להלן - "גרנית"). גרנית הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. גרנית והחברות המאוחדות שלה עוסקות בעיקר בשיווק ישיר של תזקיפי נפט, מתחמי תדלוק ומסחר, צבע וגמר בניה, תפעול מתקנים ומערכות להתפלת מים ואחרים.

ב. הגדרות:

החברה	- קבוצת עזריאלי בע"מ (לשעבר - קנית - נהול השקעות ומימון בע"מ) (להלן - "החברה" ו/או "הקבוצה").
החברה האם	- Nadav Investment Inc.
הקבוצה	- החברה והחברות המאוחדות שלה.
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-27 IAS) בהן, במישרין או בעקיפין, בזכויות הצבעה או בזכויות למינוי חברי הדירקטוריון, בשיעור העולה על 50% ושדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
חברות בשליטה משותפת	- תאגידים המוחזקים על ידי מספר גורמים, ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה באופן משותף על הפעילות הכלכלית של אותם תאגידים.
חברות כלולות	- חברות, לרבות תאגידים בשליטה משותפת אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן ונכללות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות. לרשימת החברות המוחזקות ראה באור 38.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי (המשך)

ב. הגדרות: (המשך)

עסקה משותפת	- הסדר חוזי, אשר על פיו, שני צדדים או יותר נוטלים על עצמם פעילות כלכלית שכפופה לשליטה משותפת.
חברות אחרות	- חברות המוחזקות על ידי הקבוצה ואשר אין לה בהן שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24.
בעלי עניין	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
בעל שליטה	- כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
דולר	- דולר של ארה"ב.
אירו	- מטבע האיחוד האירופי המשותף.
קניית השלום	- קניית השלום השקעות בע"מ.
גרנית	- גרנית הכרמל השקעות בע"מ.
טמבור	- טמבור בע"מ.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים, כמפורט בבאור 2 לט.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 11 במאי, 2010.

ב. הדוחות הכספיים כוללים את דרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

עד ליום 31 בדצמבר 2003 נחשבה ישראל למדינה בה שוררים תנאים של כלכלה היפר אינפלציונית, לפיכך, פריטים לא כספיים בדוח על המצב הכספי, המוצגים על בסיס עלות, הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס דיווח לתקופות שלאחר יום 31 בדצמבר 2003 (להלן - "עלות היסטורית"). הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט:

- הנכסים וההתחייבויות הבאים הנמדדים לפי שוויים ההוגן: נכסים פיננסיים זמינים למכירה, מכשירים פיננסיים נגזרים, מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, מכשירים פיננסיים מסווגים כזמינים למכירה ונדל"ן להשקעה.
- רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים מוצגים לפי הנמוך מבין עלות, בניכוי הפחתה שנצברה, לבין סכום בר-השבה.
- מלאי, אשר מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו.
- התחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- הפרשות מוכרות לפי האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן של הכסף היא מהותית, תזרימי המזומנים העתידיים מהוונים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות.
- חברות כלולות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

ה. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח על הרווח הכולל:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה.

ו. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מטבע חוץ: (המשך)

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן -

- הפרשי שער המתייחסים לנכסים בהקמה לצורך שימוש יצרני עתידי, הנכללים בעלות אותם נכסים, מקום בו הם מהווים תיאום לעלויות הריבית על אשראי במטבע חוץ. (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא היוון עלויות אשראי - ראה באור 2 טז).
- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכוני מטבע חוץ מסוימים (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא עסקאות גידור - ראה באור 2 יג).
- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה נטו בפעילות חוץ.

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות כלולות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח (מטבע הפעילות של הקבוצה)

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, לרבות מוניטין ועודפי עלות מיוחסים, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלך תנועתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום.

2. דוחות כספיים מאוחדים:

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

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

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

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

לעניין פרסום IAS 27 (מתוקן), "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" - ראה באור 2 מ להלן.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. זכויות המיעוט:

זכויות המיעוט בנכסים נטו (למעט מוניטין) של חברות בנות שאוחדו, מוצגות בנפרד במסגרת ההון העצמי של הקבוצה. זכויות המיעוט כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקם של בעלי מניות המיעוט בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים. הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים למיעוט, העולים על זכויות המיעוט בהון העצמי של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות המיעוט במגבלת הסכום בו למיעוט יש מחויבות תקפה ויכולת לביצוע השקעות נוספות לכיסוי ההפסדים. בעסקאות עם בעלי מניות המיעוט שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה עודף עלות הרכישה מיוחס לנכסים ולהתחייבויות של החברה הנרכשת, אשר נמדדים בשווי הוגן במועד הרכישה הנוספת, יתרת עודף עלות הרכישה שלא יוחסה, תיזקף למוניטין. תוצאות של עסקאות עם בעלי מניות המיעוט, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפים לדוח על הרווח הכולל.

לעניין פרסום IFRS 3 (מתוקן), "צירופי עסקים" - ראה באור 2 מ להלן.

ט. צירופי עסקים:

(1) כללי

רכישות של חברות מאוחדות ופעילויות נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו וכן מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, ובתוספת עלויות רכישה כלשהן שהתהוו לקבוצה המתייחסות במישרין לצירוף העסקים. הנכסים המזוהים של הנרכשת, התחייבויות והתחייבויות תלויות העומדות בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 בדבר צירופי עסקים מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט לנכסים בלתי שוטפים (או קבוצות מימוש) המסווגים כמחזקים למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות, המוכרים ונמדדים בשוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

מוניטין הנובע מצירוף העסקים מוכר כנכס ונמדד לראשונה לפי העלות, המהווה את עודף עלות צירוף העסקים על זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות והתחייבויות תלויות שהוכרו. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית בדוח רווח והפסד. (באשר לטיפול החשבונאי במוניטין בתקופות דיווח עוקבות ראה - באור 2 יב).

בצירופי עסקים, בהם מושגת השליטה לאחר מספר רכישות (רכישה בשלבים), יימדדו הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת בשווי הוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין שוויים הוגן במועד ביצוע הרכישות שקדמו לצירוף העסקים לבין שוויים הוגן במועד צירוף העסקים ל"קרן הערכה מחדש בגין רכישה בשלבים" בדוח על השינויים בהון, אשר מועברת לעודפים במועד הפחתת הפריט בגינו נוצרה לדוח הרווח והפסד, או במועד גריעתו.

זכויות בעלי מניות המיעוט בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בהתאם לחלקם היחסי בשווי ההוגן נטו של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות שהוכרו. לעניין המדיניות החשבונאית לגבי זכויות המיעוט - ראה באור 2 ח.

לעניין פרסום IFRS 3 (מתוקן), "צירופי עסקים" - ראה באור 2 מ להלן.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. צירופי עסקים: (המשך)

(2) צירופי עסקים תחת אותה שליטה

עסקאות צירופי עסקים, בהם כל הישויות המצורפות נשלטות על-ידי אותו בעל שליטה, הן טרם והן לאחר צירוף העסקים, נמדדות תוך שימוש בשיטה הדומה לשיטת איחוד העניין, המוכרת בשם "As Pooling", כדלקמן:

- הנכסים וההתחייבויות של החברה הנרכשת מוכרים לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לפי ערכם הפנקסני בדוחות הכספיים של בעל השליטה ערב עסקת צירוף העסקים.
- ההפרש בין התמורה שנקבעה בעסקה לבין הערך הפנקסני של הנכסים נטו של החברה הנרכשת נזקף ישירות להון העצמי.
- הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את מצב העסקים ותוצאות הפעילות של החברה והחברה הנרכשת, כאילו צירוף העסקים התבצע ביום בו החברה והחברה הנרכשת היו תחת אותה שליטה.

י. חברות כלולות וישויות בשליטה משותפת:

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה. ישויות בשליטה משותפת הינן ישויות שלקבוצה יש שליטה משותפת על פעילותן, שהושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה משותפת לגבי החלטות אסטרטגיות כספיות ותפעוליות.

השקעה בחברות כלולות וישויות בשליטה משותפת מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרת לראשונה לפי עלותה.

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות של ישויות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת. כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה ביטול המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני, הערך בספרים של אותן זכויות (כולל כל השקעה לזמן ארוך) מופחת לאפס והקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה ביטול המוחזקת או אם שילמה לקבוצה סכומים בעבורה.

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

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

לעניין תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות" במסגרת השיפורים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים ראה באור 2 מ להלן.

יא. פעילויות בשליטה משותפת (עסקאות משותפות):

פעילויות בשליטה משותפת הן עסקאות משותפות בהן כל צד משתמש בנכסים שבבעלותו לצורך הפעילות המשותפת. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את נכסי הפעילות המשותפת שבשליטת הקבוצה, התחייבויות הפעילות המשותפת להן היא חשופה, ההוצאות בהן היא נושאת בהקשר לפעילות המשותפת וחלקה בהכנסות הפעילות המשותפת.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של חברה מאוחדת נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מידי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה הפנקסני של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך הפנקסני של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם הפנקסני. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

לעניין תיקון IAS 36, כחלק מפרויקט השיפורים השנתיים לשנת 2009, לגבי הקצאת מוניטין לצורך ירידת ערך - ראה באור 2 מ להלן.

לעניין פרסום IFRS 3 (מתוקן), "צירופי עסקים" - ראה באור 2 מ להלן.

לעניין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה - ראה באור 2 י.

יג. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בהלוואות וחייבים ובפקדונות במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים הנרכשים בדרך הרגילה (regular way purchase), מוכרים לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר, משמע המועד בו התחייבה הקבוצה לקנות או למכור את הנכס. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים כוללים השקעות במניות ובמכשירי חוב, הלוואות שניתנו, לקוחות וחייבים אחרים, מזומנים ושווי מזומנים.

גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את הזכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים ממנה למעשה.

כל זכות בנכסים פיננסיים שהועברו אשר נוצרה או נשמרה על ידי הקבוצה, מוכרת בנפרד כנכס או התחייבות.

מכירות נכסים פיננסיים הנעשות בדרך הרגילה (regular way sale), מוכרות במועד קשירת העסקה (trade date), משמע, במועד בו התחייבה הקבוצה למכור את הנכס.

לעניין קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות - ראה סעיף (2) להלן.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

הקבוצה מסווגת נכסים פיננסיים בקבוצות כלהלן:

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר (כאשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

הלוואות וחייבים

הלוואות וחייבים הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. נכסים אלו מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפסדים לירידת ערך.

הלוואות וחייבים כוללים פקדונות, לקוחות וחייבים אחרים וכן חייבים בגין עבודות בביצוע.

השקעות המוצגות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד

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

נכס פיננסי (השקעה בחברת טכנולוגיה עתירת ידע בארץ ובחו"ל) שאינו נכס פיננסי המוחזק למטרות מסחר, מיועד כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד בעת ההכרה הראשונית, אם הנכס הפיננסי מהווה חלק מקבוצה של נכסים או התחייבויות פיננסיים או שניהם גם יחד, אשר ניהולה וביצועיה מוערכים על בסיס שווי הוגן, בהתאם למדיניות מתועדת של ניהול הסיכונים או אסטרטגיית ההשקעות של הקבוצה, ומידע אודות קבוצת המכשירים הפיננסיים מועבר במסגרת דיווחים פנימיים על פי בסיס זה לאנשי מפתח ניהוליים של הקבוצה. בכל תקופת דיווח בוחנת הנהלת החברה את השווי ההוגן המבוסס על שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר ברצון, הפועלים בצורה מושכלת, שאינן מושפעות מיחסים מיוחדים בין הצדדים, בהשקעות שלא מצוטטות בשוק פעיל השווי ההוגן מבוסס על מחיר עסקאות שבוצעו סמוך לתקופת הדיווח. כאשר לא בוצעו עסקאות בתקופה העולה על שנה בהשקעות אלה השווי ההוגן מותאם על ידי טכניקת הערכה שעושה שימוש מרבי בנתוני שוק ובנתוני הדיווח (כגון: נתוני הדוחות הכספיים ומידע למשקיעים) של החברות.

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

נכס פיננסי מסווג כמוחזק למטרות מסחר, אם:

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

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

נכסים פיננסיים זמינים למכירה

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

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן נזקפים ישירות לרווח הכולל האחר לסעיף "רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה", למעט הפסדים מירידת ערך, אשר בתנאים מסוימים נזקפים לדוח רווח והפסד, כאשר ההשקעות בנכסים פיננסיים אלו ממומשות או שחלה בהן ירידת ערך. הרווחים או ההפסדים שנצברו עד למועד המימוש או ירידת הערך, לפי העניין, ושנזקפו לרווח הכולל האחר, נכללים בדוח הרווח והפסד לתקופה בה בוצע המימוש או חלה ירידת הערך.

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, הנקובים במטבע חוץ, נקבע באותו מטבע חוץ ומתורגם למטבע הפעילות של הקבוצה (ש"ח) לפי שער החליפין שבתוקף בתום תקופת הדיווח. רווחים והפסדים כתוצאה משינוי בשערי חליפין נזקפים לרווח והפסד בהתבסס על העלות המופחתת של הפריט הכספי. רווחים והפסדים אחרים בגין שינויים בשערי חליפין מוכרים ברווח כולל אחר.

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון זמינים למכירה מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

החלפת מכשירי חוב בעלי תנאים שונים באופן מהותי בין לווה לבין מלווה קיימים, מטופלת כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה בשווי הוגן. כמו כן, שינוי משמעותי בתנאים של התחייבות פיננסית קיימת או של חלק ממנה, מטופל כסילוק ההתחייבות הפיננסית המקורית והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבית המקורי, הינו שונה לפחות בעשרה אחוזים מהערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים הנוטרים של ההתחייבות הפיננסית המקורית.

בנוסף למבחן הכמותי כאמור, הקבוצה בוחנת, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים ואיכותיים שונים הגלומים במכשירי החוב המוחלפים.

לקבוצה התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים, כדלקמן: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אשראי ספקים, פקדונות מלקוחות וזכאים אחרים.

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי, כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור

גידור כלכלי

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי מכשירים נגזרים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנקובים במטבע חוץ. השינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

נגזרים שאינם משמשים לגידור

שינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים לגידור נזקפים מיידית לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון. בכלל זה מיישמת הקבוצה טיפול חשבונאי כאמור לגבי שינויים בשווי ההוגן של מרכיב ההמרה של אגרות חוב להמרה צמודות מדד וכתבי אופציה שתוספת המימוש בגינם אינה קבועה.

נגזרים משובצים הניתנים להפרדה

שינויים בשווי ההוגן של נגזרים משובצים שהופרדו, נזקפים מיידית לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

(4) אגרות חוב להמרה צמודות למדד

אגרות חוב הניתנות להמרה למניות חברה מאוחדת הצמודות למדד המחירים לצרכן הינן מכשיר פיננסי מעורב (Hybrid), הכולל רכיב חוב ואופציית המרה. במועד הנפקת אגרות החוב, מפוצלת תמורת ההנפקה בין רכיב החוב של אגרות החוב לבין אופציית ההמרה הגלומה בהן.

במועד ההנפקה נמדדת אופציית ההמרה בשווי הוגן. יתרת התמורה בגין אגרות החוב מיוחסת לרכיב החוב. עלויות גיוס מוקצות לרכיב החוב ולאופציית ההמרה באופן יחסי על בסיס השווי ההוגן שיוחס לכל רכיב במועד ההנפקה. חלק עלויות הגיוס המיוחס לרכיב החוב מוצג בקיזוז מההתחייבות בגין אגרות החוב הניתנות להמרה. חלק עלויות הגיוס המיוחס לאופציית ההמרה נזקף מיידית לרווח והפסד.

אופציית ההמרה מוצגת כנגזר, ונמדדת בתום כל תקופת דיווח בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד.

(5) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים בשווי הוגן

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

(6) ערבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה ערבות פיננסית מוכרת לפי שוויה ההוגן. בתקופות עוקבות ערבות פיננסית נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שמוכר בהתאם להוראות IAS 37 לבין ההתחייבות שהוכרה לראשונה לאחר שהופחתה בהתאם ל- IAS 18. כל עדכון של התחייבות בהתאם לאמור, נזקף לרווח והפסד.

(7) הון מניות

עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות ואופציות למניות, מוצגות כהפחתה מההון.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ג. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(8) הנפקת ניירות ערך בחבילה

בעת הנפקת ניירות ערך בחבילה, מיוחסת תמורת ההנפקה תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות מדי תקופה בשווי הוגן דרך רווח והפסד, לאחר מכן להתחייבויות פיננסיות הנמדדות במועד ההכרה הראשונית בלבד בשווי הוגן והשווי המיוחס למרכיב ההוני מחושב כערך שארית.

עלויות ההנפקה הישירות מיוחסות באופן ספציפי לניירות הערך עמם הן מזוהות. עלויות ההנפקה המשותפות מיוחסות לניירות הערך באופן יחסי, על בסיס אופן ייחוס התמורה מהנפקת החבילה, כמתואר לעיל.

(9) פקדונות מלקוחות

במסגרת עיסוקה, מקבלת חברה מאוחדת מלקוחותיה פיקדונות בגין מיכלים וציוד מושאל אחר. הפיקדון יוחזר בהתאם למחירי הפיקדון שגובה החברה המאוחדת מלקוחותיה, כשהם צמודים למדד מיום עדכון האחרון. בהתאם ל- IAS 39 שווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה, לא יהיה נמוך מהסכום שישולם על פי דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום. לפיכך מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ולחברה המאוחדת אין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבויות בגין הפקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח, מוצגים הפקדונות כהתחייבויות שוטפות, על בסיס ערכם המלא.

י.ד. רכוש קבוע:

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך.

העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט וכן עלויות אשראי שהונו. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור, מוכרת כחלק מעלות ציוד זה.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

שינויים במחויבות לפירוק ופינוי פריטים ושיקום האתר בו הם ממוקמים, למעט שינויים הנובעים מחלוק הזמן, מתווספים או מנוכים מעלות הנכס בתקופה בה מתרחשים. הסכום שמנוכה מעלות הנכס אינו עולה על ערכו בספרים והיתרה, אם קיימת, מוכרת מיידית בדוח רווח והפסד.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכר בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע מוכרת כחלק מהערך בספרים של אותו פריט, אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בחלק שהוחלף תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריט רכוש קבוע נקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. רכוש קבוע: (המשך)

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחירות מימוניות מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ותקופת השימוש בנכסים. קרקעות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

שיעורי פחת %	אורך חיים שימושיים בשנים	
2-10	10-50	בניינים (כולל מבנים ארעיים)
3-33 (בעיקר 10-15)	3-30 (בעיקר 6-10)	מכונות וציוד
6-33	3-17	רהוט וציוד משרדי
15-20	5-6	כלי רכב
20-30	3-5	מחשבים
		שיפורים במושכר
		לאורך תקופת השכירות שאינה עולה על אורך חייו הכלכלי של הנכס.

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

טו. נדל"ן להשקעה:

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

נדל"ן להשקעה, כאמור, כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מימונית וכן זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס, ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף, במועד השלמת עסקת המימוש, לרווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

בהתאם לתיקון IAS 40, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד בשווי הוגן החל מיום 1 בינואר 2009.

לעניין פרסום IAS 40 (מתוקן), "נדל"ן להשקעה" - ראה באור 2 לט להלן.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי, מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי, תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

לעניין פרסום IAS 23 (מתקן), "עלויות אשראי" - ראה באור 2 לט להלן.

יז. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים שאינם ניתנים לזיהוי וחסרי מהות פיזית. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים, ונבדקים לצורך בחינת ירידת ערך אחת לשנה, או בכל עת שקיים סימן, המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36. אומדן משך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, נבחן בתום כל שנת דיווח. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי המשתנה מבלתי מוגדר למוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

לעניין הטיפול החשבונאי במוניטין - ראה באור 2 יב.

אורך החיים השימושיים בו נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

זכויות הפצה	-	20 שנים או בהתאם לתקופת ההסכם.
זכויות אספקה	-	20 שנים או בהתאם לתקופת ההסכם.
תוכנה	-	3-6 שנים.
נאמנות לקוחות	-	10-30 שנים.
מותג	-	7-12 שנים.
זכויות הפעלה	-	בהתאם לתקופה הנקובה בהסכם.
אחרים	-	על פני תקופת ההנאה.

עלויות עוקבות

עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו. כל העלויות האחרות, לרבות עלויות הקשורות למוניטין ומותגים שפותחו באופן עצמי, נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין: (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים הינם מזהים ומוכרים בנפרד ממוניטין כאשר הם עומדים בהגדרת נכס בלתי מוחשי ושווים ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. העלות של נכסים בלתי מוחשיים כאלה היא שווים ההוגן במועד צירוף העסקים.

בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוצגים לפי עלותם בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינוי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

לעניין פרסום IFRS 3 (מתקן), "צירופי עסקים" - ראה באור 2 מ.

יח. נכסים חכורים:

חכירות, בהן נושאת הקבוצה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות, פרט לחכירות של נדל"ן שסווג כנדל"ן להשקעה, כאשר הנכסים החכורים אינם מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה. נכסי נדל"ן בחכירה תפעולית אשר סווגו על ידי הקבוצה כנדל"ן להשקעה, מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לפי שווים ההוגן, והחכירה מטופלת כחכירה מימונית.

חכירות של קרקעות, כולל ממינהל מקרקעי ישראל ("המינהל"), שאינן מטופלות כנדל"ן להשקעה, הינן חכירות תפעוליות. דמי חכירה ששולמו מראש למינהל מוצגים בדוח על המצב הכספי, ונזקפים לדוח רווח והפסד לאורך תקופת החכירה. תקופת החכירה וסכומי ההפחתות מביאים בחשבון אופציה להארכת תקופת החכירה, במידה ובמועד ההתקשרות בחכירה היה וודאי באופן סביר שהאופציה תמומש.

לעניין פרסום תיקון ל - IAS17, חכירות - ראה באור 2 מ.

יט. עבודות הקמה בתהליך:

עבודות הקמה בתהליך משקפות את הסכום ברוטו, שטרם הוצאו חשבונות בגינו, הצפוי להגבות מהלקוחות בגין העבודה שבוצעה עד לאותו מועד. סכום זה נמדד לפי עלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו, בניכוי חיובים שהוצאו ללקוחות בתהליך ההקמה והפסדים שהוכרו. העלות כוללת את כל העלויות המתייחסות ישירות לפרויקטים שבנידון בתוספת הקצאת עלויות תקורה קבועות ומשתנות שהקבוצה נשאה בהן במהלך ביצוע העבודות על פי החוזה, בהתבסס על קיבולת פעילות נורמאלית.

עבודות ההקמה בתהליך מוצגות בדוח על המצב הכספי כסעיף נפרד - חייבים בגין עבודות בביצוע. במקרים בהם התשלומים שנתקבלו מלקוחות עולים על העלויות שהתהוו בתוספת רווחים שהוכרו, אזי ההפרש מוכר בדוח על המצב הכספי כהכנסה נדחית.

כ. מלאי:

(1) מלאי תזקי נפט

המלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון" (FIFO), והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר מכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלויות הנדרשות לביצוע המכירה.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מלאי: (המשך)

(2) מלאי אחר

מלאי שמנים, חלפים ואחרים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת ממוצע נע.

מלאי צבעים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. העלות המלאי נקבעת בעיקרה כדלהלן:

חומרי גלם וחומרי אריזה	-	לפי שיטת ממוצע נע.
מוצרים מוגמרים	-	לפי מחיר התקן המבוסס על עלויות מחושבות של היצור, הכוללות את חומרי הגלם, חומרי אריזה, שכר עבודה ונלוות והוצאות אחרות.
תוצרת בעיבוד	-	על בסיס חומרי הגלם בתוספת עלויות ייצור מחושבות.
מוצרים קנויים	-	לפי שיטת ממוצע נע.

כא. ירידת ערך נכסים פיננסיים:

ירידת ערך של נכס פיננסי שאינו מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע הפסד התרחש לאחר מועד ההכרה לראשונה בנכס ואירוע הפסד זה השפיע באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס הניתן לאמידה מהימנה.

ראייה אובייקטיבית לכך שחלה ירידת ערך של נכסים פיננסיים עשויה לכלול הפרת חוזה על ידי חייב, ארגון מחדש של סכום המגיע לקבוצה המתבסס על תנאים אשר הקבוצה לא היתה שוקלת במקרים אחרים, קיום סממנים לכך שחייב או מפיק חוב יפשוט רגל או היעלמות שוק פעיל עבור נייר ערך.

בבחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהם מכשירים הוניים, בוחנת הקבוצה גם את שיעור הפער שבין השווי ההוגן של הנכס לעלותו המקורית תוך התייחסות לשינויים בשווי ההוגן של הנכס, למשך הזמן בו השווי ההוגן של הנכס נמוך מעלותו המקורית ולשינויים בסביבה הטכנולוגית, הכלכלית או המשפטית או בסביבת השוק בה פועלת החברה שהנפיקה את המכשיר. ירידת הערך תחשב כמשמעותית, בדרך כלל בעת ירידה בסך של 30% מהעלות המקורית ותחשב כמתמשכת כאשר ירידת הערך הינה על פני שנה. מדיניות זו נקבעה בהתחשב באופיין של שתי ההשקעות המהותיות של החברה, ראה באור 12 (א) ו-(2).

הקבוצה בוחנת ראיות לירידת ערך לגבי חייבים הן ברמת הנכס הבודד והן ברמה קבוצתית. ההלוואות והחייבים שהינם משמעותיים באופן פרטני נבחנים ספציפית לירידת ערך. ההלוואות והחייבים, אלה אשר בגינם לא זוהתה ירידת ערך ספציפית מקובצים יחדיו ולגביהם נבחנת קיומה של ירידת ערך קבוצתית, במטרה לאתר ירידת ערך שהתרחשה וטרם זוהתה. לגבי ההלוואות והחייבים שאינם מהותיים באופן פרטני, מבוצעת בחינה קבוצתית לירידת ערך על ידי קיבוצם בהתאם למאפייני סיכון דומים.

בבחינה קבוצתית של ירידת ערך הקבוצה עושה שימוש במגמות היסטוריות של ההסתברות להפרה, עיתוי קבלת ההחזר וסך ההפסד בפועל, בהתאם לשיקול דעת ההנהלה בדבר השאלה האם ההפסדים בפועל צפויים להיות גדולים או קטנים יותר בהשוואה להפסדים העולים מהמגמות ההיסטוריות לאור המצב הכלכלי ותנאי האשראי הקיימים.

הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס. הפסדים נזקפים לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד יתרת החייבים. הכנסת ריבית בגין נכסים שערכם נפגם מוכרת באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך.

הפסדים מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים על ידי העברת ההפסד המצטבר שנזקף לקרן הון בגין נכסים זמינים למכירה, לרווח והפסד. ההפסד המצטבר אשר נגרע מהרווח הכולל האחר והוכר ברווח והפסד הינו ההפרש בין עלות הרכישה, לבין השווי ההוגן הנוכחי בניכוי ירידות ערך אשר הוכרו בעבר דרך רווח והפסד.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחסו באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת, נזקף לרווח והפסד. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי הון, נזקף ישירות לרווח הכולל האחר.

ב. ירידת ערך נכסים שאינם פיננסיים:

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

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

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

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

ג. הטבות לעובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקרנות המנוהלות בידי נאמן, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת. התחייבויות הקבוצה לתשלום פיצויים לעובדי הקבוצה שהינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין (החברה משלמת תשלומים קבועים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים, אף אם לא הצטברו סכומים מספקים בתכנית כדי לשלם את כל ההטבות לעובדים המתייחסות לעבודת העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות), מטופלות כתוכנית להפקדה מוגדרת. הפקדות לתכנית הפקדה מוגדרת נרשמות כהוצאה בעת ההפקדה לתכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד, אלא אם ההפקדה שכבר שולמה עולה על ההפקדה שיש להפקיד, לתאריך המאזן, אז תקטין ההפקדה את התשלומים העתידיים של החברה. התחייבויות הקבוצה לתשלום פיצויים לעובדי הקבוצה שאינם בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מטופלות כתוכנית להטבה מוגדרת.

תכניות להפקדה מוגדרת

מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הטבות לעובדים: (המשך)

(1) הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

תכניות להטבה מוגדרת

מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו, בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב ממשלתיות, שהמטבע שלהן ומועד פירעון דומים לתנאי המחויבות של הקבוצה. החישובים נערכים על ידי אקטואר מוסמך לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה.

כאשר לפי תוצאות החישובים נוצר נכס לקבוצה, מוכר נכס עד לסכום נטו של הערך הנוכחי של הטבות כלכליות הזמינות בצורה של החזר מהתוכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות לתוכנית. הטבה כלכלית בצורת החזרים או הקטנת הפקדות עתידיות תחשב כזמינה לקבוצה כאשר ניתן לממשה במהלך חיי התוכנית או לאחר סילוק המחויבות.

כאשר קיימת חובה, במסגרת דרישת הפקדה מזערית, לתשלום סכומים נוספים ביחס לשירותים שניתנו בעבר, מכירה החברה במחויבות נוספת (הגדלת התחייבות נטו או הקטנת נכס נטו), במידה בה סכומים כאמור לא יהיו זמינים כהטבה כלכלית בצורה של החזר מהתוכנית או הקטנה בהפקדות עתידיות.

כאשר חל שיפור בהטבות שמעניקה החברה לעובדים, אותו חלק מההטבות המוגדלות המתייחס לשירותים עבר של העובדים, נזקף לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני התקופה הממוצעת עד להבשלת ההטבות. במידה שההטבות מבשילות מיידי, ההוצאה נזקפת מיידי לרווח והפסד.

כאשר מתרחש צמצום או סילוק של תוכנית הטבה מוגדרת, החברה מכירה ברווחים או בהפסדים בגין הצמצום או הסילוק ברווח והפסד. רווחים או הפסדים כאמור כוללים שינוי כלשהו שנובע בערך הנוכחי של המחויבות; שינוי כלשהו שנובע בשווי ההוגן של נכסי התוכנית וכן רווחים והפסדים אקטואריים ועלויות שירותי עבר מתייחסים כלשהם, שטרם הוכרו.

הקבוצה זוקפת מיידי, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים, את כל הרווחים וההפסדים האקטואריים הנובעים מתכנית הטבה מוגדרת.

(2) הטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך

המחויבות נטו של הקבוצה בגין הטבות לעובדים לטווח ארוך, שאינן מתייחסות לתכניות הטבה לאחר סיום העסקה, היא בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי ומנוכה ממנו השווי ההוגן של נכסים המתייחסים למחויבות זו. שיעור ההיוון של המחויבות נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב ממשלתיות שהמטבע שלהן ומועד הפירעון שלהן דומים לתנאי המחויבויות של הקבוצה. החישוב נעשה לפי שיטת יחידת הזכאות החזויה. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים ישירות לרווח והפסד בתקופה בה הם נוצרו.

(3) הטבות בגין פיטורין

הטבות בגין פיטורין מוכרות כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה באופן מובהק, ללא אפשרות ממשית לביטול, לפיטורי עובדים לפני הגיעם למועד הפרישה המקובל על פי תכנית פורמאלית מפורטת, או לספק הטבות בגין פיטורין כתוצאה מהצעה שנעשתה בכדי לעודד פרישה מרצון. הטבות הניתנות לעובדים בפרישה מרצון נזקפות כהוצאה כאשר הקבוצה הציעה לעובדים תכנית המעודדת פרישה מרצון, צפוי שההצעה תתקבל וניתן לאמוד באופן מהימן את מספר הנענים להצעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הטבות לעובדים: (המשך)

(3) הטבות בגין פיטורין (המשך)

אם ההטבות עומדות לתשלום לאחר יותר מ - 12 חודשים מסוף תקופת הדיווח, הן מהוות לערך הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב ממשלתיות שהמטבע שלהן ומועד הפירעון שלהן דומים לתנאי המחויבות של הקבוצה.

(4) הטבות לזמן קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות את התחייבות הקבוצה בגין חופשה, הבראה, בונסים ושכר עבודה. הטבות אלו נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לטווח קצר בגין בונס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור, בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

כד. הפרשות:

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות. הערך בספרים של הפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן ומוכר כהוצאת מימון.

(1) הפרשה לאחריות

הפרשה לאחריות מוכרת כאשר המוצרים או השרות, בגינם ניתנה האחריות, נמכרים. הפרשה מבוססת על נתונים היסטוריים כמו גם על הערכות ההנהלה ועל שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות שלהן.

(2) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, שהסבירות כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות הינה למעלה מ - 50% (more likely than not) וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כה. הכנסות:

(1) מכירת מוצרים

ההכנסה ממכירת מוצרים במהלך העסקים הרגיל נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל, בניכוי החזרות, הנחות מסחריות והנחות כמות. במקרים בהם תקופת האשראי היא קצרה ומשקפת את האשראי המקובל בענף התמורה העתידית אינה מהווה.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. הכנסות: (המשך)

(1) מכירת מוצרים (המשך)

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הסיכונים המשמעותיים וההנאות מהבעלות על המוצר עוברים לקונה, קבלת התמורה צפויה, קיימת אפשרות להעריך באופן מהימן את אפשרות החזרת המוצר והעלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה הינן זניחות וניתנות לאמידה באופן מהימן, כאשר אין להנהלה מעורבות נמשכת עם הסחורה, וכן כאשר ההכנסה ניתנת למדידה באופן מהימן. אם צפוי כי תוענק הנחה וסכומה ניתן למדידה באופן מהימן, ההנחה מנוכה מההכנסה ממכירת המוצרים.

עיתוי העברת הסיכונים והתשואות משתנה בהתאם לתנאים הספציפיים של חוזה המכירה. לגבי מכירת מוצרים בישראל, העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, בדרך כלל, כאשר המוצרים מגיעים למחסניו של הלקוח, ואולם לגבי משלוחים בינלאומיים מסוימים מתקיימת ההעברה כאשר הסחורה מועמסת על כלי התחבורה של המוביל.

(2) חוזי הקמה

ההכנסות וההוצאות מחוזי הקמה נזקפות לרווח והפסד, באופן יחסי לשיעור השלמת החוזה, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאותיו. הכנסות מחוזה הקמה כוללות את הסכום המקורי שנכלל בחוזה בתוספת סכומים בגין שינויים בעבודה, תביעות ותמריצים, במידה וצפויה הכנסה ושניתן למדוד אותה בצורה מהימנה.

הערכת שיעור ההשלמה מתבססת על סקירת העבודות שבוצעו. כאשר אין אפשרות להעריך באופן מהימן את תוצאות חוזה הבנייה, מוכרת ההכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שסביר כי ניתן יהיה להשיבן. הפסד צפוי מחוזה הקמה נזקף מיידית לרווח והפסד.

(3) הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית.

(4) הסדרי זיכיון

הכנסות המיוחסות לשרותי הקמה במסגרת הסכמי זיכיון מוכרות בהתבסס על שיעור ההשלמה של העבודה שבוצעה, באופן עקבי למדיניות החשבונאית שאימצה הקבוצה לגבי הכרה בהכנסה בחוזי הקמה (ראה סעיף 2 לעיל). הכנסות ממתן שירותי תפעול או הכנסות ממתן שירותים אחרים מוכרות בתקופה שבה מספקת הקבוצה את השירותים.

(5) הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל

הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל, נזקפות באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות הרלוונטית.

(6) הכנסות מדיבידנד

הכנסה מדיבידנד בגין השקעות, מוכרת במועד בו נוצרה הזכאות לבעלי המניות לקבלה.

כו. מענקי ממשלה:

מענקי ממשלה מוכרים לראשונה בשווי הוגן כאשר קיים ביטחון סביר שהם יתקבלו ושהקבוצה תעמוד בתנאים המזכים בקבלתם. מענקים המתקבלים כפיצוי על הוצאות בהן נשאה הקבוצה, נזקפים לדוח רווח והפסד באופן שיטתי, באותן תקופות בהן נזקפות ההוצאות לדוח רווח והפסד. מענקי ממשלה המתקבלים לצורך רכישת נכס, מוצגים בניכוי מהנכס המתייחס ונזקפים לדוח רווח והפסד באופן שיטתי, לאורך תקופת החיים השימושיים של הנכס.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. הנחות מספקים:

הנחות המתקבלות מספקים אשר לגביהן לא מחויבת החברה לעמוד ביעדים מסוימים נכללות בדוחות הכספיים עם ביצוע הרכישות היחסיות המזכות את החברה בהנחות האמורות.

הנחות מספקים שהזכות לקבלתן מותנית בעמידת החברה ביעדים מסוימים כגון עמידה בהיקף רכישות שנתי (כמותי או כספי) מינימאלי, גידול בהיקף הרכישות לעומת תקופות קודמות ועוד, נכללות בדוחות הכספיים, באופן יחסי, בהתאם להיקף הרכישות שבצעה החברה מהספקים בתקופה המדווחת המקדמות את החברה לקראת העמידה ביעדים, וזאת רק כאשר צפוי שהיעדים יושגו וניתן לאמוד את סכומי ההנחות באופן סביר. אומדן העמידה ביעדים מבוסס, בין היתר, על ניסיון העבר ומערכות היחסים של החברה עם הספקים ועל היקף הרכישות החוזי מהספקים ביתרת התקופה.

כח. תשלום דמי חכירה:

תשלומים במסגרת חכירה תפעולית נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה.

תשלומי חכירה מינימאליים, המשתלמים במסגרת חכירה מימונית, נחלקים בין הוצאות המימון לבין הפחתת יתרת ההתחייבות. הוצאת המימון מוקצית לכל תקופה מתקופת החכירה, כך שמתקבל שיעור ריבית תקופתית קבוע, על היתרה הנוותרת של ההתחייבות.

תשלומי החכירה המינימאליים מתעדכנים, בגין דמי חכירה מותנים, כאשר ההתניה מתבררת.

קביעה אם הסדר מכיל חכירה בגין הסכמי שכירות תחנות תדלוק

בתחילת ההסדר או בעת בחינתו מחדש, הקבוצה קובעת אם הסדר הוא חכירה או אם הוא מכיל חכירה. נכס ספציפי כפוף לחכירה אם קיום ההסדר תלוי בשימוש בנכס או בנכסים ספציפיים. הסדר מעביר זכות לשימוש בנכס אם הוא מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס.

תשלומים ותמורה אחרת שנדרשים לפי ההסדר מופרדים בתחילת ההסדר או בעת הבחינה מחדש לתשלומים עבור החכירה ולרכיבים אחרים על בסיס השווי ההוגן היחסי שלהם.

לגבי חכירה מימונית, אם אין זה מעשי להפריד את התשלומים באופן מהימן הקבוצה מכירה בנכס ובהתחייבות בסכום השווה לשווי ההוגן של נכס הבסיס. בתקופות עוקבות ההתחייבות מופחתת עם ביצוע התשלומים ומוכרת הוצאת מימון גלומה בגין ההתחייבות תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתית של הרוכש.

כט. עסקאות והלוואה לצד קשור:

נכסים והתחייבויות (כולל הלוואות) שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון העצמי.

ל. נכסים לא שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה:

נכסים לא שוטפים (או קבוצות מימוש המורכבות מנכסים והתחייבויות) שצפוי כי ימומשו בדרך של מכירה ולא בדרך של שימוש מתמשך, מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה. מיד לפני סיווגם כמוחזקים למכירה, נמדדים הנכסים (או המרכיבים של קבוצות המיועדות לסילוק) על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים הנכסים (או המרכיבים של קבוצות המיועדות לסילוק), לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה. בתקופות עוקבות, נכסים ברי פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים הפחתה תקופתית. כל הפסד מירידת ערך של קבוצה המיועדת לסילוק, מיוחס לראשונה למוניטין ולאחר מכן, באופן יחסי, לנכסים ולהתחייבויות הנוותרים, פרט לכך שלא מיוחס הפסד למלאי, לנכסים פיננסיים, נכסי מס נדחים, נכסי תוכנית הטבות לעובדים, נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן, הממשיכים להימדד לפי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. הפסדים מירידת ערך בעת הסיווג הראשוני של נכס כמוחזק למכירה, וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה מהמידה מחדש, נזקפים לרווח והפסד. רווחים מוכרים עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. הסכמי זיכיון (B.O.T):

IFRIC 12 "הסדרי זיכיון למתן שירות" (להלן - הפרשנות), הפרשנות דנה בהצגת ומדידת הסדרים חוזיים בהם מפעיל מהמגזר הפרטי עוסק בפיתוח, מימון, תפעול ותחזוקת תשתית המשמשת לאספקת שירותים ציבוריים. במסגרת הסדרי זיכיון למתן שירותים עם גופים ממשלתיים להקמה ולתפעול מתקן בתמורה לתשלומים קבועים ומשתנים, מכירה הקבוצה בנכס פיננסי ממועד תחילת ההקמה של המתקן כאשר יש לה זכות בלתי מותנית לקבל עבור שירותי ההקמה או השדרוג מזומן או נכס פיננסי אחר. הנכס הפיננסי משקף את התשלומים הבלתי מותנים שעתידיים להתקבל מהממשלה ונושא ריבית סיכון מתאימה שנקבעת בהתאם לסיכון של המזמין. כמו כן, מכירה החברה בנכס בלתי מוחשי המהווה את השווי ההוגן של ההקמה של המתקן מעבר לסכום המובטח מהמדינה (הנכס הפיננסי כאמור לעיל), המשקף את הזכות לגבות דמי שימוש מציבור המשתמשים במתקן. נכס זה מופחת החל מהמועד בו המתקן מופעל באופן המאפשר את גביית דמי השימוש מהציבור ועד לתום תקופת הזיכיון.

נכסים פיננסיים כאמור נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן ובתקופות עוקבות בעלות מופחתת.

נכסים בלתי מוחשיים כאמור נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן ובתקופות עוקבות בעלות, כולל עלויות אשראי שהווננו ובניכוי פחת, הפחתות והפסדים מירידת ערך.

אם התשלום שמקבלת הקבוצה עבור שירותי ההקמה מורכב בחלקו מנכס פיננסי ובחלקו מנכס בלתי מוחשי, הקבוצה מטפלת בנפרד בכל רכיב של התמורה. התמורה שהתקבלה או שקיימת זכות לקבלה בגין שני המרכיבים מוכרת לראשונה בשווי הוגן.

לב. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי.

(2) מסים שוטפים

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

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך המאזן. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות כלולות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז. נכסי מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כנגד התחייבויות מסים שוטפים, כאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לג. תשלומים מבוססי מניות:

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

לד. הכנסות אחרות:

הכנסות מדיבידנדים ורווחים ממכירת נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה נכללים בהכנסות אחרות.

לה. הכנסות והוצאות מימון:

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו (לרבות נכסים פיננסיים זמינים למכירה ונכסים פיננסיים מהסכמי זיכיון), שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, רווחים מהפרשי שער ורווחים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הכנסות מדיבידנדים בגין מניות סחירות מוכרות כהכנסה ביום האקס. שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, אגרות חוב שהונפקו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים למעט לקוחות, חייבים אחרים והפסדים ממכשירי גידור המוכרים ברווח והפסד. עלויות האשראי, שאינן מהוונות, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בסכומם נטו.

לו. מגזרים:

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

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

למידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה ראה באור 44.

לז. רווח למניה:

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

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לח. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הדולר הקנדי	היורו
		(ש"ח ל-1)	(ש"ח ל-1)	(ש"ח ל-1)
בסיס 1993	בסיס 1993	דולר)	דולר)	יורו)
206.19	206.19	3.775	3.603	5.442
198.61	198.42	3.802	3.113	5.297
190.03	191.15	3.846	3.923	5.659
%	%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

31 בדצמבר 2009
31 בדצמבר 2008
31 בדצמבר 2007

שיעורי השינוי לשנה

שהסתיימה:

3.82	3.91	(0.71)	15.74	2.73	ביום 31 בדצמבר 2009
4.51	3.80	(1.14)	(20.66)	(6.39)	ביום 31 בדצמבר 2008
2.79	3.40	(8.97)	7.76	1.71	ביום 31 בדצמבר 2007

לט. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

(1) IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"

התקן קובע את ההצגה הנדרשת בדוחות הכספיים, ומפרט מסגרת כללית למבנה דוח כספי ותוכן מינימאלי, אשר יש לכלול במסגרת הדוח. במסגרת התיקון לתקן זה, בוצעו שינויים למתכונת ההצגה הקיימת של הדוחות הכספיים, וכן הורחבו דרישות ההצגה והגילוי לדוחות הכספיים, ובכלל זה הצגת דוח נוסף במסגרת הדוחות הכספיים בשם "דוח על הרווח הכולל", והוספת דוח על המצב הכספי לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע, הצגה מחדש וסיווג מחדש. התקן חל, בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. על פי הוראות התקן, מציגה הקבוצה דוח יחיד על הרווח הכולל, הכולל הן את רכיבי הרווח הכולל האחר והן את רכיבי הרווח או הפסד בדוח אחד, וכן דוח על השינויים בהון העצמי המציג יתרות בגין עסקאות עם בעלי המניות, במסגרת תפקידם כבעלי מניות.

(2) תיקון ל- IAS 40 "נדל"ן להשקעה"

החל מיום 1 בינואר 2009, הקבוצה מיישמת את התיקון ל- IAS 40, נדל"ן להשקעה (להלן - "התיקון"), שבוצע במסגרת פרויקט השיפורים לשנת 2008, אשר קובע כי נדל"ן להשקעה בתקופת הקמה ו/או בפיתוח יימדד בהתאם להוראות IAS 40 ולא בהתאם להוראות IAS 16 בדבר רכוש קבוע. התיקון נעשה בדרך של מכאן ולהבא.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לט. **תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)**

(2) תיקון ל- IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (המשך)

הקבוצה מודדת את הנדל"ן להשקעה שלה לפי מודל השווי ההוגן ולפיכך, מודדת את הנדל"ן להשקעה בהקמה שלה כלהלן:

- א. לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה; ו-
- ב. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.
- ליישום התיקון לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

(3) IAS 23 (מתקן) "עלויות אשראי"

התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי. במסגרת התיקון לתקן זה, בוטלה האפשרות להכרה מיידית בדוח רווח והפסד של עלויות אשראי המתייחסות לנכסים שתקופת הכשרתם או הקמתם משמעותית. עלויות אשראי אלה יהוונו לעלות הנכס. התקן יחול על עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שמועד ההיוון בגינם חל החל מיום 1 בינואר, 2009 או כל תאריך קודם, כפי שנקבע על ידי הקבוצה. לאימוץ התקן לא היתה השפעה מהותית על תוצאות פעילותה או מצבה הכספי של הקבוצה.

(4) IFRS 8 "מגזרי פעילות"

החל מיום 1 בינואר 2009, הקבוצה מיישמת את IFRS 8, מגזרי פעילות (להלן - "התקן"). התקן קובע כי הדיווח המגזרי יוצג בהתאם ל"גישת ההנהלה", דהיינו, בהתאם למתכונת הדיווח הפנימית למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה.

בנוסף, הקבוצה מיישמת, ביישום מוקדם, את התיקון ל- IFRS 8 אשר פורסם במסגרת פרויקט השיפורים לשנת 2009, לפיו מידע על סך נכסי המגזר נדרש רק אם מידע כאמור מדווח באופן סדיר למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי.

(5) IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים"

התיקון מרחיב את הגילויים הנדרשים בנוגע לסיכון נזילות ולמידת שווי הוגן, תוך קביעת מדרג בן שלוש רמות להצגת מדידות שווי הוגן.

הוראות התיקון חלות לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009 או לאחריו. בהתאם להוראות המעבר של התיקון, בחרה הקבוצה שלא להציג מידע השוואתי לגבי הגילויים הנדרשים על פי התיקון.

מ. **תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שטרם אומצו אשר צפויה להיות או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

▪ IFRS 3 (מתקן) "צירופי עסקים"

התקן קובע את כללי הטיפול החשבונאי בצירופי עסקים, כמפורט להלן:

- התקן קובע כללי מדידה של תמורה מותנית בצירופי עסקים, אשר תימדד כמכשיר פיננסי נגזר.
- עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים ייזקפו לרווח והפסד עם התרחשותן.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מ. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שטרם אומצו אשר צפויה להיות או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

▪ IFRS 3 (מתקון) "צירופי עסקים" (המשך)

- זכויות שאינן מקנות שליטה יימדדו במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, לרבות מוניטין, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת, או בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים נטו כאמור, למעט חלקן במוניטין.
- בצירופי עסקים, בהם מושגת השליטה לאחר מספר רכישות (רכישה בשלבים), יימדדו הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת בשווי הוגן במועד השגת השליטה. במועד זה, יימדדו מחדש בשווי ההוגן זכויות הונית שהוחזקו לפני מועד הרכישה, תוך זקיפת ההפרש לרווח והפסד.

התקן ייושם לגבי צירופי עסקים שיתרחשו מיום 1 בינואר 2010, או לאחריו. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

▪ IAS 27 (מתקון) "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים"

התקן קובע את כללי הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים ונפרדים, כמפורט להלן:

- התקן קובע כי עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, במסגרתן מחזיקה הקבוצה בשליטה בחברה מאוחדת לפני ולאחר העסקה, יטופלו כעסקאות הוניות.
 - במסגרת עסקאות, שלאחריהן מאבדת הקבוצה את שליטתה בחברה המאוחדת, תימדד ההשקעה בחברה המאוחדת במועד איבוד השליטה בשווי הוגן.
 - חלק המיעוט בהפסדי חברה מאוחדת, העולה על חלקו בהונה העצמי ייוחס לו בהתעלם ממחויבויותיו ומיכולתו לביצוע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.
 - הוראות התקן חלות לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. התקן ייושם למפרע, פרט למספר חריגים, לגביהם ייושמו הוראות התקן בדרך של "מכאן ולהבא".
- בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

▪ IAS 28 "השקעה בחברות כלולות" (בדבר איבוד השפעה מהותית בחברה כלולה)

במסגרת אימוץ IAS 27 המתקן כאמור לעיל, תוקנו הוראות מסוימות ב-IAS 28 "השקעות בחברות כלולות". על פי התיקון, בעת מימוש חלקי של חברה כלולה הגורם לאיבוד של השפעה מהותית, יש למדוד את ההשקעה הנותרת לאחר המימוש החלקי בשווי ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שווי ההוגן נזקף לרווח והפסד.

התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מ. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שטרם אומצו אשר צפויה להיות או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

■ **תיקון IAS 36 "ירידת ערך נכסים"**

במסגרת פרויקט השיפורים השנתיים לשנת 2009, תוקן IAS 36 "ירידת ערך נכסים". תיקון IAS 36 "ירידת ערך נכסים" קובע כי בהקצאת מוניטין ליחידות מניבות מזומנים או לקבוצות של יחידות מניבות מזומנים לשם בחינת ירידת ערך, כל יחידה או קבוצה של יחידות לא תהיה גדולה ממגזר פעילות, לפני קיבוץ מגזרים בעלי מאפיינים כלכליים דומים למגזר אחד.

התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התיקון על דוחותיה הכספיים.

■ **תיקון IFRS 5 "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו"**

במסגרת פרויקט השיפורים השנתיים לשנת 2008, תוקן IFRS 5 "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו".

התיקון קובע כי נכסים והתחייבויות של חברה בת יסווגו כמוחזקים למכירה, כאשר החברה האם מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות שליטה בה, גם כאשר כוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התיקון על דוחותיה הכספיים.

■ **תיקון IAS 17 "חכירות"**

במסגרת פרויקט השיפורים השנתיים לשנת 2009, תוקן IAS 17 "חכירות".

בהתאם לתיקון לא קיימת עוד הדרישה לסווג חכירת קרקע כחכירה תפעולית בכל מקרה בו הבעלות אינה צפויה לעבור לחוכר בתום תקופת החכירה. בהתאם לתקן המתוקן, הדרישה היא לבחון את חכירת הקרקע בהתאם לקריטריונים הרגילים לסיווג חכירות כמימוניות או כתפעוליות. כמו כן נקבע כי מרכיבי הקרקע ומבנים בחכירה נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, בהתבסס על הקריטריונים לתקן כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

התיקון חל על דוחות כספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 או לאחריו. התיקון ייושם למפרע, כלומר יש לבחון את אופן הסיווג של חכירות קרקע על בסיס המידע שהיה קיים בעת ההתקשרות בחכירות ואם חל שינוי בסיווג החכירה, יש ליישם למפרע את הוראות IAS 17 ממועד ההתקשרות בחכירה. אולם, אם לישות אין את המידע הדרוש ליישום למפרע של התיקון, עליה להשתמש במידע הקיים במועד אימוץ התיקון ולהכיר בנכס ובהתחייבות המתייחסים לחכירת קרקע שסווגה בעקבות התיקון כחכירה מימונית לפי שווים ההוגן באותו מועד. הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנכס לבין השווי ההוגן של ההתחייבות ייזקף לעודפים.

הקבוצה בוחנת את השלכות יישום הוראות התיקון. כתוצאה מאימוץ התיקון, הקבוצה צפויה לסווג חלק מהקרקעות החכורות המשמשות את הקבוצה למתחמי תדלוק ומתקנים כמוחכורות בחכירה מימונית. בהתאם יבוצע סיווג של קרקעות אשר יוגדרו ככאלו המוחכורות בחכירה מימונית מסעיף דמי החכירה ששולמו מראש לסעיף רכוש קבוע. כמו כן הקבוצה צפויה ליצור התחייבות בגין תשלומי חכירה עתידיים בעיקר לגבי קרקע בחכירה בלתי מהוונת.

הנהלת הקבוצה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מ. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שטרם אומצו אשר צפויה להיות או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

התקן החדש מפרט את הוראות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים. התקן דורש שכל הנכסים הפיננסיים יטופלו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו וימדדו לאחר ההכרה לראשונה לפי העלות המופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. קביעת מודל המדידה תהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
 - ניתן לייעד מכשירי חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת לשווי הוגן דרך רווח והפסד אך ורק אם הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת. מכשירי הון ימדדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
 - ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים נזקפים לרווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח והפסד, לרבות בעת מימוש.
 - נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. במקום זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
 - מכשירי חוב יסווגו מחדש מעלות מופחתת לשווי הוגן ולהיפך רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
 - השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו תמיד לפי השווי ההוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות ספציפיות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.
- הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. ישויות המיישמות את התקן ביישום מוקדם לפני 1 בינואר 2012 רשאיות שלא ליישם בדרך של יישום למפרע.
- בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

באור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן

א. כללי:

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן

ב. אומדנים קריטיים:

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

- (1) שיערוך נדל"ן להשקעה - בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת הקבוצה מוצג הנדל"ן להשקעה על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.
 - (2) התחייבויות תלויות - בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד החברה, חברות מאוחדות וחברות כלולות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות כמו גם על הערכות הנהלתיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים וההנהלות מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הנסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.
 - (3) הפרשה לחובות מסופקים - הדוחות הכספיים כוללים הפרשות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכות הנהלות של החברות בקבוצה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. ההפרשה לחובות מסופקים כוללת הפרשות ספציפיות והפרשות כלליות בהתאם ל- IAS 39. בקביעת נאותות ההפרשות התבססו הנהלות, בין השאר, על סמך המידע שבידיהן בדבר מצבם הכספי של החייבים, היקף פעילותם והערכת הבטחונות שנתקבלו מהם. חובות מסופקים, אשר לדעת הנהלות החברות בקבוצה אין סיכוי לגבותם, נמחקים מספרי הקבוצה.
 - (4) ירידת ערך נכסים - הקבוצה בוחנת בכל תאריך מאזן אם ארעו ארועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא כספיים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכת בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהווים הצפויים מאותו הנכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה. היוון תזרימי המזומנים מחושב לפי שיעור היוון אחרי מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. קביעת האומדנים של תזרימי המזומנים מתבססת על נסיון העבר של נכס זה או נכסים דומים, ועל מיטב הערכת החברה לגבי התנאים הכלכליים שישוררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. בקביעת מחיר מכירה נטו של חלק מהנכסים נעשה שימוש בהערכות שמאי.
- לגבי נכסי מקרקעין, האומדנים מביאים בחשבון גם את מצב השוק באזור בו מצוי הנכס.
- שינויים בהערכות הקבוצה כאמור עשויים להוביל לשינויים מהותיים בערכם בספרים של הנכסים ובתוצאות הפעילות.
- (5) שווי הוגן של נגזרים, נכסים פיננסיים למכירה ומכשירים פיננסיים אחרים - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל (לדוגמא, אופציות רכש, אופציות מכר והשקעות במכשירי הון שאינם סחירים) נקבע תוך שימוש בטכניקות הערכה. הקבוצה משתמשת בשיקול דעת בקביעת המתודולוגיה הנאותה וכן בקביעת ההנחות, המתבססות על פרקטיקה מקובלת ותנאים נוכחיים בשוק וכן מתבססות על חישובי שווי הוגן של מערכים חיצוניים, בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בהנחות עשויים להביא להכרה בירידת ערך או בהפסדים בתקופות עתידיות.
 - (6) הטבות לעובדים - הערך הנוכחי של הטבות לעובדים לאחר פרישה תלוי במספר גורמים הנקבעים על בסיס אקטוארי תוך שימוש בהנחות. ההנחות המשמשות לקביעת ההוצאה (הכנסה) נטו בגין הטבות אלה כוללות את שיעור התשואה ארוך הטווח של נכסי התוכניות ואת שיעור ההיוון. כל שינוי בהנחות אלה משפיע על הערך בספרים של ההתחייבויות בגין הטבות לעובדים.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ב. אומדנים קריטיים: (המשך)

(6) (המשך)

הקבוצה קובעת את שיעור ההיוון בסוף כל שנה. שיעור ההיוון משמש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים ליישוב ההתחייבות. בקביעת שיעור ההיוון, הקבוצה מתחשבת בשיעורי הריבית של אגרות חוב נושאות ריבית קבועה של ממשלת ישראל, שמועדי פירעון דומים למועדי הפרעון של התחייבות הקבוצה. הנחות נוספות לחישוב ההתחייבות מבוססות בחלקן על תנאי שוק נוכחיים. שינויים בגורמים אלו ישפיעו על ההפסדים / רווחים אקטוארים הנזקפים לעודפים.

(7) מסים נדחים - החברות בקבוצה מבצעות ייחוס מסים בשל הפרשים זמניים. הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בספרים וכן הפסדים וניכויים הניתנים להעברה לצרכי מס. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המסים הנדחים, על פי תחזיות הקבוצה, או בעת מימוש הטבות המס, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן. סכומי הטבות המס שנכללו בדוחות הכספיים תואמים את תחזיות הקבוצה ותוכניות העסקיות החוזים כי מימושם יהיו צפוי. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהציפיות, דבר אשר ישפיע על מימוש הטבות המס בעתיד ועל עיתויין.

(8) מסים על ההכנסה - הקבוצה כפופה לחוקי המס. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו / יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

ג. קביעת שווי הוגן:

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בבאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

(1) נדל"ן להשקעה - כאמור בבאור 2 טו' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר, וכל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או ככולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן: (המשך)

(1) (המשך)

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

(2) ירידת ערך מוניטין - לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנבעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

(3) השקעות במניות, מכשירי הון ומכשירי חוב - לצורך השווי ההוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד, ונכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המוצע המצוטט לסגירה שלהם (Quoted closing bid price), למועד הדיווח. בהעדר מחירי ציטוט, מבוצעת הערכות שווי בשיטת היוון תזרימי המזומנים.

(4) רכיב ההמרה באגרות חוב של חברה מאוחדת - השווי ההוגן של רכיב ההמרה באגרות חוב של חברה מאוחדת נמדד באמצעות מודל בלק ושואלס. הנחות המודל כוללות את מחיר המניה הממוצע בחודש שקדם לתקופת הדיווח, הממוצע המשוקלל של אורך החיים הצפוי של המכשירים, דיבידנדים צפויים, סטיית התקן של מחיר המניה ושיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות).

(5) נגזרים - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים מחושב תוך שימוש במחירים מצוטטים, ככל שישנם. בהעדר ציטוט למחירים כאמור, נעשה שימוש בטכניקת הערכה המבוססת על ניתוח תזרימי מזומנים מהווים תוך שימוש בעקום תשואה מתאים למשך החיים של המכשירים.

השווי ההוגן של הנגזר משקף את סיכון האשראי של הצדדים למכשיר ולפיכך שיטת ההערכה מתחשבת בסיכון האשראי של הצדדים לנגזר, כאשר הדבר נאות.

(6) עסקאות תשלום מבוסס מניות - השווי ההוגן של כתבי אופציה לעובדים נמדד באמצעות מודל בלק ושואלס. הנחות המודל כוללות את מחיר המניה למועד המדידה, מחיר המימוש של המכשיר, סטיית התקן, הממוצע המשוקלל של אורך החיים הצפוי של המכשירים (על בסיס ניסיון העבר וההתנהגות הכללית של המחזיקים בכתב האופציה), דיבידנדים צפויים ושיעור ריבית חסרת סיכון (על בסיס אגרות חוב ממשלתיות). תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק אינם נלקחים בחשבון בעת קביעת השווי ההוגן.

(7) לקוחות וחייבים אחרים - השווי ההוגן של הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים אחרים, למעט בגין עבודות הקמה בתהליך אך כולל חייבים בגין הסכמי זיכיון, נקבע על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, המהווים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח. בתקופות עוקבות למועד ההכרה הראשוני, מחושב השווי ההוגן של לקוחות וחייבים אחרים לצורך מתן גילוי בלבד.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן: (המשך)

(8) נדל"ן להשקעה בהקמה - כאמור בבאור 2 טו' הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או ככולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

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

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
32,840	34,303
34,296	44,045
7,198	11,381
1,437	2,903
75,771	92,632

יתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר - לא צמוד
פקדונות לזמן קצר בדולר
קופות מזומנים

באור 5 - נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
98,281	16
51,392	49,770
71,657	17,506
5,485	-
10,591	3,783
237,406	71,075

מניות
אגרות חוב ממשלתיות
אגרות חוב קונצרניות
אגרות חוב להמרה במניות
אחרים

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - פקדונות והשקעות לזמן קצר

פקדונות והשקעות לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2009 כוללים בעיקר: פקדונות בסך של כ-47,917 אלפי ש"ח הנושאים ריבית שנתית בשיעור של 0.6%-1.75%, פקדון לטובת מחזיקי אגרות חוב של גרנית בסך של כ-79,888 אלפי ש"ח.

באור 7 - לקוחות, חייבים ויתרות חובה וחייבים בגין עבודות בביצוע

א. לקוחות:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,131,363	1,191,299	חובות פתוחים
22,593	20,511	הכנסות לקבל
196,620	157,015	המחאות לגביה
108,426	55,642	חברות כרטיסי אשראי
19,805	20,224	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך שניתנו
1,478,807	1,444,691	
(184,946)	(198,904)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>1,293,861</u>	<u>1,245,787</u>	
7,264	9,038	כולל צדדים קשורים

ב. חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
60,000	-	מקדמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה
774	22,015	חייבים בגין מכירת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
2,018	-	שטרות לגביה
6,925	6,887	הכנסות לקבל
1,324	5,593	מוסדות
12,621	18,828	הוצאות מראש
1,402	1,656	מנהל הדלק
5,631	8,510	פקדונות בנאמנות
1,898	1,169	צדדים קשורים
7,762	2,681	הלוואות לחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,428	21,969	חלויות שוטפות של חייבים אחרים לזמן ארוך
11,692	15,355	מקדמות לספקים
901	4,375	מכשירים נגזרים
9,105	29,031	חייבים אחרים
124,481	138,069	
(6,245)	(7,995)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>118,236</u>	<u>130,074</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - לקוחות, חייבים ויתרות חובה וחייבים בגין עבודות בביצוע (המשך)

ג. חייבים בגין עבודות בביצוע:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
66,035	77,286
15,355	14,907
(600)	(668)
(60,097)	(68,899)
20,693	22,626
(741)	-
19,952	22,626

עלויות שהתהוו
 בתוספת רווחים שהוכרו
 בניכוי הפסדים שהוכרו
 בניכוי חיובים שהוצאו ללקוחות
 עלויות שהתהוו ורווחים שהוכרו בניכוי הפסדים שהוכרו העולים על
 חיובים שהוצאו ללקוחות
 בניכוי מקדמות בגין עבודות הקמה בתהליך

באור 8 - מלאי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
82,741	70,295
16,137	16,664
215,217	222,781
15,862	15,027
329,957	324,767

חומרי גלם
 תוצרת בעיבוד
 תוצרת גמורה
 חומרי עזר חלפים והתקנות

ב. בשנת 2008 נרשמה הפחתה בסך של כ-3,000 אלפי ש"ח בגין חלק מתזקי הנפט אשר שווי המימוש נטו שלהם נמוך מעלותם.

ג. בדבר שעבודים - ראה באור 35.

באור 9 - נכסים המוחזקים למכירה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2009	אלפי ש"ח
1,781	
7,654	
187	
9,622	

נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה

דמי חכירה ששולמו מראש, נטו
 מבנה נטו
 מכונות, ציוד וריהוט, נטו

בחודש ינואר 2010 חתמה חברה מאוחדת של טמבור על הסכם למכירת נדל"ן בחכירה, מבנה וחלק מהמיטלטלין של אתר הייצור בבאר טוביה תמורת סך של כ-9.2 מיליון ש"ח. הפסד ההון הצפוי בניכוי הוצאות מכירה, אינו מהותי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - השקעות והלוואות לחברות כלולות

א. חברות מאוחדות פעילות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

סכומים שהעמידה החברה לחברה מאוחדת										מדינת ההתאגדות	שם החברה הבת
ערבויות פיננסיות											
סכום הערבות לסוף התקופה		סכום הערבות		הלוואות		היקף ההשקעה בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת			
2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%		
-	-	-	-	1,522,755	(1)1,244,207	2,330,379	3,175,647	100%	100%	ישראל	קנית השלום השקעות בע"מ
23,927	26,409	ללא הגבלה בסכום להבטחת הלוואה מתאגיד בנקאי		28,289	(2) 28,502	31,230	38,946	100%	100%	ישראל	אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	ישראל	קניון מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	ישראל	קניון הנגב (יזום וניהול) בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	ישראל	קניון אילון (יזום וניהול) בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	ישראל	קניון ירושלים (יזום וניהול) בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	60%	60%	ישראל	קניון חולון - ניהול ואחזקה בע"מ
-	-	-	-	-	-	16,671	18,223	100%	100%	ישראל	חניון מרכז עזריאלי בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	ישראל	מגדלי מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ
-	-	-	-	-	(3) 22,500	-	16,215	-	100%	ישראל	אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	ישראל	קניון גבעתיים יזום וניהול בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	ארה"ב	Canit USA II
-	-	-	-	-	-	5,650	6,124	99%	99%	ארה"ב	Canit Northchase L.P. (4)

- (1) 962 אלפי ש"ח צמוד למדד ונושא ריבית בשיעור 4.8% וכ-282 אלפי ש"ח צמוד למדד.
(2) ההלוואה צמודה למדד.
(3) שטר הון לא צמוד למדד ואינו נושא ריבית.
(4) שותפות מוגבלת.

חברות מאוחדות שאינן מוחזקות במישרין - ראה באור 38 לדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - השקעות והלוואות לחברות כלולות (המשך)

ב. חברות כלולות:

(1) מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של החברות הכלולות של הקבוצה:

להלן תמצית נתונים כספיים לגבי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ללא התאמה לשיעורי הבעלות המוחזקים בידי הקבוצה:

סך נכסים אלפי ש"ח	סך התחייבויות אלפי ש"ח	הכנסות אלפי ש"ח	הפסד לשנה אלפי ש"ח
2009	835,218	837,659	159,324
2008	718,830	773,540	148,290
2007	789,307	802,152	108,957
			(23,240)
			(61,325)
			(21,642)

(2) מידע נוסף:

א. בדבר עליה בשיעור ההחזקה בדרך הים התפלה בע"מ - ראה באור 34 ב.

ב. בהסכם בין השותפים בפארק "מיני ישראל - שותפות מוגבלת" שנחתם בשנת 2009, לאחר שאחד השותפים פרש מן השותפות המוגבלת, עלה שיעור אחזקת הצדדים בשותפות. חלק הקבוצה בשותפות לאחר חתימת ההסכם הינו 50%. לשינוי האמור לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. תוצאות הפעולות נכללות בדוחות החברה בשיעור של 50%, המהווים חלק החברה בהלוואות ובערבויות שניתנו לישות.

ג. פרטים בדבר הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך:

פירוט בסיסי הצמדה ותנאי ריבית

ליום 31 בדצמבר 2009					
שיעורי ריבית נקובה:	שקל לא צמוד		שקל צמוד מדד		סה"כ
	פריים - 0.3% - 0%	4%	5.2%-8%	10%	סה"כ
אלפי ש"ח					
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך שטרי הון	50,937	730	84,127	(1)16,719	152,513
	463	-	-	-	463
	51,400	730	84,127	16,719	152,976

ליום 31 בדצמבר 2008				
שיעורי ריבית נקובה:	שקל לא צמוד		שקל צמוד מדד	
	0%	0%-6%	6%-10%	סה"כ
אלפי ש"ח				
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך שטרי הון	-	(2)128,592	(1) 8,308	136,900
	463	-	-	463
	463	128,592	8,308	137,363

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - השקעות והלוואות לחברות כלולות (המשך)

ג. פרטים בדבר הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך: (המשך)

פירוט בסיסי הצמדה ותנאי ריבית (המשך)

(1) יתרת ההלוואות מוצגת לאחר ניכוי חלק הקבוצה בהפסדים מהחברות הכלולות ממועד הרכישה בסך של כ-62 מיליון ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 (31 בדצמבר 2008 כ-52 מיליון ש"ח) ובתוספת שטרי הון שאינם צמודים למדד בסך של כ-12 מיליון ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 (31 בדצמבר 2008 כ-8 מיליון ש"ח).

(2) יתרת ההלוואות מוצגת לאחר ניכוי חלק הקבוצה בהפסדים מהחברה הכלולה ממועד הרכישה בסך של כ-759 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008.

(3) היתרה ליום 31 בדצמבר 2009 כוללת סך של 50,937 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008 - 54,827 אלפי ש"ח, הלוואות שניתנו לחברת קנדן מגורים בע"מ (להלן - "קנדן") לצורך מימון רכישת מקרקעין ולצורך הקמת בתים ו/או דירות ו/או מבנים אחרים כלשהם על המקרקעין. ההלוואות מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על המקרקעין. ההלוואות הינן לתקופה של 4 חודשים החל מיום 1 במרס 2009 ותחודשנה אוטומטית מדי תקופה ללא הגבלת זמן, עד להודעה בכתב של החברה וקניית השלום או של קנדן. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור הפריים בניכוי 0.3%. קנדן מוחזקת ע"י הקבוצה בשיעור של 40% וע"י בעל עניין בשיעור של 60%. בדבר מכירת זכויות הקבוצה בחברת קנדן לבעל השליטה לאחר תאריך הדוח בחברה - ראה באור 40ז'.

פירוט לפי זמני פרעון

ליום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	
21,094	בשנת 2011
12,938	בשנת 2012
13,651	בשנת 2013
13,789	בשנת 2014
74,322	בשנת 2015 ואילך
17,182	ללא מועד פרעון
<u>152,976</u>	

באור 11 - השקעות והלוואות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
114,832	109,609	הלוואות ללקוחות ב(1) הלוואות לאחרים
8,040	838	
<u>122,872</u>	<u>110,447</u>	
(22,233)	(22,061)	בניכוי חלויות שוטפות
100,639	88,386	
14,099	11,945	המחאות ושטרות לגביה
28,405	20,595	פקדון לזמן ארוך ב(2)
654	328	נכסים בגין הטבות לעובדים
9,441	27,209	יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות
10,759	8,914	חייבים אחרים ב(3)
<u>163,997</u>	<u>157,377</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 11 - השקעות והלוואות (המשך)

ב. מידע נוסף:

- (1) ההלוואות מוצגות בניכוי הפרשה בסך 1,082 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2008 - 1,177 אלפי ש"ח) בגין ההפרש שבין הריבית הנקובה בהלוואות לריבית השוק במועד הענקת האשראי ללקוחות.
- (2) כבטחון לפירעונו המלא והמדויק של החוב למחזיקי אגרות חוב של חברה מאוחדת של סופרגז (להלן - "סופרגז"), העמידה סופרגז, כבטוחה לטובת נאמן אגרות החוב (להלן - "הנאמן"), סך של 24 מיליון ש"ח המופקד בפקדון שנפתח לצורך כך (להלן - "קרן לשירות החוב"). החל מהמועד בו תחל סופרגז לפרוע למחזיקי האג"ח תשלומים על חשבון קרן ההלוואה, כמפורט בתנאי האג"ח, יקטן סכום הקרן לשירות החוב והוא יעמוד על סכום התשלום הרבעוני (קרן וריבית) הגבוה ביותר הצפוי להשתלם, לפי לוח הסילוקין של האג"ח, עד לתום תקופת האג"ח. בנוסף, כביטחון לביצוע תשלומים והוצאות בגין רכישת גז לצורך פעילות הגז הביתי, וקבלת שירותים לצורך זה מכוח הסכם השירותים, העמידה סופרגז, כבטוחה לטובת הנאמן, סך של כ-2 מיליון ש"ח אשר הופקד בפקדון שנפתח לצורך כך (להלן - "כרית ההוצאות השוטפות"). במועד בו תחל סופרגז לפרוע למחזיקי האג"ח תשלומים על חשבון קרן ההלוואה, ישוחרר הסכום המופקד באותה עת ככרית ההוצאות השוטפות, וסופרגז תהא רשאית לפעול ביחס לסכום כרצונה. הפקדונות צמודים למדד ונושאים ריבית בשיעור של 1%. בעקבות פרעון צפוי של חלויות שוטפות של האג"ח בשנת 2010, חלק מן הפקדון האמור נכלל בהשקעות לזמן קצר.
- (3) בעיקר חובות לקוחות בגין מילוי ראשוני של תזקיני נפט הצמודים למחירי התזקינים וחוב לקוח שהושג עמו הסדר לפרעון החוב במספר שנים.

ג. פרטים בדבר הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך:

להלן פירוט לפי זמני פרעון של הלוואות ללקוחות ולאחרים לאחר חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר
2009
אלפי ש"ח

2011
2012
2013
מעל 5 שנים
ללא מועד פרעון

8,448
21,519
9,030
36,805
12,584
88,386

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - השקעות והלוואות (המשך)

ג. פרטים בדבר הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך: (המשך)

פירוט בסיסי הצמדה ותנאי ריבית

ליום 31 בדצמבר 2009 (באלפי ש"ח)

סך הכל	צמוד או נקוב במטבעות אחרים	שקל צמוד לדולר או נקוב בדולר			שקל צמוד מדד			שקל לא צמוד		
		סך הכל	0%-3%	3%-7.5%	סך הכל	0%-4%	4%-8%	סך הכל	0%-2%	2%-10%
		שיעור ריבית נקובה			שיעור ריבית נקובה			שיעור ריבית נקובה		
110,447	-	31,900	5,031	26,869	58,282	11,194	47,088	20,265	16,371	3,894
(22,061)	-	(6,374)			(5,659)			(10,028)		
<u>88,386</u>	<u>-</u>	<u>25,526</u>			<u>52,623</u>			<u>10,237</u>		

הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
בניכוי חלויות שוטפות
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו

ליום 31 בדצמבר 2008 (באלפי ש"ח)

סך הכל	צמוד או נקוב במטבעות אחרים	שקל צמוד לדולר או נקוב בדולר			שקל צמוד מדד			שקל לא צמוד		
		סך הכל	0%-3%	3%-7.5%	סך הכל	0%-4%	4%-8%	סך הכל	0%-2%	2%-10%
		שיעור ריבית נקובה			שיעור ריבית נקובה			שיעור ריבית נקובה		
122,872	287	34,868	5,022	29,846	61,184	11,652	49,532	26,533	13,016	13,517
22,233	-	(6,727)			(6,169)			(9,337)		
<u>100,639</u>	<u>287</u>	<u>28,141</u>			<u>55,015</u>			<u>17,196</u>		

הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
בניכוי חלויות שוטפות
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 12 - נכסים פיננסיים זמינים למכירה ונכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד

א. נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

(1) השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ

ביום 30 באפריל 2009 רכשה החברה כ-4.8% ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ (כ-71 מיליון מניות) בתמורה לסך השווה ל-742 מיליון ש"ח. עיקר העסקה (כ-735 מיליון ש"ח) מומנה מהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאשראי לזמן קצר מגופים מוסדיים.

לצורך קבלת ההלוואה מהתאגיד הבנקאי בסך של כ-450 מיליון ש"ח נרשם שיעבוד על כ-52.3 מיליון מניות. כמו כן ניתנה התחייבות לתאגיד בנקאי לגבי כל ההלוואות שנטלו ממנו ושיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 הינה בסך של כ-907 מיליון ש"ח, כאמור להלן:

א. כי לא יצרה ולא תיצור בעתיד שיעבוד צף או שוטף על כלל נכסי החברה.

ב. לשמור על יחס שיעור הון עצמי מוחשי מסך כל המאזן בשיעור שלא יפחת בכל עת מ-25%. (הון עצמי מוחשי - סך כל הון המניות המונפק והנפרע בצירוף קרנות הון ויתרת רווח שלא יועדה ובניכוי נכסים לא מוחשיים כגון: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכד').

נכון למועד הדוח עומדת החברה בהתחייבות זו.

כמו כן, למימון הרכישה הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים לזמן-קצר בסך של כ-153 מיליון ש"ח מגופים מוסדיים ואחרים. ליום 31 בדצמבר 2009 יתרתן הינה בסך של כ-153 מיליון ש"ח. כנגד חלק מהנפקת ניירות הערך המסחריים, הועמדה מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי להבטחת הפרעון. כמו כן, נתקבלו הלוואות מגופים מוסדיים בסך של כ-63 מיליון ש"ח אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 הינה בסך של כ-37 מיליון ש"ח.

לצורך קבלת ההלוואות מהגופים המוסדיים נרשם שיעבוד על כ-7.7 מיליון מניות. לאחר תאריך המאזן פרעה החברה את ההלוואות שהועמדו לרשותה והשיעבוד על המניות הוסר.

לתאריך המאזן יתרת השקעת החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ הינה בסך של כ-1,233 מיליון ש"ח.

(2) השקעה בלאומי קארד בע"מ

בחודש מאי 2008 התקשרה החברה בהסכם עם לאומי קארד בע"מ (להלן - לאומי קארד) בו הקצתה לאומי קארד לחברה 5 מיליון מניות המהוות מיד לאחר ההקצאה ועל בסיס דילול מלא 20% מהון המניות המונפק והנפרע שלה. בתמורה לקבלת המניות המוקצות, שילמה החברה ללאומי קארד סך של 360 מיליון ש"ח.

בהתאם לאמור בהסכם רשאת החברה להמליץ על מינוי 2 דירקטורים (מתוך סך של 13 דירקטורים) לדירקטוריון לאומי קארד (דירקטור אחד יהיה דירקטור חיצוני על פי הוראה 301 להוראות ניהול בנקאי תקין) ובהתקיים תנאים מסוימים מאבדת החברה את זכאותה למינוי הדירקטורים.

ללאומי אחזקות פיננסיות בע"מ (להלן - לאומי אחזקות) זכות סירוב ראשונה במכירת המניות המוחזקות על ידי החברה לצד ג' שאינו נעבר מורשה של החברה כמוגדר בהסכם.

לתאריך המאזן מינתה החברה את מר מנחם עינן - מנכ"ל קבוצת עזריאלי, כנציגה בדירקטוריון של לאומי קארד.

לתאריך המאזן מחזיקה החברה ב-20% מהון המניות המונפק והנפרע של לאומי קארד ולחברה נציג אחד בדירקטוריון. לאומי אחזקות מחזיק ב-80% מהון המניות המונפק והנפרע של לאומי קארד ולו 7 נציגים בדירקטוריון.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 12 - נכסים פיננסיים זמינים למכירה ונכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

א. נכסים פיננסיים זמינים למכירה: (המשך)

(2) השקעה בלאומי קארד בע"מ (המשך)

לתאריך המאזן דירקטוריון לאומי קארד, מונה 12 דירקטורים (מתוכם 4 דירקטורים חיצוניים).

לאור מספר הדירקטורים ומבנה השליטה בלאומי קארד, החברה הגיעה למסקנה שאין לה השפעה מהותית בלאומי קארד ולכן ההשקעה מוצגת כ"נכס פיננסי זמין למכירה".

לתאריך המאזן יתרת השקעת החברה בלאומי קארד הסתכמה לסך של כ-453 מיליון ש"ח.

השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי, כאשר הערכת השווי התבססה על גישת היוון תזרימי המזומנים העתידיים (D.C.F), בהתבסס על הרווח הנקי כפי שנגזר מהתוכנית העסקית, התאמות לרווח ובניכוי השקעות. בקביעת סכום בר ההשבה של תזרימי המזומנים נלקח מחיר הון משוקלל (WACC) של 10.5% ושיעור הצמיחה לטווח ארוך נקבע בשיעור של 2.5%.

לצורך הבהרה של חוסר ההשפעה המהותית של החברה בלאומי קארד, בה מחזיקה החברה למועד ההחלטה ב-20% מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה, אישר דירקטוריון החברה ביום 6 במאי 2010, לוותר באופן בלתי חוזר על זכויות ההצבעה של החברה בקשר עם שני אחוזים (2%) מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד שבהחזקת החברה, באופן, שלאור הויתור האמור, החברה תחזיק ב-20% מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד וב-18% מזכויות ההצבעה בה. בנוסף, הוחלט לוותר באופן בלתי חוזר על הזכות להמליץ על מינוי דירקטור נוסף בלאומי קארד כדירקטור חיצוני.

(3) נכסים פיננסיים זמינים למכירה כוללים השקעות במניות של חברות בשיעור שאינו עולה על 20%.

ב. נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעות החברה מבוצעות באמצעות חטיבה העוסקת בהשקעה בחברות עתירות טכנולוגיה בארץ ובח"ל בשיעורים של בין 1% ל-4% מהון המניות המונפק של אותן חברות ("חברות מושקעות"). החברות המושקעות עוסקות במחקר ופיתוח וטרם הגיעו ליציבות עסקית. ערכן של ההשקעות מותנה, אפוא, בהמשך פעילותן של החברות המושקעות הכרוכה בסיכונים מסויימים הנובעים מאופי עיסוקן, לרבות אי ודאות בדבר הצלחת הפיתוח ויכולת השיווק של המוצר. הנהלת החברה ייעדה השקעות אלה בשווי הוגן דרך רווח והפסד, זאת בהתאם לאמור בתקן חשבונאות בינלאומי 39, מכשירים פיננסיים: "הכרה ומדידה" בסעיף 9(ב)(2) ראה גם באור 2'ג'(1) באשר להשקעות המוצגות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד.

באור 13 - מנהל הדלק

יתרת מנהל הדלק צמודה לשער החליפין של הדולר ונושאת ריבית משתנה הנגבית באופן חודשי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. התנועה וההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2008			ליום 31 בדצמבר 2009			
סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,354,078	525,762	7,828,316	9,717,173	301,853	9,415,320	יתרה לתחילת השנה
תוספות במהלך השנה:						
620,821	411,503	209,318	1,030,373	114,451	915,922	השקעות
748,132	(430)	748,562	217,686	(16,870)	234,556	התאמת שווי הוגן הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה
(2,107)	-	(2,107)	(2,261)	-	(2,261)	סה"כ תוספות
-	(634,533)	634,533	-	(156,898)	156,898	
1,366,846	(223,460)	1,590,306	1,245,798	(59,317)	1,305,115	
גריעות במהלך השנה:						
2,977	121	2,856	-	-	-	מעבר לרכוש קבוע מימושים
774	328	446	94,240	-	94,240	סה"כ מימושים
3,751	449	3,302	94,240	-	94,240	
9,717,173	301,853	9,415,320	10,868,731	242,536	10,626,195	יתרה לתום השנה

ב. ההרכב בהבחנה בין זכויות בעלות לבין זכויות חכירה:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,051,427	8,126,912	בחכירה מהוונת
39,983	38,370	בחכירה בלתי מהוונת
2,625,763	2,703,449	בבעלות
9,717,173	10,868,731	

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,919,713	10,686,558	מרכזי מסחר, קניונים ושטחי השכרה למשרדים ואחרים - ראה ג(1) להלן
-	38,370	אתרי תקשורת - ראה ג(2) להלן
291,697	-	מרכז מסחרי ושטחי השכרה למשרדים (א) - ראה ג(2) להלן
4,101	-	שטחי השכרה למשרדים ואחרים - ראה ג(3) להלן
51,809	135,803	נדל"ן להשקעה בהקמה (קרקעות) - ראה ג(4) להלן
148,000	-	קניון (ב) - ראה ג(5) להלן
-	8,000	נדל"ן להשקעה בהקמה - ראה ג(6) להלן
<u>9,415,320</u>	<u>10,868,731</u>	
301,853	-	נדל"ן להשקעה בהקמה (ג), (ד)
<u>9,717,173</u>	<u>10,868,731</u>	

- (א) ליום 31 בדצמבר 2009 המרכז המסחרי ושטחי ההשכרה למשרדים נקבעו ונמדדו על ידי הערכות שווי חיצוניות (ליום 31 בדצמבר 2008 נמדדו ונקבעו על ידי הנהלת החברה).
- (ב) ליום 31 בדצמבר 2009 הקניון נקבע ונמדד על ידי הערכת שווי חיצונית (ליום 31 בדצמבר 2008 נמדד ונקבע בהתבסס על מחיר הרכישה מיום 23 באוקטובר 2008).
- (ג) ליום 31 בדצמבר 2008 הוצג נדל"ן להשקעה בהקמה בסך 301,853 אלפי ש"ח לפי עלות - ראה באור 2לט'(2).
- (ד) בשנת 2009 סווג נדל"ן להשקעה בהקמה אשר יתרתו ליום 31 בדצמבר 2008 היה כ- 150 מיליון ש"ח לקבוצת קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה.

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך וכן על-ידי הערכת הנהלת הקבוצה. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

- (1) השווי ההוגן נקבע על ידי הערכות שווי חיצוניות ונמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון העיקריים ששימשו בחישוב השווי ההוגן הינם בטווח 7.5%-9% (ליום 31 בדצמבר 2008 - 7.5%-9%).
- (2) השווי ההוגן נמדד על ידי הנהלת הקבוצה בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן אשתקד הינו בטווח 7.75%-7%, ואילו שיעור ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן השנה הינו 8%-10%.
- (3) אשתקד השווי ההוגן נקבע על ידי הערכת שווי של הנהלת החברה ונמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.
- (4) השווי ההוגן נקבע על ידי הערכות שווי חיצוניות ונמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.
- (5) אשתקד השווי ההוגן התבסס על מחיר הרכישה מיום 23 באוקטובר 2008.
- (6) עלויות שהתהוו בגין נדל"ן להשקעה בהקמה שטרם ניתן להעריכו בהתאם לשווי הוגן. ראה גם סעיף ד(10) להלן.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. מידע נוסף:

- (1) קניית השלום חכרה בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם "מרכז עזריאלי" מעיריית תל-אביב-יפו לתקופה של 200 שנים. תקופת החכירה הינה עד ליום 6 בפברואר, 2195. על זכויות החכירה של קניית השלום רשומות משכנתאות לטובת חברה להשקעות של בנק לאומי, בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק הפועלים בע"מ.
- (2) החל מיום 24 בדצמבר 2003, חוכרת הקבוצה בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי מודיעין" ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 98 שנים לגבי יחידות ששימשו למגורים ולתקופה של 49 שנים לגבי יחידות ששימשו ליעוד אחר (קניון ומשרדים) עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים ו-48 שנים, בהתאמה. לתאריך אישור הדוחות הכספיים הסכם החכירה טרם נחתם.
- (3) החברה חכרה בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי ירושלים (מלחה)" ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 15 באוגוסט, 2039 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (4) החברה חכרה בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי איילון" ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט, 2031 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (5) חלק מנכסי חברות מאוחדות רשומים בלשכת מרשם המקרקעין על שמן. חלק אחר טרם נרשם מסיבות טכניות, אולם נרשמו הערות אזהרה לטובתן או שרישום כאמור נמצא בטיפול משפטי או שהליכי הסדרי הקרקעות והסדרי החלוקה מחדש של הקרקעות עדיין אינם מוסדרים.
- (6) באשר לבטחונות ושעבודים - ראה באור 35.
- (7) בדבר רכישת קניון "עזריאלי גבעתיים" בתקופת הדוח ראה באור 37א'.
- (8) בדבר מכירת נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח, ראה באור 37 בדבר אירועים בתקופת הדוח.
- (9) לקבוצה מספר פרויקטים בתחום מרכזי המסחר והקניונים הנמצאים בתהליך תכנון והקמה בקרית אתא בשטח נטו של 9 דונם, בעכו בשטח נטו של כ-13 דונם ובראשון לציון בשטח נטו של כ-19 דונם. סה"כ השטח המבונה לפי תכנון של הפרויקטים הנ"ל, כ-33 אלף מ"ר, כ-28 אלף מ"ר וכ-122 אלף מ"ר בהתאמה.
- (10) באשר להתקשרות הקבוצה, באמצעות קניית השלום עם עיריית חולון ראה באור 34ב(3).
- (11) סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
708,232	827,617	1,007,580	הכנסות שכירות, ניהול ואחזקה
117,016	130,221	168,692	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מדמי שכירות
1,076	456	356	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מניהול ואחזקה

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - רכוש קבוע

א. התנועה וההרכב:

סה"כ	התקנות ושיפורים במושכר	כלי רכב	ריהוט, ציוד ומחשוב	מכונות וציוד	קרקעות ומבנים לפי עלות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>עלות</u>						
2,853,738	18,962	53,199	210,185	1,444,464	1,126,928	יתרה ליום 1 בינואר 2008
1,553	-	-	14	1,539	-	רכישות במסגרת צירוף עסקים
742	-	-	742	-	-	כניסה לאחוד
182,292	5,168	16,083	18,214	92,597	50,230	תוספות
2,977	-	-	-	-	2,977	העברת נכסים ממדל"ן להשקעה
(131,939)	(782)	(6,044)	(6,518)	(114,752)	(3,843)	גריעות
						הפרשי תרגום נטו הנובעים
						מתרגום דוחות כספיים של
						פעילויות חוץ
16	1	15	(1)	1	-	
2,909,379	23,349	63,253	222,636	1,423,849	1,176,292	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
(883)	(184)	-	(208)	(491)	-	יציאה מאחוד
248,871	1,850	10,617	14,505	139,624	82,275	תוספות
(366,282)	(3,465)	(17,055)	(42,554)	(214,805)	(88,403)	גריעות
(17,536)	-	-	(461)	(460)	(16,615)	סיווג כמוחזק למכירה
(18)	(2)	(11)	(4)	(1)	-	השפעת שינויים בשערי חליפין
2,773,531	21,548	56,804	193,914	1,347,716	1,153,549	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - רכוש קבוע (המשך)

א. התנועה וההרכב: (המשך)

סה"כ אלפי ש"ח	התקנות ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשוב אלפי ש"ח	מכונות וציוד אלפי ש"ח	קרקעות ומבנים לפי עלות אלפי ש"ח	
<u>פחת שנצבר והפסד מירידת ערך</u>						
1,820,087	12,525	36,635	159,695	1,083,931	527,301	יתרה ליום 1 בינואר 2008
92,991	1,358	5,584	10,827	53,690	21,532	פחת לשנה
348	-	-	348	-	-	כניסה לאחוד
1,557	-	-	-	808	749	הפסד מירידת ערך
(127,716)	(782)	(4,731)	(6,055)	(112,323)	(3,825)	גריעות
1,787,267	13,101	37,488	164,815	1,026,106	545,757	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
95,663	2,182	6,336	11,123	53,591	22,431	פחת לשנה
(456)	(35)	(7)	(81)	(333)	-	יציאה מאיחוד
(7)	-	(1)	(5)	(1)	-	השפעת שינויים בשערי חליפין
1,100	-	500	-	-	600	הפסד מירידת ערך
(10,455)	-	-	(412)	(322)	(9,721)	סיווג כמוחזק למכירה
(360,645)	(3,465)	(14,403)	(41,995)	(214,170)	(86,612)	גריעות
1,512,467	11,783	29,913	133,445	864,871	472,455	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
<u>עלות מופחתת:</u>						
1,261,064	9,765	26,891	60,469	482,845	681,094	ליום 31 בדצמבר 2009
1,122,112	10,248	25,765	57,821	397,743	630,535	ליום 31 בדצמבר 2008

ב. הפסד מירידת ערך:

הפסדים מירידת ערך מקרקעין וכלי רכב שנזקפו בתקופת הדיווח מסתכמים לסך של 1,100 אלפי ש"ח. בתקופת הדוח לא בוטלו ירידות ערך שנזקפו בעבר.

ג. רכישת רכוש קבוע באשראי:

ראה באור 39 בדבר מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים.

ד. בדבר בטחונות ושעבודים ראה באור 35.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 15 - רכוש קבוע (המשך)

ה. רכוש קבוע בהקמה:

הסכמים לרכישת קווי יצור למטרת הקמת מפעל ללוחות ולבלוקי גבס:

בחודשים מרס ואפריל 2008 חתמה חברה מאוחדת - טמבור, על הסכמים עם שני ספקים זרים לרכישת קווי יצור למטרת הקמת מפעל לייצור לוחות ובלוקי גבס באתר שבבעלות טמבור (להלן - "המפעל"). היקף ההשקעה במפעל הייצור צפוי להסתכם בכ-143 מיליון ש"ח, הכוללים רכישת שני קווי היצור בסך כולל של כ-13.4 מיליון אירו. בנוסף, יתווספו לסך ההשקעה האמור עלויות כגון אגרות בניה כמוזכר בסעיף ו' להלן, עלות עובדי הקמה והיוון עלויות אשראי.

ההשקעה מומנה באמצעות אשראי לזמן ארוך מבנקים והיתרה ממקורותיה העצמיים של טמבור. סך ההשקעות במפעל במועד הדוחות הכספיים הסתכם בכ-127 מיליון ש"ח (כולל היוון עלויות אשראי ועלויות אחרות בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח ראה סעיף ו' להלן). למועד פרסום הדוחות הכספיים נמצא המפעל בשלבי הרצה מתקדמים.

במסגרת רצונה של טמבור לקבע את הערך השקלי של עלות רכישת קו הייצור כאמור לעיל, התקשרה טמבור במספר עסקאות עתידיות שיועדו החל מחודש יולי 2008 ועד לאוקטובר 2009, לגידור חלק מתזרימי המזומנים ששימשו להשקעות במפעל הגבס.

בהתאם לכך, זקפה טמבור את הרווח הכולל המצטבר בגין המכשיר המגדר בסך כ-1,347 אלפי ש"ח להקטנת עלות קו הייצור.

ו. עלויות שהונו:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
578	2,523	עלויות אשראי
114	2,176	עלויות אחרות
692	4,699	

שעור ההיוון המשוקלל ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי הראויות להיוון לשנת 2009 הינו כ-3.4% (2008 - כ-4.8%).

ז. התחייבויות מותנות בגין רכוש קבוע:

במהלך שנת 2009 קיבלה חברה מאוחדת - טמבור מעיריית עכו דרישה לתשלום אגרות בניה והיטלים בסך כולל של כ-10.6 מיליון ש"ח, מהם כ-8.2 מיליון ש"ח, בקשר להקמת המפעל ללוחות ובלוקי גבס. כמו כן, נתקבלה דרישת תשלום בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח בגין הקמת קו ביוב בסמוך לאחד ממפעלי טמבור הממוקם באזור מועצה אזורית מטה אשר. לגבי דרישה בסך 2.4 מיליון ש"ח לתשלום היטלי ואגרות פיתוח שהתקבלה רק לאחרונה, ללא התימוכין הנדרשים לבדיקתה, אין ביכולת טמבור בשלב מקדמי זה להעריך את סיכויי הדרישה להתקבל, אם בכלל.

טמבור פועלת להקטנת סכומי האגרות וההיטלים כאמור לעיל. הדוחות הכספיים כוללים הפרשה המשקפת את הערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת טמבור המתבססת על חוות דעת יועציה המקצועיים, בגין דרישות התשלום כאמור לעיל. יציין שבמידה וטמבור תידרש לשלם סכומים כלשהם מעבר להפרשות שנכללו בדוחות הכספיים יזקפו סכומים אלה לעלות הרכוש קבוע.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - רכוש קבוע (המשך)

ח. מידע נוסף:

בסעיף קרקע ומבנים נכללו:

(1) מבנים על קרקעות בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2009 בסך של 48,629 אלפי ש"ח (2008 - 52,394 אלפי ש"ח, 2007 - 43,841 אלפי ש"ח). תקופת החכירה הינה לתקופה מקורית של 98-49 שנים המסתיימות בשנים 2013-2059.

(2) מבנים על קרקעות בחכירה בלתי מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2009 בסך של 34,858 אלפי ש"ח (2008 - 34,777 אלפי ש"ח), תקופת החכירה הינה לתקופה מקורית של 49 שנים המסתיימות בשנים 2010 - 2051.

(3) מבנים על קרקע חכורה מצדדים שלישיים, מבנים על קרקע שכורה ושיפורים במושכר בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2009 בסך של 128,394 אלפי ש"ח (2008 - 121,849 אלפי ש"ח).

חלק מהקרקעות בבעלות או בחכירה בישראל טרם נרשמו על שם חברות מאוחדות בלשכת רישום המקרקעין. הסיבה העיקרית להעדר הרישום נובעת מכך שהליכי הסדרי הקרקעות והסדרי החלוקה מחדש של הקרקעות עדיין אינם מוסדרים.

באור 16 - נכסים בלתי מוחשיים

א. התנועה וההרכב:

זכויות הפצה לתזקי נפט וזכויות לאספקה ולהפעלת תחנות						עלות
מוניטין	קשרי לקוחות	תחנות	תוכנה	אחרים (*)	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2008						
298,628	154,215	156,948	51,817	89,314	750,922	רכישות
-	-	7,358	3,343	553	11,254	רכישות במסגרת צירוף עסקים
12,898	2,084	-	-	-	14,982	רכישת זכויות המיעוט
5,469	6,140	-	-	-	11,609	גריעות
-	-	-	-	(560)	(560)	השפעת השינויים בשערי החליפין
74	-	-	-	-	74	
יתרה ליום 1 בינואר 2009						
317,069	162,439	164,306	55,160	89,307	788,281	רכישות
-	-	5,853	4,622	1,062	11,537	רכישת זכויות המיעוט
5,106	1,318	-	-	144	6,568	גריעות
-	(1,500)	(7,300)	-	(5,073)	(13,873)	השפעת השינויים בשערי החליפין
(84)	-	-	-	-	(84)	יציאה מאיחוד
-	(294)	(531)	-	-	(825)	
322,091	161,963	162,328	59,782	85,440	791,604	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

(*) בסעיף אחרים נכללו בעיקר סכומים בגין מותג, סימנים מסחריים, דמי פינוי וזכויות הובלה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

א. התנועה וההרכב: (המשך)

מוניטין אלפי ש"ח	קשרי לקוחות אלפי ש"ח	זכויות הפצה לתזקי נפט וזכויות לאספקה ולהפעלת תחנות אלפי ש"ח	תוכנה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
הפחתות והפסדים מירידת ערך					
19,128	29,983	80,367	41,158	41,128	211,764
-	18,996	15,088	5,772	6,722	46,578
-	-	-	-	(16)	(16)
3,390	-	-	-	(108)	3,282
יתרה ליום 1 בינואר 2008					
22,518	48,979	95,455	46,930	47,726	261,608
-	16,597	13,959	4,650	5,197	40,403
-	(1,500)	(4,120)	-	(4,992)	(10,612)
-	-	2,715	-	961	3,676
-	(83)	(415)	-	-	(498)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2009					
22,518	63,993	107,594	51,580	48,892	294,577
הערך בספרים					
299,573	97,970	54,734	8,202	36,548	497,027
ליום 31 בדצמבר 2009					
294,551	113,460	68,851	8,230	41,581	526,673
ליום 31 בדצמבר 2008					
סכום מקורי של מוניטין					
284,805	ליום 31 בדצמבר 2007				
303,172	ליום 31 בדצמבר 2008				
308,277	ליום 31 בדצמבר 2009				

ב. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים מוצגת:

ההפחתה השוטפת בגין הנכסים הבלתי מוחשיים נזקפת לעלות המכר, הוצאות הנהלה וכלליות וכן להוצאות מכירה ושיווק בדוח רווח והפסד. הפסדים מירידת ערך נזקפים להוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

ג. הקצאת מוניטין ליחידות מניבות-מזומנים:

המוניטין הוקצה ליחידות המניבות-מזומנים לצורך בחינת ירידת ערך כדלקמן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
144,268	148,876	153,982	פעילות א' - דלקים
63,057	63,057	63,057	פעילות ב' - גז
14,021	24,390	24,390	פעילות ג' - צבע
58,154	58,228	58,144	פעילות ד' - אקולוגיה
<u>279,500</u>	<u>294,551</u>	<u>299,573</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ג. הקצאת מוניטין ליחידות מניבות-מזומנים: (המשך)

בחנית ירידת ערך ליחידות שתוארו לעיל כיחידות מניבות מזומנים נקבע על ידי היוון תזרימי מזומנים העתידיים שיווצרו מהשימוש המתמשך ביחידות ובהתבסס על ההנחות הבאות:

(א) תזרים המזומנים נאמד בהתבסס בעיקר על תוצאות הפעילות בפועל ועל תוכנית עסקית לשלוש השנים הקרובות.

(ב) שיעור הצמיחה השנתי החזוי שנכלל בתחזית תזרימי המזומנים הינו בעיקר: בטווח של 1.5%-3.5% בהתאם להערכת ההנהלה. שיעור צמיחה זה מתבסס על שיעור הצמיחה לטווח ארוך של התוצר הגולמי המקומי, שיעור צמיחת האוכלוסייה בישראל, מגמות עסקיות בפעילות בכל תחום, ועל התגברות צפויה של התחרות למוצרים השונים.

(ג) לצורך אמידת מחיר ההון של הפעילויות נעשתה אמידה של מחיר ההון המשוקלל (WACC), תוך שימוש במודל ה-CAMP לחישוב מחיר ההון העצמי והנחות נוספות בדבר מחיר החוב ומבנה החוב הראויים שלה. בקביעת הסכום בר ההשבה של היחידות נלקח שיעור היוון לאחר מס בעיקר של: פעילות א' דלקים-8%, פעילות ב' גז-8%, פעילות ג' צבע-12% ופעילות ד' אקולוגיה-13.7%. אומדן שיעור ההיוון נעשה בהסתמך בין היתר על מחיר ההון העצמי של כל פעילות (כולל התייחסות לריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיית השוק והביטחון), מחיר חוב ושיעור מס של 18%, והשוואה לחברות ציבוריות דומות וחברות מתחרות אחרות, בהתאם לעניין.

האומדנים וההנחות נקבעו בהתאם להערכות ההנהלות בקבוצה לגבי מגמות עתידיות בענף, והם מתבססים על מקורות חוץ ופנים (נתונים היסטוריים) ובהתאם להנחות כלכליות של מערכי שווי בלתי תלויים.

באור 17 - דמי חכירה ששולמו מראש

א. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת:

החברה המאוחדת טמבור חוכרת קרקעות המשמשות אותה כאתרי יצור ומשרדים בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופות מקוריות של 49 שנים עד לשנים 2023-2043. בנוסף חוכרת טמבור מקרקעין בחכירה בלתי מהוונת באזור עכו לתקופה מקורית של 49 שנים המסתיימת בשנת 2039.

לחברה מאוחדת הסכמי חכירה שהינם לרוב לתקופה של עד 25 שנים. מרבית הסכמי החכירה כוללים תשלומי חכירה נוספים, בהתבסס על שינויים במדדים שונים.

חברה מאוחדת חוכרת קרקע המשמשת אותה כמשרדי ההנהלה בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2044.

חברה מאוחדת מחכירה בחכירת משנה מספר נכסים החכורים על ידה לצדדים שלישיים. החכירה וחכירת המשנה מסתיימות עד שנת 2025. סך תשלומי חכירת משנה מינימאליים עתידיים שחזויים להתקבל בהתאם לחכירת המשנה ליום 31 בדצמבר 2009 הוא אלפי ש"ח 31,655 (ליום 31 בדצמבר 2008: 30,292 אלפי ש"ח).

חלק מקרקעות בחכירה טרם נרשם על שם חברות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין לרוב בשל הסדרי רישום או בעיות טכניות.

דמי חכירה ששולמו מראש המתייחסים לזכויות במקרקעין אותם חוכרת החברה לתקופות המסתיימות מ-2013 ועד 2053 הסתכמו לסך של אלפי ש"ח 50,754 (בשנת 2008: 54,255 אלפי ש"ח).

להלן תשלומי חכירה וחכירת משנה שנזקפו לדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
122,811	125,574	151,170	תשלומי חכירה מינימאליים שהוכרו כהוצאה
11,668	12,500	12,013	תשלומי חכירה מותנים שהוכרו כהוצאה
(7,004)	(4,132)	(3,566)	הכנסה בגין חכירת משנה
127,475	133,942	159,617	

לפרטים נוספים בדבר חכירות תפעוליות של הקבוצה ראה באור מספר 34 בדבר התקשרויות.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - דמי חכירה ששולמו מראש (המשך)

ב. חכירות בהן הקבוצה היא המחכירה:

הקבוצה מחכירה מספר מבנים מסחריים (נכסי נדל"ן להשקעה) לגופים חיצוניים. הסכמים שנכללו להלן הינם בגין התקופה כפי שנכללה בהסכמים עם החוכרים ואינה כוללת תקופת אופציה. כמו כן קיימים מקרים בהם לחוכר זכות של הודעה מוקדמת להפסקת השכירות. במקרים אלו לחברות הקבוצה זכות להודעה מוקדמת לביטול החכירה שלה כנגד המחכיר. חידוש החוזים בתום התקופה כפוף להסכמת הקבוצה והסכמת החוכרים.

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי חכירה לתקופות ההסכם (לא כולל אופציית הארכה):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,709	21,257	13,141	עד שנה
60,647	52,955	42,266	משנה ועד חמש שנים
19,279	21,292	15,539	מעל חמש שנים
<u>100,635</u>	<u>95,504</u>	<u>70,946</u>	

דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל נכון לשנת 2009, אינם כוללים דמי חכירה בגין נכסי נדל"ן להשקעה אשר מומשו בתקופת הדוח, ראה באור 37 בדבר אירועים בתקופת הדוח. לפרטים נוספים בדבר הכנסות שהוכרו בגין נכסי נדל"ן להשקעה ועלויות תפעוליות הנובעות מהם ראה באור 14, בדבר נדל"ן להשקעה.

באור 18 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
483,740	652,936	חובות פתוחים
25,346	21,603	המחאות לפרעון
<u>509,086</u>	<u>674,539</u>	

באור 19 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,756	27,786	מקדמות מלקוחות והכנסות מראש
11,289	13,371	התחייבויות לגמר עבודות בביצוע
54,277	64,127	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
100,926	75,272	ריבית והוצאות לשלם
13,703	3,738	זכאים בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
114,096	138,308	מוסדות
2,983	3,103	פקדונות מלקוחות
295	3,016	צדדים קשורים
20,636	12,365	אחרים
<u>334,961</u>	<u>341,086</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 20 - פקדונות מלקוחות

חברה מאוחדת חייבת על פי דין לשלם ללקוחותיה המפסיקים התקשרותם לרכישת גז פחממי מעובה (להלן - "גפ"מ") ממנה, סכום השווה לתעריף הפקדון על פי עדכון המאושר על-ידי משרד התעשייה והמסחר, בתוספת הפרשי הצמדה ממועד האישור האחרון שהתקבל ועד תשלומם בפועל.

באור 21 - הפרשות

ההרכב והתנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	אחריות אלפי ש"ח	
34,431	33,731	700	יתרה ליום 1 בינואר 2009
14,806	14,806	-	הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
(7,363)	(7,363)	-	הפרשות שמומשו במהלך התקופה
(4,101)	(3,751)	(350)	הפרשות שבטלו במהלך התקופה
<u>37,773</u>	<u>37,423</u>	<u>350</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

לפרטים בדבר תביעות משפטיות ראה באור 36.

באור 22 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. התחייבויות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,459	1,639	אשראי מתאגידים בנקאיים
873,552	950,699	משיכות יתר
875,011	952,338	הלוואות לזמן קצר
-	205,750	אשראי מנותני אשראי אחרים
2,295	2,470	ניירות ערך מסחריים (ראה ב(6))
2,295	208,220	הלוואות לזמן קצר
294,304	454,319	חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
600	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
113,551	133,270	חלויות שוטפות של הלוואות מאחרים
19,448	19,112	חלויות שוטפות של אגרות חוב
427,903	606,701	חלויות שוטפות של אג"ח להמרה במניות חברה מאוחדת
<u>1,305,209</u>	<u>1,767,259</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
אגרות חוב		
2,036,445	2,095,397	אגרות חוב (1), (2), (3), (4)
54,564	37,144	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות חברה מאוחדת (5)
2,091,009	2,132,541	
2,767,573	3,622,124	הלוואות מבנקים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך		
4,735	3,849	התחייבות בגין חכירה מימונית
145	-	פקדונות מלקוחות
2,650	2,648	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
215	215	שטרי הון
1,961	1,646	יתרות אחרות לזמן ארוך
9,706	8,358	
4,868,288	5,763,023	בניכוי חלויות שוטפות
427,903	606,701	
4,440,385	5,156,322	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

(1) בחודש מרס 2007 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה א') בערך נקוב של 740 מיליון אגרות חוב בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. תמורת ההנפקה הסתכמה בכ-738 מיליון ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ-2 מיליון ש"ח). אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (ק"ר וריבית) ונושאות ריבית בשיעור של 4.8% לשנה. החברה תיפרע בחודש מרס של כל אחת מהשנים 2008 עד 2016, סך השווה ל-5% מסכום הקרן (37 מיליון ש"ח) ובחודש מרס 2017 סך השווה ל-55% מסכום הקרן (407 מיליון ש"ח). תשלומי הריבית יבוצעו אחת לשלושה חודשים. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה.

לצורך הנפקה זו דורגו אגרות החוב בדירוג Aa2 על ידי חברת מידרוג ובדרוג AA\Stable על ידי חברת Standard & Poors Maalot. בחודש ספטמבר 2009 פרסמה חברת מעלות כי דירוג אגרות החוב ירד ל-AA - עם תחזית דירוג יציבה.

אגרות החוב (סדרה א') נרשמו למסחר ברצף המוסדי בבורסה, כאשר החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרשום את אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה. אגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים, ביניהם, בעת כינוס נכסים, פיגור בתשלומים, שינוי שליטה, מכירת זכויות בשניים מבין הנכסים הבאים: קניון איילון, קניון הנגב או קניון ירושלים, אשר כתוצאה מהמכירה תחול ירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהיה באותה עת. העילות לפרעון מיידי בדבר שינוי בשליטה, מכירת שניים מנכסי הקבוצה כאמור והורדת דירוג אגרות החוב מתחת ל-BBB7, תבטלנה עם רישומן של מניות החברה למסחר. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, ככל שחלוקה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב.

יתרת אגרות החוב (סדרה א') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2009 הינה בסך של כ-744,763 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2008 כ-757,076 אלפי ש"ח). לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(2) בחודש יוני 2005 הנפיקה החברה הבת קנית השלום אגרות חוב (סדרה א') בערך נקוב כולל של 500 מיליון ש"ח, העומדות לפרעון (בתשלומים שווים - קרן וריבית) ארבע פעמים בשנה, במשך 10 שנים כאשר יתרה בסך של 200 מיליון ש"ח תיפרע בחודש יוני 2015. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 4.95% לשנה. אגרות החוב אינן סחירות.

אגרות החוב (סדרה א') הונפקו בתמורה לתשלום ערך הנקוב. הוצאות הנפקתן הסתכמו בסך של 2,545 אלפי ש"ח, ויתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכמת ב- 1,654 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2008 - 1,908 אלפי ש"ח).

לצורך הנפקה זו דורגו אגרות החוב בדירוג Aa2 על ידי חברת מידרוג בע"מ.

להבטחת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), רשמה קנית השלום שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על הנכסים השונים בחברות הקבוצה, כאשר נכון למועד התשי"ף, השעבודים הינם כדלקמן: (א) 16,083,900 מניות רגילות ללא ערך נקוב של עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ (חברה בת); (ב) 53,969,250 מניות רגילות ללא ערך נקוב של גמל תשואה להשקעות בע"מ (חברה בת); (ג) אגרות חוב שונות שהנפיקו החברות הבנות כאמור לעיל, אשר מובטחות בשעבוד זכויותיהן בנכסים הבאים: מלוא הזכויות בהרצליה ביזנס פארק; 50% מהזכויות בקניון עזריאלי הוד השרון; 40% מהזכויות בקניון עזריאלי חולון; ו- 50% מהזכויות בק.מ.ט. פתח תקווה.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון מידי בהתקיים תנאים מסוימים, ביניהם, בעת כינוס נכסים, פיגור בתשלומים, מכירת למעלה מ- 50% מזכויותיה "במרכז עזריאלי", אם לא יופקד סך של 50 מיליון ש"ח בחשבון הסכום השמור שישועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב, בתוך 3 חודשים החל משנת 2013.

בחודש יולי 2009 הגדילה החברה את סדרת אגרות (סדרה א') למוסדיים בכ-89.5 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לכ-103 מיליון ש"ח.

סך של כ-44.5 מיליון ש"ח מהסדרה שהוגדלה ייפרע בתשלומים שווים (קרן וריבית) ארבע פעמים בשנה, בהתאמה למועדים ולתנאים שנקבעו בסדרה המקורית. יתרה בסך של 45 מיליון ש"ח ערך נקוב תיפרע בחודש יוני 2015. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 4.95% לשנה. אגרות החוב אינן סחירות. לצורך הגדלת הסדרה דורגו אגרות החוב בדירוג Aa2 על ידי חברת מידרוג בע"מ.

יתרת אגרות החוב (סדרה א') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2009 הינה בסך של כ-533,361 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2008 כ-449,869 אלפי ש"ח). לתאריך הדוחות הכספיים עומדת קנית השלום במגבלות החוזיות שנקבעו.

(3) במהלך השנים 2004 ו- 2005 הנפיקה גרנית למשקיעים מוסדיים אגרות חוב (סדרות 3 ו-4) רשומות על שם, בלתי סחירות (למעט ברצף מוסדיים), בסך כולל של 300,000 אלפי ש"ח. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית חצי שנתי, בשיעור של 5.70% - 6.35% לשנה ועומדות לפרעון בשבעה תשלומים שנתיים שווים ורצופים, בתוספת הפרשי ההצמדה, בכל אחת מהשנים 2007 ועד 2013. אגרות החוב (סדרות 3 ו-4) הונפקו בתמורה לתשלום ערך הנקוב. להבטחת אגרות החוב (סדרה 3) רשמה גרנית שעבודים ספציפיים על חלק מנכסיה ומנכסי החברות המאוחדות. שעבודים אלו נרשמו בהסכמת התאגידים הבנקאיים נותני האשראי לקבוצה. אגרות החוב מדורגות על ידי S&P מעלות בע"מ ("מעלות") למועד הדוחות הכספיים אגרות החוב (סדרה 3) A+/Stable ואגרות החוב (סדרה 4) A/Stable.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 22 - הלוואות ואשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(3) (המשך)

אגרות החוב (סדרה 3) הונפקו בהתאם לתנאים הנקובים בשטר נאמנות שנחתם עם מזרחי טפחות חברה לנאמנות בע"מ, המשמשת כנאמן של מחזיקי אגרות החוב בסדרה זו. אגרות החוב (סדרה 4) הונפקו בהתאם לתנאים הנקובים בשטר נאמנות שנחתם עם פועלים שרותי נאמנות בע"מ, המשמשת כנאמן של מחזיקי אגרות החוב בסדרה זו. על פי הסכמי הנאמנות לנאמנים הזכות להעמיד לפירעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של האג"ח בקורות מספר אירועים ובין היתר האירועים הבאים: במקרה בו גרנית לא תפרע סכום כלשהו אותו היא חייבת על פי אגרת החוב, או במקרה בו תפר גרנית את אגרת החוב או שטר הנאמנות או הסכם השעבוד (באגרות חוב סדרה 3 בלבד) והנאמן יראה בכך פגיעה מהותית במחזיקי האגרת; במקרה בו ינתן צו לפירוק גרנית או למינוי מפרק, ימונה כונס נכסים, יוטל עיקול על עיקר נכסיה, גרנית תחלל להיות חברה ציבורית; אם מעלות תודיע על ירידה בדירוג אגרות החוב בשל פעולות שביצעה גרנית ומהוות הפרה מהותית של תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות, אם מעלות תודיע על ירידה בדירוג אגרות החוב לדרגת BBB+ ומטה או אם יופסק דירוג אגרות החוב עקב הפרה על ידי גרנית של ההסכם בין מעלות לגרנית.

בשנת 2008 החליטה גרנית לרכוש ברכישה חוזרת אגרות חוב שהנפיקה, ובהתאם לכך, רכשה עד לתום שנת 2008 כ-29,923 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (מסדרה 3) וכ-6,563 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (מסדרה 4), תמורת סכום כולל של כ-38,462 אלפי ש"ח. עלות הרכישה החוזרת היתה נמוכה מערך הפנקסי של אגרות החוב ולפיכך רשמה גרנית בספריה בשנת 2008 רווח של כ-2,460 אלפי ש"ח (לפני מס). אגרות החוב שנרכשו בוטלו ונגרעו מהמסחר ברצף מוסדיים.

הוצאות הנפקתן של אגרות החוב הסתכמו בסך של כ-1,022 אלפי ש"ח, ויתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 (לאחר הפחתת חלק יחסי בגין הרכישה החוזרת, כאמור), מסתכמת בכ-179 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2008: כ-280 אלפי ש"ח). הוצאות הנפקה אלו קוזזו מיתרת ההתחייבויות.

(4) בחודש יולי 2007 הנפיקה חברה מאוחדת של סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן - "סופרגז"), אשר הוקמה לצורך ההנפקה ואליה הועברה, בעיקרה, פעילות הגז הביתי וחלק מפעילות הגז המסחרי לשיווק גז במיכלי גז מטלטלים, למשקיעים מוסדיים בדרך של הנפקה פרטית, אגרות חוב בערך נקוב כולל של כ-600 מיליון ש"ח, בהתאם למכרז מיום 28 ביוני 2007. אגרות החוב המדורגות בדירוג Aa1, על ידי חברת מידרוג בע"מ, הן לתקופה של 18 שנה ותיפרענה בתשלומי קרן רבעוניים לאחר תקופת חסד (Grace Period) של שלוש שנים. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.9%, המשולמת אחת לרבעון קלנדרלי. יתרת אגרות החוב מוצגת בניכוי הוצאות הנפקה נטו, המסתכמות לסך של 1,983 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2009 (31 בדצמבר 2008: 2,233 אלפי ש"ח). שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 4.93% לשנה.

אגרות החוב מובטחות בשעבוד קבוע ראשון ללא הגבלה בסכום על מניות חברת הבת של סופרגז, בשעבוד צף על כלל נכסי חברת הבת של סופרגז, בשעבוד קבוע על כל זכויות סופרגז וחברת הבת בחשבונות בנק מסוימים, בשעבוד קבוע על כל זכויות חברת הבת של סופרגז כלפי חברת הביטוח המבטחת את נכסיה בביטוח רכוש וכן בשעבוד קבוע על זכויות שיפוי הנתונות לחברת הבת של סופרגז כלפי סופרגז לפי הסכם מכירת נכסים ביניהן וכן על זכויות לפי הסכם שירותים.

בהתאם לתנאי האג"ח נדרשת החברה המאוחדת של סופרגז לעמוד באמות מידה פיננסיות. חריגה מאמות המידה הפיננסיות תאפשר לבעלי אגרות החוב לדרוש האצת הפירעון או פירעון מוקדם כמתואר להלן.

האצת הפירעון:

א. אם היחס בין התזרים הפנוי הרבעוני הממוצע בשנה האחרונה של פעילות הגז הביתית (תזרים התקבולים מהפעילות הביתית בניכוי רכישות גז בפועל והוצאות בגין הסכם השירותים בגין פעילות הגז הביתי), לבין התשלום הרבעוני (קרן וריבית) שצפוי להשתלם למחזיקי האג"ח במועד תשלום הקרן הראשון הצפוי (להלן "יחס כיסוי החוב") יפחת מ-111%.

ב. אם שיעור המרווח של פעילות הגז המסחרי במיכלים יפחת מ-12%.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 22 - הלוואות ואשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(4) (המשך)

העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות:

- א. אם יחס כיסוי החוב יפחת מ-103%.
- ב. במקרה של חדלות פירעון.
- ג. אי פרעון תשלום קרן או ריבית.
- ד. החלטה על פירוק החברה או כינוס נכסיה.
- ה. הטלת עיקול או הוצאה לפועל על כל נכסי החברה או נכסיה המהותיים.
- ו. הפרה יסודית של תנאי האג"ח.
- ז. במקרה שהחברה תאבד את רישיון הגז.
- ח. במקרה של שינוי בשליטה כך שהחברה תחדל, בתנאים מסויימים, לשלוט בסופרגז.
- ט. הורדת דירוג האג"ח מתחת ל-Baa1, או אי קיום מעקב דירוג.

בנוסף, קיימות עילות להחלפתה של סופרגז כספק שירותים בעסקה שעיקרן: יחס כיסוי החוב יפחת מ-106%; אירועי חדלות פירעון של סופרגז ואובדן רישיון ספק הגז של סופרגז. כמו כן, התחייבה חברת הבת של סופרגז כי כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן, תפעל חברת הבת של סופרגז רק לצורך ובקשר לפעילות הגז הביתית ולפעילות הנוספת כהגדרתה בשטר הנאמנות, וכן לפעילויות נלוות לפעילויות אלו, ובכללן גיוס מימון נוסף בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה המאוחדת של סופרגז באמות המידה הנדרשות.

(5) בחודש פברואר 2005 הנפיקה החברה המאוחדת טמבור לציבור, במסגרת תשקיף, יחידות הכוללות מניות, אגרות חוב הניתנות להמרה במניות (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 1).

אגרות החוב, הרשומות על שם, הונפקו על ידי טמבור בערך נקוב של 70,000 אלפי ש"ח. הן נפרעות בארבעה תשלומים שנתיים שווים החל מיום 28 בפברואר בכל אחת מהשנים 2008 עד 2011, ונושאות ריבית שנתיים בשיעור של 6%. קרן אגרות החוב והריבית עליה צמודות למדד המחירים לצרכן. הריבית משולמת בתשלומים שנתיים ביום 28 בפברואר של כל שנה קלנדארית ממועד הקצאת אגרות החוב ועד למועד פרעון הסופי ביום 28 בפברואר 2011.

אגרות החוב ניתנות להמרה במניות רגילות רשומות על שם בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של טמבור, בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר ועד ליום 14 בפברואר 2011, למעט התקופה שמיום 15 בפברואר עד יום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2008 עד 2010, באופן שכל 5.82 ש"ח ערך נקוב אגרת חוב יהיו ניתנות להמרה במניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב של טמבור (כפוף להתאמות). עד לתאריך הדוחות הכספיים לא הומרו אגרות חוב למניות טמבור.

הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב לאחר ייחוס ניכיון בעלות מקורית של 4,310 אלפי ש"ח והוצאות הנפקה בסך של 4,154 אלפי ש"ח נאמדת בכ-9.46%.

אגרות החוב הניתנות להמרה צמודות למדד המחירים לצרכן ולכן מפוצלות לרכיב התחייבותי ורכיב ההמרה. רכיב ההמרה הינו נגזר ונמדד לפי שווי הוגן, ראה באור ג.3.

שווי אגרות החוב בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ליום הדוח - 42,840 אלפי ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - הלוואות ואשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(6) ביום 1 ביולי 2009, הודיעה החברה על הנפקת סדרה של נע"מ לא מדורגים בהיקף של עד 65 מיליון ש"ח, כאשר לחברה הזכות להגדיל או להקטין את היקף ההנפקה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2009, החברה הפעילה את זכותה כאמור והגדילה את היקף ההנפקה. הנע"מ הונפקו לתקופה של שנה, אשר תתחדש אוטומטית לארבע תקופות נוספות בנות שנה כל אחת, בשים לב לתחנות יציאה יומיות בהודעה מראש ובכתב של שבעה ימי עסקים. הנע"מ נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.8%, המשולמת בתום כל שנה. הקרן תשולם בתום התקופה או בפרעון בעת ניצול תחנות היציאה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2009 הנפיקה החברה סך של כ-71 מיליון ש"ח. ביום 27 בינואר 2010 הגדילה החברה את היקף ההנפקה והנפיקה נע"מ נוספים, לא מדורגים, בסך של 25 מיליון ש"ח. נכון למועד התשיקי, יתרת ההתחייבויות בגין הנפקת ניירות הערך המסחריים הסתכמה לסך של כ-96 מיליון ש"ח.

ביום 1 ביולי 2009, הודיעה החברה על הנפקת סדרה של נע"מ מדורגות בדירוג P - 1 של מידרוג בע"מ, בהיקף של עד 135 מיליון ש"ח לתקופה של תשעים ימים ממועד הסליקה, אשר תתחדש אוטומטית לעד תשע עשרה תקופות נוספות בנות תשעים ימים כל אחת (בהתאם להודעה שתשלח למשקיעים), בשים לב לתחנות יציאה יומיות בהודעה מראש ובכתב של שבעה ימי עסקים, כעסקה מחוץ לבורסה בהתאם להוראות הבורסה. הנע"מ נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.6%, המשולמת בתום כל תקופה של תשעים ימים או בעת ניצול תחנות יציאה, לפי המוקדם. הקרן תשולם בתום עשרים תקופות של תשעים ימים או בפרעון אם לא חודשה התקופה כאמור, או בפרעון בעת ניצול תחנות היציאה. סדרה זו נרשמה במערכת המסחר למשקיעים מסווגים "נש"ר" של הבורסה. נכון ליום 31 בדצמבר 2009, הנפיקה החברה סך של כ-135 מיליון ש"ח. נכון למועד התשיקי, יתרת ההתחייבויות בגין הנפקת ניירות הערך המסחריים הסתכמה לסך של כ-134 מיליון ש"ח.

ג. פרטים בדבר ריבית והצמדה:

ליום 31 בדצמבר					
2008		2009			
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב	ריבית נקובה	מטבע
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
1,459		1,639			לא צמוד
727,704		924,290		1.6-4.3	לא צמוד
145,848		26,409		1.8-7.9	מט"ח
					משיכות יתר מבנקים
					הלוואות לזמן קצר מבנקים
					הלוואות לזמן קצר מבנקים
					הלוואות לזמן קצר מנותני
2,295		2,470		3.40-4.00	מדד
-		205,750		פריים-0.9 - פריים-0.7	לא צמוד
					אשראי אחרים
					ניירות ערך מסחריים
					אגרות חוב שאינן ניתנות
2,036,445	1,892,101	2,095,397	1,877,540	4.80-6.35	מדד
					להמרה במניות
					אגרות חוב ניתנות להמרה
54,448	52,500	36,982	35,000	9.50	מדד
					במניות חברה מאוחדת
43,218		185,992		0.3-4.00	מדד
					הלוואות מבנקים לזמן ארוך
2,136,769		2,463,383		4.25-7.00	מדד
					הלוואות מבנקים לזמן ארוך
398,868		745,029		2.8-7.6	לא צמוד
					הלוואות מבנקים לזמן ארוך
188,548		41,613		3.00-7.15	צמוד לדולר
					הלוואות מבנקים לזמן ארוך
170		-			צמוד לדולר
					פקדונות מלקוחות
145		-			מדד
					התחייבות בגין חכירה מימונית
4,735		3,849			מדד
					שטרי הון
215		215			לא צמוד
					הלוואות לזמן ארוך מאחרים
2,650		2,648		5.50	מדד
					יתרות אחרות לזמן ארוך
80		-			צמוד לדולר
					יתרות אחרות לזמן ארוך
1,881		1,646			לא צמוד
					הלוואות מבנקים לזמן ארוך
-		186,107			מט"ח
					סך הלוואות ואשראי
					מתאגידים בנקאיים ומנותני
5,745,478	1,944,601	6,923,419	1,912,540		אשראי אחרים

לפרטים בדבר הלוואות מובטחות בשעבודים ראה באור 35.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - הלוואות ואשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ד. פרטים נוספים בדבר התחייבויות שאינן שוטפות:

פילוח לפי מטבעות ובסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2009		
סך התחייבויות לפני ניכוי חלויות שוטפות	סך התחייבויות	
	סך חלויות שוטפות	סך התחייבויות בניכוי חלויות שוטפות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
371,496	375,394	746,890
4,557,551	230,700	4,788,251
227,113	607	227,720
<u>5,156,160</u>	<u>606,701</u>	<u>5,762,861</u>

סך התחייבויות שאינן שוטפות:

במטבע ישראלי שאינן צמודות
במטבע ישראלי צמודות למדד המחירים לצרכן
נקובות או צמודות לדולר

ה. **מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בחברה:**

(1) מגבלות חוזיות בחברה

החברה התחייבה לתאגיד בנקאי כי יחס שיעור הון עצמי מוחשי מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי שלה לא יפחת בכל עת מ-25%. (הון עצמי מוחשי - סך כל הון המניות המונפק והנפרע בצירוף קרנות הון ויתרת רווח שלא יועדה ובניכוי נכסים לא מוחשיים כגון: מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים סימני מסחר וכד'). לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הנדרשות ראה גם באור 12א(1).

(2) בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בהסכמי ההלוואה (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות) רשאים הבנקים להעמיד לפרעון מידי את סכומי ההלוואות. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

(3) באשר להתחייבות החברה לתאגיד בנקאי בקשר עם הלוואות שניתנו למימון רכישת קניון "עזריאלי גבעתיים" ראה באור 37א.

ו. מגבלות חוזיות בקניית השלום:

בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בהסכמי ההלוואה (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה בקניית השלום, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות) רשאים הבנקים להעמיד לפרעון מידי את סכומי ההלוואות. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת קניית השלום במגבלות החוזיות שנקבעו.

ז. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בגרנית:

ביום 8 בנובמבר 2004 וכחלק ממתווה הפחתת ההון בטמבור נחתמו הסכמים בין גרנית, בין טמבור ובין בנק (להלן "הבנק") ובנק נוסף (להלן - "הבנק הנוסף"), אשר רכש מהבנק 30% מהסיכון באשראי שלקחה גרנית בשנת 2001 (להלן ביחד: "הבנקים"), המסדירים את פעולת הסבת האשראים ואת תנאי האשראי הנותר והאשראי המוסב (להלן - "הסכמי ההסבה").

ביום 27 באוגוסט 2009 חתמה גרנית על הסכם עם הבנק, המשנה חלק מתנאי הסכמים אלו.

בהתאם להסכמי ההסבה ולהבטחת האשראי הנותר שעבדה גרנית לטובת הבנק את מלוא אחזקותיה של גרנית בטמבור, את מלוא אחזקותיה בג'י.א.אס, וכן את מלוא אחזקותיה בסופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן - "סופרגז"). כמו כן שיעבדה גרנית תיק ניירות ערך בשווי של כ-34 מיליון ש"ח (להלן - "התיק המשועבד") עד ליום 30 ביוני 2010 (להלן - "תקופה א").

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 22 - הלוואות ואשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ז. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בגרנית: (המשך)

לצורך הבטחת השעבודים כאמור הועברו מניות גרנית בכל אחת מהחברות: טמבור, ג'י.אי.אס, סופרגז וסונול (להלן בסעיף זה: "החברות הכלולות") על שם החברה לנאמנות של הבנק (להלן - "החברה לנאמנות"), שמחזיקה את מניות החברות הכלולות בנאמנות עבור הבנק כבעל שעבוד ועבור גרנית כבעלת מניות.

החברה לנאמנות העניקה לגרנית יפוי כח, על פיו זכאית גרנית להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברות הכלולות בגין המניות שבבעלות גרנית ולהפעיל את זכותה של גרנית כבעלת מניות (להלן בסעיף זה: "יפוי הכח הכללי"). גרנית לא תהיה רשאית לעשות שימוש ביפוי הכח הכללי והחברה לנאמנות תהיה רשאית לבטלו או לתת לבנק עצמו יפוי כח להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברות הכלולות, במקרים בהם אירעו אירועים המהווים עילה לפרעון מיידי על פי מסמך שנחתם כלפי הבנק.

יפוי הכח הכללי לא יחול על החלטות מסוימות כגון: החלטות בדבר פירוק מרצון, שינוי מבני, ארגון מחדש, מיזוג, החלטה בדבר פשרה או הסדר, כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות, בקשה לצו להקפאת הליכים, דילול מניות, שינויים בזכויות שמקנות המניות, שינוי מבנה ההון, הגדלת הון רשום, החלטה בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או בעלי ענין או נושאי משרה, למעט עסקאות מסוימות כמפורט באגרות החוב (להלן - "ההחלטות המיוחדות"). ביחס להחלטות המיוחדות כאמור, תידרש גרנית לפנות לחברה לנאמנות לצורך קבלת יפוי כח ספציפי. החברה לנאמנות תהיה רשאית לסרב ליתן את יפוי הכח הספציפי, להתנותו בתנאים או ליתן אותו לבנק עצמו.

הניהול השוטף של החברות המוחזקות מבוצע על ידי גרנית ללא צורך בעדכון או בקבלת אישור של הבנקים. כמו כן, החלטות המיוחדות שהתקבלו בשנתיים שקדמו למועד התשקיף ואשר בהן נדרש יפוי כח ספציפי, קיבלה גרנית יפוי כח ספציפי כאמור, להצביע על פי שיקול דעתה, לרבות בעסקאות עם צדדים קשורים.

כמו כן, כל עוד האשראי הנותן, המסתכם למועד המאזן בכ-88 מיליון ש"ח, לא נפרע במלואו, קיבלה גרנית על עצמה, בין היתר, את ההתחייבויות הבאות כלפי הבנקים:

(1) עמידה באמות מידה פיננסיות (עודכנו ביום 27 באוגוסט 2009):

א. סכום ההון העצמי של גרנית (במאוחד) בצירוף התחייבויות בגין פיקדונות לקוחות לא יפחת, בכל עת, מסך של 450,000 אלפי ש"ח כשהם צמודים למדד החל מהמדד שפורסם ב-15.1.1999 (כ-557,918 אלפי ש"ח בשקלי דצמבר 2009).

ב. חלקו של ההון העצמי בצירוף פקדונות מלקוחות מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי המאוחד בניכוי יתרת מנהל הדלק לא יפחת בכל עת, מהשיעורים להלן: לפחות 15%, ובלבד שבכל ירידה מתחת לשיעור של 17%, יינתן דוח מיוחד מאת רואה החשבון המבקר של גרנית ובו כימות גובה ההשפעה של עליית מחירי הדלקים מאז מרס 2004 על סעיפי המלאי והחייבים, וכי היחס בנטרול השפעה זו שווה או גבוה מ-17%.

ג. ביום 27 באוגוסט 2009 חתמה גרנית על תיקון להסכם, המשנה חלק מההסכמות מחודש נובמבר 2004. בעקבות תיקון ההסכם, בוטל השעבוד על מניות סונול ובמקומו שעבדה גרנית תיק ניירות ערך בשווי של כ-34 מיליון ש"ח עד ליום 30 ביוני 2010 (להלן - "תקופה א").

ד. במהלך תקופה א' יחס שווי אחזקותיה של גרנית במניות טמבור ליתרת האשראי הנותן (שיתרתו ליום 31 בדצמבר 2009 כ-88 מיליון ש"ח) בניכוי שווי התיק המשועבד כאמור לא יפחת מ-2. אם במהלך תקופה א' תעמוד גרנית בכל תנאי ההלוואה יוסר השעבוד על תיק ניירות הערך. בנוסף, אם ביום 1 ביולי 2010 יחס שווי אחזקותיה של גרנית במניות טמבור ליתרת האשראי הנותן לא יפחת מ-3, יוסר השעבוד על מניות סופרגז וג'י.אי.אס.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת גרנית באמות המידה הנדרשות.

(2) התחייבויות אחרות:

א. גרנית לא תשעבד ולא תמשכן בצורה כלשהי, בדרגה כלשהי ולמטרה כלשהי נכס כלשהו שהינו מהותי לטובת צד שלישי כלשהו ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש. על אף האמור לעיל גרנית תהיה רשאית ליצור שעבוד על נכס שייכס על ידה לטובת גורם שיממן לפחות 75% מעלות רכישת אותו נכס, ללא צורך ביצירת שעבוד זהה לטובת הבנק, בתנאי שהשעבוד יבטיח אך ורק את אותו מימון ויפקע מאליו עם פירעונו.

ב. למסור לבנקים דוחות כספיים של גרנית וחברות מאוחדות במועד שנקבע.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 22 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ז. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בגרנית: (המשך)

(2) התחייבויות אחרות: (המשך)

ג. כל סכום אשר ישולם לגרנית מטמבור או מג'י.א.אס כדיבידנדים, כדמי ניהול או בכל דרך אחרת או על פי כל עילה שהיא, ישמש אך ורק לצורך פרעון האשראי הנותר. הוראה זו לא תחול על תשלומים מסוימים, הכוללים, שכן דירקטורים עבור הדירקטורים שימונו בטמבור ובג'י.א.אס מטעם גרנית וכן תשלומים בגין עסקות מסחריות, במהלך עסקים רגיל ובתנאי שוק, בין גרנית לבין טמבור או בין גרנית לבין ג'י.א.אס.

ד. כבעלי מניות בחברות המוחזקות תתנגד גרנית לקבלת החלטות מסוימות בחברות המוחזקות כגון: שינוי במסמכי היסוד, קבלת החלטה או פעולה שהם עלולים לגרום לדילול חלקן של המניות המשועבדות בהן החברות המוחזקות לטובת הבנקים או לפגיעה בזכויותיהם כבעלי שעבוד, לרבות החלטות בדבר הקצאת מניות, פירוק מרצון, שינוי מבני, מיזוג, פשרה או הסדר.

ה. הבנק יהיה רשאי לדרוש פרעון מיידי של האשראי הנותר, בין היתר בקרות אחד מהאירועים כדלקמן:

[1] אם מניות גרנית יושעו ו/או יימחקו מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, או יופסק המסחר בהן לתקופה העולה על 5 ימי מסחר.

[2] מניות טמבור יושעו ו/או יימחקו מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, או יופסק המסחר בהן לתקופה העולה על 5 ימי מסחר.

[3] אם בעלי אגרות החוב שהונפקו/יונפקו, (ככל שיונפקו) ע"י גרנית או ע"י טמבור או ע"י ג'י.א.אס או ע"י סונול או ע"י סופרגז, או הנאמן לבעלי אגרות החוב הנ"ל, ידרוש מגרנית המנפיקה תוספת בטוחות ו/או שינוי שיעורי הריבית ו/או שינוי תנאי פרעון האג"ח, לרבות האצת פרעון.

[4] אם על סדר היום של האסיפה הכללית או שתתקבל החלטה באסיפה הכללית של גרנית ו/או מי מהחברות המוחזקות, תעמוד הצעה לקבלת ההחלטות מסוימות ובין היתר ההחלטות להלן: שינוי מסמכי ההתאגדות, מיזוג, אישור פעולות ועסקים עם נושאי משרה או בעל שליטה או עם גופים הקשורים להם (למעט פעולות מסחריות שאינן מהותיות ועסקות מסחריות שאינן חריגות), הגדלת הון מניות רשום או הפחתת הון, לרבות חלוקה, החלטה לפי סעיפים 314 ו/או 350 ו/או 351 לחוק החברות, החלטה על פירוק מרצון ו/או על שינויים במבנה התאגידי ו/או שינויים בעיקר עיסוקי גרנית ולדעת הבנק קבלת ההחלטה ו/או ביצועה עלולים לסכן את החזר האשראי או לפגוע בערךן של המניות המשועבדות לטובתו.

[5] אם על סדר היום של ישיבת דירקטוריון או שתתקבל החלטת דירקטוריון של גרנית ו/או של מי מהחברות המוחזקות תעמודנה, בין היתר, ההחלטות להלן: הקצאת מניות ו/או ניירות ערך המירים במניות ו/או על פרסום תשקיף להנפקת מניות ו/או ניירות ערך המירים למניות ו/או על מתן כל התחייבות או הצעה להקצאת מניות ו/או ניירות ערך המירים למניות ו/או החלטה ו/או המלצה על מיזוג, שינוי מבנה תאגידי ו/או אירגון מחדש ו/או שינויים בעיקר עיסוקי גרנית הנוגעת לעניין ו/או החלטה ו/או המלצה לפשרה ו/או להסדר כמשמעותם בחוק החברות ולדעת הבנק קבלת ההחלטה ו/או ההמלצה ו/או ביצועה עלולים לסכן את החזר האשראי ו/או לפגוע בערךן של המניות המשועבדות לטובתו.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ח. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בטמבור:

(1) בחודשים פברואר ויולי 2009 חתמה טמבור עם התאגידים הבנקאים המעמידים אשראי לרשותה, על הסכמי מימון חדשים הכוללים שינוי בהתניות הפיננסיות המקוריות אשר עליהן היא חתומה. להלן עיקרי ההתניות:

א. ההון העצמי המוחשי של טמבור לא יפחת מסכום של 150 מיליון ש"ח. לעניין זה, הון עצמי מוחשי- ההון כמוצג בדוחות הכספיים בניכוי זכויות מיעוט ונכסים בלתי מוחשיים.

ב. היחס של ההון העצמי המוחשי לסך הדוח על המצב הכספי לא יפחת מ- 20%.

לעניין זה, סך הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות כספיים בניכוי מוניתין ונכסים בלתי מוחשיים כפי שהוגדר בהסכם.

ג. סך ההתחייבויות המימוניות של טמבור לחלק לסכום המצטבר של ה- EBITDA במשך ארבעה רבעונים קלנדריים עוקבים רצופים המסתיימים בתאריך הדוח הכספי האחרון, לא יעלה על 7.5 עד ליום 31 בדצמבר 2011, לא יעלה על 7.0 עד ליום 31 בדצמבר 2012, לא יעלה על 6.5 עד ליום 31 בדצמבר 2013, לא יעלה על 6.0 עד ליום 31 בדצמבר 2014 ולא יעלה על 5.5 החל מיום 1 בינואר 2015 ואילך.

ההתחייבויות מימוניות- התחייבויות לתאגידים בנקאיים לרבות איגרות חוב וערבויות לצד ג' שהוצאו לבקשת החברה.

ד. סך ההתחייבויות המימוניות של טמבור לא יעלה על 500 מיליון ש"ח.

ה. הסכום המצטבר של הרווח התפעולי, כהגדרתו בהסכמים שנחתמו, במשך ארבעה רבעונים קלנדריים עוקבים רצופים המסתיימים בתאריך הדוח הכספי האחרון לא יפחת מסך של 30 מיליון ש"ח.

ו. הסכום המצטבר של ה- EBITDA, כהגדרתו בהסכמים שנחתמו, במשך ארבעה רבעונים קלנדריים עוקבים רצופים המסתיימים בתאריך הדוח הכספי האחרון לא יפחת מסך של 50 מיליון ש"ח.

ז. סך ההתחייבויות המימוניות של טמבור בניכוי 2/3 מחוב הלקוחות ביחס ל- EBITDA לא יעלה על 5.5.

ההתחייבויות לעיל ייבחנו מידי רבעון על בסיס הדוחות הרבעוניים האחרונים. סטייה של עד 10% (להלן - "שיעור הסטייה המותר") בכל אחת מההתניות המפורטות לעיל לא תחשב כסטייה מההתחייבויות האמורות ובלבד שברבעון העוקב לא הייתה כל סטייה. סטייה מעבר לשיעור הסטייה המותר תחשב כהפרה של ההתניות.

(2) ההסכמים המפורטים לעיל כוללים מגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד על ידי טמבור כמפורט להלן:

א. לא יחולקו דיבידנדים ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש, לפני פרסום הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011.

ב. לאחר 31 בדצמבר 2011 טמבור מתחייבת שלא להכריז, לחלק או לשלם בכל אופן שהוא דיבידנד לבעלי מניותיה, אלא אם התקיימו במצטבר כל התנאים המוקדמים הבאים:

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 22 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ח. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בטמבור: (המשך)

(2) ההסכמים המפורטים לעיל כוללים במגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד על ידי טמבור כמפורט להלן: (המשך)

ב. (המשך)

[1] חלוקת ו/או תשלום הדיבידנד ייעשו מהרווח הנקי של טמבור לתקופה המדווחת, ובלבד ששיעורו של הדיבידנד מתוך הרווח הנקי לאותה תקופה, לא יעלה על חמישים אחוז.

[2] יחס שירות החוב לארבעת הרבעונים הרצופים האחרונים שקדמו לתאריך חלוקת הדיבידנד וכן לשני חצאי השנה הבאים מיד לאחר התקופה בגינה חולק, לא יפחת מ-1.1. יחס שירות חוב - היחס בין ה-EBITDA לבין סך הוצאות המימון והמסים השוטפים באותה תקופה בצרוף החלויות השוטפות (כמשמעותן בדוחות הכספיים).

[3] בשנה שבה החוב הפיננסי כהגדרתו בהסכמים שנחתמו שווה או עולה על 300 מיליון ש"ח לא יחולק דיבידנד אלא בהסכמת הבנק.

[4] לא תבוצע חלוקת דיבידנד הנובעת משערוך שווי נכסים.

(3) במסגרת מסמכי הסבת האשראי מהחברה לטמבור נקבעו ארועים, אשר התרחשותם תקנה לבנקים זכות לדרוש פרעון מיידי של האשראי, ביניהם: העדר תשלום סכום כלשהו לבנק, הטלת עיקול על נכסי טמבור בגין סכום העולה על 3,000 אלפי ש"ח, הגשת בקשה לפירוק טמבור או למינוי כונס נכסים על נכסים ששווים עולה על 3,000 אלפי ש"ח ואשר לא הוסרו או בוטלו תוך מועד מסוים, ביצוע מיזוגים מסויימים שלא בהסכמת הבנקים, הפסקת פעילותה של טמבור אשר לא חודשה תוך 60 יום, הפרת התחייבות כלשהי כלפי הבנקים, אשר לא תוקנה במועד שנקבע, ואירועים נוספים כמוגדר בהסכמי המימון.

(4) לתאריך הדוחות הכספיים עומדת טמבור באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ט. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בחברה מאוחדת אחרת:

חברה מאוחדת אחרת התחייבה כלפי בנקים לעמידה באמות מידה פיננסיות לפיהן ההון העצמי של אותה חברה לא יפחת משיעור שנקבע מסך המאזן שלה. כמו כן, התחייבה אותה חברה כי הונה העצמי לא יפחת מסכום שנקבע. מתאגיד בנקאי אחד קיבלה החברה המאוחדת ויתור לעמידה באמות המידה הפיננסיות. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת חברה זו באמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

י. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בחברה מאוחדת נוספת:

חברה מאוחדת נוספת התחייבה כלפי בנקים לעמידה באמות מידה פיננסיות בדבר שיעור מינימלי של יחס "ההון העצמי המוחשי" מסך המאזן שלה וכן כי הרווח הגולמי והתפעולי לא יפחתו משיעורים שנקבעו מהמחזור, כפי שהוגדר בהסכם. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת חברה זו באמות המידה הפיננסיות.

יא. גרנית התחייבה לא ליצור שעבוד ספציפי על נכסיה (למעט שעבוד ספציפי מסויים קיים, ולמעט שעבוד למימון רכישה ופיתוח אותם נכסים).

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, הטבות לטווח קצר וכן תשלומים מבוססי מניות.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים, בפוליסות ביטוח מתאימות. כמו כן לקבוצה תוכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

באשר לתשלומים מבוססי מניות ראה באור 25.

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,448	13,806	ערך נוכחי של מחויבויות בלתי ממומנות
23,662	28,502	ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות
<u>35,110</u>	<u>42,308</u>	סך ערך נוכחי של מחויבויות
20,925	25,309	שווי הוגן של נכסי התכניות
14,185	16,999	התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת
18,923	14,282	התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח קצר
3,257	6,474	התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך
36,600	34,001	התחייבויות בגין פיטורין (פנסיה מוקדמת)
<u>72,965</u>	<u>71,756</u>	סך הטבות לעובדים
(654)	(328)	מוצג בסעיפים הבאים:
25,969	22,371	השקעות והלוואות - נכסים בגין הטבות לעובדים
47,650	49,713	זכאים אחרים
<u>72,965</u>	<u>71,756</u>	הטבות לעובדים לזמן ארוך

א. תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה - תוכנית הטבה מוגדרת:

(1) התנועה בערך נוכחי במחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,003	35,110	מחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת ליום 1 בינואר
(8,164)	(4,788)	הטבות ששולמו
7,628	7,058	עלויות שרות שוטף ועלויות ריבית
-	541	מחויבויות שנוספו
(307)	-	שינוי בהתחייבות בגין מעבר עובדים לסעיף 14
(7,050)	4,387	הפסדים (רווחים) אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר
<u>35,110</u>	<u>42,308</u>	מחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת ליום 31 בדצמבר

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)

א. תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה - תוכנית הטבה מוגדרת: (המשך)

(2) התנועה בנכסי התכנית

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,959	20,925	שווי הוגן של נכסי התכנית ליום 1 בינואר
3,544	3,714	סכומים שהופקדו
(1,152)	(4,109)	הטבות ששולמו
(307)	-	קיטון בנכסים בגין מעבר עובדים לסעיף 14
1,733	1,175	תשואה צפויה מנכסי התוכנית
(593)	(747)	תשואה ריאלית שהועברה מסעיף הפיצויים לסעיף התגמולים
-	538	נכסים שנוספו
(12,259)	3,813	רווחים (הפסדים) אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר
<u>20,925</u>	<u>25,309</u>	שווי הוגן של נכסי התכנית ליום 31 בדצמבר

(3) הוצאה שנזקפה לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,339	5,529	5,992	עלויות שרות שוטף
1,772	2,099	1,064	עלויות ריבית
(1,834)	(1,733)	(1,175)	תשואה צפויה על נכסי התכנית
-	-	747	תשואה ריאלית שהועברה מסעיף הפיצויים
<u>4,277</u>	<u>5,895</u>	<u>6,628</u>	לסעיף התגמולים

ההוצאה נכללה בסעיפים הבאים בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
189	219	180	עלות המכר
1,222	2,695	2,133	הוצאות מכירה ושיווק
2,866	2,981	4,315	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>4,277</u>	<u>5,895</u>	<u>6,628</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)

א. תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה - תוכנית הטבה מוגדרת: (המשך)

(4) הפסדים אקטואריים שנזקפו ישירות לרווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	(2,485)	(6,684)	יתרה מצטברת ליום 1 בינואר סכומים שהוכרו במשך התקופה יתרה מצטברת ליום 31 בדצמבר
(2,485)	(4,199)	(574)	
(2,485)	(6,684)	(7,258)	

(5) הנחות אקטואריות

ההנחות האקטואריות העיקריות למועד הדיווח (לפי ממוצע משוקלל):

2007	2008	2009	
%	%	%	
6.0	5.0	5.7	שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר (א) תשואה צפויה על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר (א) שיעור עליות שכר עתידיות
6.3	5.5	5.2	
4.0	4.0	4.0	

א. שיעור ההיוון והתשואה הצפויה על נכסי תוכנית, מתבססים על אגרות חוב לא צמודות של ממשלת ישראל, נושאות ריבית קבועה.

ב. החישובים מתבססים על הנחות דמוגרפיות כדלקמן:

[1] שיעור תמותה מבוסס על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמותה מקובלים.

[2] שיעורי עזיבת עובדים מתבססים על ניתוח של נתוני העבר.

ב. תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה - תוכנית הפקדה מוגדרת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,448	9,840	10,777	הסכום שהוכר כהוצאה בגין תכנית להפקדה מוגדרת

ג. התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,699	2,077	התחייבות בגין מחלה התחייבות בגין מענק ותק והסתגלות
558	4,397	
3,257	6,474	

ד. התחייבות בגין פיטורין:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36,600	34,001	התחייבות בגין תשלום פנסיה מוקדמת

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - הון עצמי

א. הון המניות וזכויות המניות לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008:

מונפק ונפרע		ר ש ו ם	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2008	2009	2008	2009
ש"ח			
122,000	204,278	150,000	250,000
50	84	50	150
<u>122,050</u>	<u>204,362</u>	<u>150,050</u>	<u>250,150</u>

מניות רגילות "א" בנות 0.001

ש"ח ערך נקוב (1)

מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח

ערך נקוב (2)

(1) המניות הרגילות "א" מקנות לבעליהן בעת חלוקה זכות לקבלת דיבידנד בכורה צביר, בשיעור של ריבית הליבור + 4% מערך הנקוב של המניות, צמוד לדולר, כמוגדר בתקנון ההתאגדות של החברה. במקרה של פירוק החברה או הקטנת הון המניות שלה, מניות אלה מקנות לבעליהן זכות בכורה לקבלת סכום הדיבידנד הצביר והערך הנקוב של המניות, צמודים לדולר, כמוגדר בתקנון ההתאגדות של החברה. המניות הרגילות "א" אינן מקנות זכויות הצבעה.

(2) המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה, הזכות למנות חברי דירקטוריון, זכות לקבלת דיבידנד וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה, כמוגדר בתקנון ההתאגדות של החברה.

(3) בחודש אפריל 2009 הוגדל ההון הרשום ב- 100,000 ש"ח מניות רגילות "א" ו- 100 ש"ח מניות רגילות. כמו כן, הוגדל ההון המונפק והנפרע של החברה ב- 82,278 ש"ח מניות רגילות "א" ו- 34 ש"ח מניות רגילות.

ב. דיבידנד צביר על מניות רגילות "א":

הדיבידנד הצביר לבעלי מניות "א", ליום 31 בדצמבר 2009, המחושב על פי סעיף א(1) לעיל, הינו בסך של כ-33.5 מיליון ש"ח. דיבידנד צביר זה לא נרשם כהתחייבות בספרי החברה.

ג. קרן תרגום של פעילות חוץ:

קרן התרגום כוללת את כל הפרשי מטבע החוץ הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ.

ד. קרן גידור:

קרן הגידור כוללת את החלק האפקטיבי של השינוי הנצבר נטו בשווי ההון של מכשירים המגדירים את תזרים המזומנים והמתייחסים לעסקאות שגודרו, וטרם התרחשו.

ה. קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה:

קרן הון בגין נכסים זמינים למכירה כוללת את השינוי הנצבר נטו בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, עד למועד גריעת ההשקעה או ירידת ערך ההשקעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 24 - הון עצמי (המשך)

1. הון המניות וזכויות המניות לאחר החלטת הדירקטוריון של החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מימים 5 ו-6 במאי 2010:

(1) להלן השינויים שחלו בהון המניות הרשום של החברה:

הון מניות רשום			פרטים
סה"כ ע"נ בש"ח	מספר מניות רגילות א'	מספר מניות רגילות	
250,150	250,000,000	150,000	יתרה ליום 31/12/2009 - מניות בנות 0.001 ש"ח ע"נ
250,150	2,500,000	1,500	איחוד 100 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע"נ ל- 0.1 ש"ח ע"נ
-	(2,500,000)	2,500,000	השוואת זכויות של מניות רגילות א' בנות 0.1 ש"ח ע"נ לזכויות המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
12,500,000	-	125,000,000	הגדלת ההון הרשום של המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
12,750,150	-	127,501,500	סה"כ הון מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ

(2) להלן השינויים שחלו בהון המניות המונפק והנפרע של החברה:

הון מניות מונפק ונפרע			פרטים
סה"כ בש"ח	מספר מניות רגילות א'	מספר מניות רגילות	
204,362	204,278,159	83,720	יתרה ליום 31/12/2009 - מניות בנות 0.001 ש"ח ע"נ
204,362	2,042,781	837	איחוד 100 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע"נ ל- 0.1 ש"ח ע"נ
-	(2,042,781)	2,042,781	השוואת זכויות של מניות רגילות א' בנות 0.1 ש"ח ע"נ לזכויות המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
8,889,738	-	88,897,383	הקצאת מניות הטבה מיתרת העודפים לבעלי המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
100	-	999	הקצאת מניות הטבה נוספות מיתרת העודפים לבעלי המניות הרגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ
9,094,200	-	90,942,000	סה"כ הון מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ

(3) כל מניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע"נ שנפרעה במלואה מקנה זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לכל בעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבבעלותו, שנפרעה במלואה. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, החזר ההון והשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

2. **מדיניות חלוקת דיבידנד:**

ביום 6 במאי 2010, אישר דירקטוריון החברה מדיניות לחלוקת דיבידנד בחברה, אשר לפיה מדי שנה, עם פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה או לאחריהם, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בשיעור של 25% מהרווח הנקי של החברה, בהתאם לדוחות השנתיים האמורים, וזאת בכפוף למצב תזרים המזומנים של החברה, מידת הזדקקותה למזומן למימון פעילותה כפי שתהיה באותו מועד ו/או פעילותה העתידית הצפויה ו/או המתוכננת, והכול כפי שייבחן על ידי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה ובכפוף לכל דין.

גובה הדיבידנד שיחולק בעתיד צפוי להיות מושפע מרווחי החברה וצרכי פעילותה, לרבות השקעות והזדמנויות עסקיות אשר השקעה בהן עשויה להפחית את נזילותה.

בנוסף, החליט דירקטוריון החברה כי החברה תכלול בדוחותיה התקופתיים ו/או הרבעוניים, לפי העניין, גילוי בדבר כל החלטה בקשר עם יישום החלטה ומדיניות זו. כמו כן, דירקטוריון החברה רשאי לבחון מחדש ולשנות בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 25 - תשלומים מבוססי מניות בחברות מאוחדות בקבוצה (גרנית וטמבור)

א. הקצאת כתבי אופציה ליו"ר הדירקטוריון של גרנית:

בחודש מרס 2007, החליט דירקטוריון גרנית, להקצות בכפוף לקבלת כל האישורים הדרושים כתבי אופציה לא סחירים, ליו"ר דירקטוריון גרנית (להלן - הניצע), על בסיס תוכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ו/או בחברות הבת של גרנית שאימץ דירקטוריון גרנית באותו מועד (להלן: "התוכנית"). ביום 14 ביוני 2007 הוענקו כתבי האופציות לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים לרבות אישור האסיפה הכללית של גרנית ואישור רשות המסים. כמות כתבי האופציה המוצעת לניצע הינה 2,797,715 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 2,797,715 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של גרנית (כפוף להתאמות) תמורת תוספת מימוש בת 8.366 ש"ח לכתב אופציה הצמודה למדד המחירים לצרכן בגין מדד אוקטובר 2006.

על פי תנאי התוכנית כל כתב אופציה יהא ניתן למימוש תאורטי למניה אחת (כפוף להתאמות), אולם בפועל לא יוקצו לניצע מלוא המניות הנובעות מכל כתב אופציה אלא רק מניות המשקפות את סכום ההטבה הכספי הגלום (הרווח לניצע) בכתב האופציה כפי שיחושב במועד המימוש.

על פי התכנית, כתבי האופציה יוקצו לנאמן למשך תקופת חסימה של 24 חודשים במסלול מס רווח הון, כמשמעותו בסעיף 102 (ב) (2) לפקודת מס הכנסה.

הזכות לממש את כתבי האופציה למניות רגילות של גרנית תוקנה בחלקים שווים ב- 4 מועדים, כדלקמן:

- (1) ביום 27 במרס 2007. (*)
- (2) ביום 30 בנובמבר 2007.
- (3) ביום 30 בנובמבר 2008.
- (4) ביום 30 בנובמבר 2009.

(*) תאריך הענקת כתבי האופציות היה ב-14 ביוני 2007, מועד בו התקבלו כל האישורים המתאימים.

כתבי האופציה ניתנים למימוש, בכפוף לתנאי התוכנית, החל ממועד תחילת הזכויות של כל מנה ובמשך 24 חודשים אשר בסופם יפקעו כתבי האופציה של כל מניה אשר לא מומשו בפועל.

הערך הכלכלי הממוצע של כתב אופציה חושב על פי נוסחת "בלק אנד שולס" בהתחשב בשער הנעילה של מניות גרנית בבורסה אשר ליום הענקת עמד על - 9.99 ש"ח למניה, ובהתחשב בסטיית תקן שנתית בשיעור של כ- 30.6%, ובשיעור ריבית חסרת סיכון של 2.2% - 2.65% (בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי צמוד מדד מסוג גליל בעל אורך חיים דומה) ובהתחשב בכך שהאופציות ימומשו רק בסמוך למועד פקיעתן.

עלות הענקת כתבי האופציה ליו"ר גרנית הסתכמה בכ-8.7 מיליון ש"ח (לא כולל שינוי תנאי האופציות כמפורט להלן) אשר יוחסה לכל מנה בנפרד ונזקפה (כל מנה) לדוח הרווח והפסד על פני תקופת ההקניה של כל מנה. בהתאם להוראת IFRS 2 בדבר "תשלום מבוסס מניות" אומדה גרנית את עלות ההטבה הגלומה בהענקת זקפה הוצאות שכר בסך של כ-1 מיליון ש"ח בתקופת הדוח (2008: כ-2.5 מיליון ש"ח, 2007: כ-5.5 מיליון ש"ח). להלן פרוט המנות:

מנה	מספר כתבי אופציה	שווי כתבי האופציה (באלפי ש"ח)
1	699,429	1,866
2	699,429	2,003
3	699,429	2,293
4	699,428	2,555
סה"כ	2,797,716	8,717

ביום 17 באוגוסט 2009 אישרה האסיפה הכללית של גרנית שינוי בתנאי האופציה אשר הוענקו ליו"ר הדירקטוריון באופן שתוארך התקופה למימושן, זאת לאחר שבחודש יולי 2009 אושר השינוי על-ידי דירקטוריון גרנית. הזכות לממש את כתבי האופציה למניות רגילות של גרנית לשלוש המנות שנותרו ולא פקעו הוארכה עד ליום 30 בנובמבר 2012. הערך הכלכלי של השינוי בתנאי האופציה מסתכם לכ-1.4 מיליון ש"ח ונזקף כהוצאה על פני יתרת תקופת ההבשלה שהסתיימה ביום 30 בנובמבר 2009.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 25 - תשלומים מבוססי מניות בחברות מאוחדות בקבוצה (גרנית וטמבור) (המשך)

א. הקצאת כתבי אופציה ליו"ר הדירקטוריון של גרנית: (המשך)

להלן פרטים ששימשו בחישוב הערך הכלכלי של השינוי:
הערך הכלכלי הממוצע של כתב אופציה חושב על פי נוסחת "בלק אנד שולס" בהתחשב בשער הנעילה של מניות החברה בבורסה אשר ליום אישור השינוי עמד על - 6.99 ש"ח למניה, ובהתחשב בסטיית תקן שנתית בטווח של 42.25%-55.59%, ובשיעור ריבית חסרת סיכון של 0.41% - (3.26%) (בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי צמוד מדד מסוג גליל בעל אורך חיים דומה) ובהתחשב בכך שהאופציות ימומשו רק בסמוך למועד פקיעתן.

ב. הקצאת כתבי אופציה בחברה מאוחדת:

בחודש מאי 2004 אישר דירקטוריון טמבור תוכנית הקצאת כתבי אופציות לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של טמבור, לעובדים, דירקטורים, יועצים ונותני שירותים אחרים. האופציות שיוקצו לעובדים, לדירקטורים ולנושאי משרה של טמבור למעט לבעלי שליטה יוקצו בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 ולכללים שנחקקו על פיו והאופציות שיוקצו לבעלי שליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 932(9) לפקודה), ליועצים ולנותני שירותים לטמבור יוקצו בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודה. מחיר המימוש של כתבי האופציה ותנאיהם יקבעו על ידי הדירקטוריון מעת לעת, בכפוף להתאמות של מחיר המימוש כתוצאה מחלוקת דיבידנד.

בהתאם לתכנית האמורה, החליט ביום 29 בדצמבר 2004 (להלן - "מועד ההקצאה") דירקטוריון טמבור להקצות 1,610,000 כתבי אופציות למימוש למניות רגילות של טמבור ביחס שכל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של טמבור בתמורה לתשלום במזומן בסך של 4 ש"ח (בלתי צמוד) לכל כתב אופציה (לאחר התאמה שבוצעה כתוצאה מחלוקת דיבידנד). כתבי האופציות ניתנים למימוש בשלוש מנות שוות כעבור שנתיים, שלוש וארבע שנים ממועד ההקצאה בכפוף לגיבוש זכאות העובד, בהתאם לתקופת ההקנייה, שהינה התקופה שבין מועד ההקצאה ועד המועד שהחל ממנו ניתנת האופציה למימוש.

כתבי האופציה אשר לא ימומשו עד לתום 10 שנים ממועד ההקצאה, יפקעו. השווי ההוגן הממוצע כפי שנקבע במועד ההענקה הינו 2.21 ש"ח לכתב אופציה למנכ"ל ו-2.04 ש"ח לאופציה ליתר העובדים הבכירים.

ליום 31 בדצמבר 2009 יתרת כתבי האופציה הניתנים למימוש למניות טמבור מסתכמות ב-470 אלף (31 בדצמבר 2008: 590 אלף; 31 בדצמבר 2007: 997 אלף) השינוי במספר כתבי - האופציות נובע מאופציות שפקעו במהלך השנה. הוצאות השכר אשר נרשמו בגין האופציות האמורות בשנים 2008 ו-2007 הינה 111 אלפי ש"ח ו-193 אלפי ש"ח בהתאמה (בשנת 2009 לא נזקפו הוצאות שכר בגין האופציות הנ"ל).

ג. בחודש מאי 2004 אישר דירקטוריון גרנית תוכנית תגמול לעובדים, לנושאי משרה ולנותני שירותים בגרנית ובחברות מאוחדות לפיה יוקצו, כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות גרנית. התוכנית אושרה על ידי נציבות מס הכנסה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול נאמן.

במסגרת זו, אישר הדירקטוריון הקצאה למנכ"ל גרנית הקודם, של 2,000,000 כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. תמורת 4.97 ש"ח שהינו המחיר של מניות גרנית במועד תחילת כהונתו של המנכ"ל בניכוי 15%. מחיר המימוש צמוד למדד המחירים לצרכן החל מהמדד הידוע ביום האישור ועד למדד הידוע במועד תשלום מחיר המימוש בפועל. הערך הכלכלי של כל כתבי האופציה על פי נוסחת בלק אנד שולס בהתחשב בשער הנעילה של מניות גרנית בבורסה ביום האישור, שהיה 7.46 ש"ח למניה, הינו כ- 7.1 מיליון ש"ח.

על פי תנאי התוכנית כל כתב אופציה יהא ניתן למימוש תאורטי למניה אחת (כפוף להתאמות), אולם בפועל לא יוקצו לניצע מלוא המניות הנובעות מכל כתב אופציה אלא רק מניות המשקפות את סכום ההטבה הכספי הגלום (הרווח לניצע) בכתב האופציה כפי שיחושב במועד המימוש.

בשנת 2006 מימש מנכ"ל גרנית הקודם 1,500,000 כתבי אופציה ל - 550,113 מניות רגילות כתוצאה ממימוש על בסיס "cashless" ובשנת 2007 מימש את יתרת האופציות שברשותו ל - 264,293 מניות רגילות נוספות, כתוצאה ממימוש על בסיס "cashless", בתמורה ל - 264,293 ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 26 - הכנסות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,952,505	9,190,080	8,142,280	הכנסות
2,052,822	2,270,925	2,612,305	בניכוי היטלים ממשלתיים
<u>5,899,683</u>	<u>6,919,155</u>	<u>5,529,975</u>	הכנסות, נטו
א. הרכב ההכנסות, נטו:			
5,097,046	6,011,790	4,418,161	מכירות
45,330	34,244	40,142	שירותים
708,232	827,617	1,007,580	דמי שכירות, ניהול ואחזקה
46,611	42,666	62,662	חוזי הקמה (ב)
2,464	2,838	1,430	פעילות אחרת
<u>5,899,683</u>	<u>6,919,155</u>	<u>5,529,975</u>	סך הכנסות
ב. חוזי הקמה:			
46,611	42,666	62,662	הכנסות
(44,197)	(45,927)	(58,296)	עלויות
-	(600)	(68)	הפרשה להפסדים
<u>2,414</u>	<u>(3,861)</u>	<u>4,298</u>	רווח (הפסד) לתקופה

ליום 31 בדצמבר 2009, הסכום המצטבר של העלויות שהתהוו והרווחים שהוכרו בניכוי הפסדים שהוכרו בגין חוזי הקמה בתהליך הינו 22,626 אלפי ש"ח (2008: 19,952 אלפי ש"ח, 2007: 28,095 אלפי ש"ח).

באור 27 - עלות ההכנסות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,198,926	5,099,774	3,406,196	מכירות
40,962	36,207	35,238	שירותים
118,092	130,677	169,048	דמי שכירות, ניהול ואחזקה
44,197	46,527	58,364	חוזי הקמה
2,861	2,918	1,309	פעילות אחרת
<u>4,405,038</u>	<u>5,316,103</u>	<u>3,670,155</u>	
א. לפי מקורות ההכנסה:			
4,123,390	4,924,007	3,285,738	תזקיית נפט וחומרים אחרים שנצרכו
122,325	114,928	127,433	שכר עבודה ועבודות חוץ
120,211	135,049	169,659	הוצאות חרושת
84,921	50,437	46,671	פחת והפחתות
40,752	47,950	48,984	הוצאות ייצור אחרות
4,491,599	5,272,371	3,678,485	
(1,978)	(207)	(527)	בניכוי גידול במלאי עבודות בתהליך
(84,583)	43,939	(7,803)	בניכוי גידול/בתוספת קיטון במלאי מוצרים גמורים
<u>4,405,038</u>	<u>5,316,103</u>	<u>3,670,155</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 28 - הוצאות מכירה ושיווק

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
187,483	225,897	234,111	שכר, משכורות והוצאות נלוות
18,667	21,018	21,973	תדלוק אוטומטי ועמלות ששולמו
38,923	42,371	40,966	פרסום
77,976	76,870	77,797	פחת והפחתות
31,493	35,689	43,107	אחזקת מבנים, מתקנים ותחנות תדלוק
148,561	162,656	189,937	דמי שכירות וארנונה
58,912	63,079	58,156	הובלות ואחזקת רכב מסחרי
40,166	32,804	48,530	הוצאות מכירה ושיווק אחרות
<u>602,181</u>	<u>660,384</u>	<u>714,577</u>	

באור 29 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91,564	126,228	106,817	שכר, משכורות והוצאות נלוות
5,494	2,586	2,403	תשלום מבוסס מניות
23,369	24,552	24,528	דמי ייעוץ משפטיים וביקורת
54,221	33,667	21,063	הפרשה לחובות מסופקים ואבודים
12,160	13,525	14,986	פחת והפחתות
26,464	24,618	26,859	דמי ניהול לצדדים קשורים
36,583	39,736	42,220	הוצאות הנהלה וכלליות אחרות
<u>249,855</u>	<u>264,912</u>	<u>238,876</u>	

באור 30 - הוצאות אחרות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,118	-	-	הפחתת נכסים וזכויות לחיפוש נפט וגז
1,300	4,404	1,596	ירידת ערך בגין רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
3,826	7,123	166	הפחתת השקעות בחברות כלולות
2,001	-	-	הפחתת הלוואות בגין כלולות
-	2,212	-	הסדר פשרה בגין תביעה
382	-	1,175	הפסד ממימוש השקעה בחברות כלולות
4,263	2,530	1,008	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
-	-	4,650	הפסד הון ממימוש נדל"ן להשקעה
645	105	888	שונות
<u>13,535</u>	<u>16,374</u>	<u>9,483</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 31 - הכנסות אחרות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,439	1,484	474
30,025	6,941	17,026
796	568	1,303
6,282	-	-
2,217	-	-
1,578	3,197	9,074
<u>42,337</u>	<u>12,190</u>	<u>27,877</u>

דמי ניהול
דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
רווח הון ממכירת רכוש קבוע
רווח ממימוש זכויות בחברה מאוחדת
רווח מרכישת זכויות המיעוט בחברה מאוחדת
שונות

באור 32 - הכנסות והוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,789	31,721	25,958
6,643	2,435	63
8,132	55	3,656
13,803	6,357	2,246
402	7,588	5,037
-	2,460	-
5,462	1,022	-
48,957	-	11,210
3,908	36,753	15,964
740	707	3,186
<u>109,836</u>	<u>89,098</u>	<u>67,320</u>

הכנסות מימון

הכנסות ריבית על הלוואות וחייבים
הכנסות מימון מספקים
רווח משינוי בשערי חליפין, נטו
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
הכנסות ריבית ממס הכנסה
רווח מרכישה חוזרת של אג"ח
שינוי נטו בשווי הוגן של רכיב ההמרה באגרות חוב
שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים
הכנסות מימון אחרות
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון

הוצאות ריבית על הלוואות
הפסד משינוי בשערי חליפין, נטו
שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים
שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
הפסד מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
שינוי נטו בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים שהועבר מההון העצמי
הוצאות בנקים שונות ועמלות
הצמדת פקדונות לקוחות
הוצאות מימון אחרות
הוצאות מימון
בניכוי עלויות אשראי שהונו
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

410,446	494,627	467,661
5,097	25,173	1,260
1,245	3,730	19,922
4,602	8,559	-
-	159,157	-
-	1,353	-
-	1,304	-
9,331	10,260	7,439
3,086	5,429	5,502
3,166	4,864	7,201
436,973	714,456	508,985
(23,504)	(41,765)	(16,850)
413,469	672,691	492,135
<u>303,633</u>	<u>583,593</u>	<u>424,815</u>

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 33 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

(1) תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין

א. ביום 25 ביולי 2005, עבר בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005, אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית של שיעור מס החברות עד ל- 25% בשנת המס 2010 ואילך.

ביום 14 ביולי 2009, עבר בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו- 2010), התשס"ט-2009, אשר קבע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס החברות עד ל- 18% בשנת המס 2016 ואילך. בהתאם לתיקונים האמורים, שיעורי מס החברות החלים בשנת המס 2009 ואילך הינם כדלקמן: בשנת המס 2009 - 26%, בשנת המס 2010-25%, בשנת המס 2011-24%, בשנת המס 2012-23%, בשנת המס 2013 - 22%, בשנת המס 2014-21%, בשנת המס 2015-20% ובשנת המס 2016 ואילך יחול שיעור מס חברות של 18%.

המסים השוטפים ויתרות המסים הנדחים לתקופות המדווחות בדוחות כספיים אלה מחושבים בהתאם לשיעורי המס החדשים כפי שנקבעו בחוק ההתייעלות הכלכלית.

ב. ביום 17 בספטמבר 2009 פורסמו תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)) (תיקון), התשס"ט-2009, במסגרתן שונה באופן מקיף הוראות תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)), התשמ"ו-1986.

התיקון חל על הלוואה שניתנה החל מיום 1 באוקטובר 2009, ובמסגרתו נקבעו גם הוראות מעבר ביחס להלוואות שניתנו לפני יום תחילתו של התיקון.

שיעור הריבית לענין סעיף 3(י) לפקודה, ביחסים לנישומים הכפופים לו הנותנים הלוואה בשקלים, נקבע בשיעור של 3.3% לשנה (שיעור זה עשוי להשתנות כתלות בשיעור העלות הכוללת הממוצעת לאשראי לא צמוד הניתן לציבור על ידי הבנקים).

לעומת זאת, כאשר הלוואה ניתנת במטבע חוץ (כהגדרתו בתקנות) שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) נקבע כשיעור השינוי בשער החליפין של אותו מטבע חוץ בתוספת 3%.

בנוסף, נקבעה הוראה מיוחדת ביחס לקביעת שיעור הריבית לעניין הלוואה שקלית או במטבע חוץ שניתנה לתקופה של עד 14 יום לפני או אחרי שהתקבלה הלוואה בתנאים זהים שלא מקרוב.

ג. ביום 4 בפברואר 2010 פורסם ברשומות חוק לתיקון פקודת מס הכנסה מספר 174 - הוראת שעה לשנות המס 2007, 2008 ו-2009 (להלן: "התיקון לפקודה"). בהתאם לתיקון לפקודה תקן חשבונאות ישראלי מספר 29 בדבר אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), לא יחול לצורך קביעת ההכנסה החייבת בשנים האמורות אף אם יושם לצורך עריכת הדוחות הכספיים. השפעת התיקון לפקודה על הדוחות הכספיים אינה מהותית.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 33 - מסים על הכנסה (המשך)

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה: (המשך)

(2) חברה בת ישראלית בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה במישרין בנכס מקרקעין בלידס, בריטניה. הכנסה חייבת (בניכוי הוצאות המותרות לצורכי מס), שתנבע לה מהשכרת נכס המקרקעין בבריטניה, תתחייב במס בבריטניה בשיעור מופחת של 20% (החל מ-1 בינואר 2009). רווח הון, שינבע לה ממכירת נכס המקרקעין בבריטניה, יחא פטור ממס בבריטניה אם החזקת הנכס האמור הינה לצורך השקעה פסיבית ואינה עולה לכדי עסק (פעילות השכרת הנכס אינה מקימה לאינטרנשיונל "מוסד קבע" בבריטניה).

ההכנסה החייבת, שתנבע לה מהשכרת נכס המקרקעין בבריטניה, וכן רווח ההון הריאלי שינבע ממכירתו, יתחייבו במס בישראל לפי שיעור מס חברות. מנגד, יינתן לה זיכוי ממסי חוץ, ששולמו על ידה בבריטניה, בכפוף להוראות סעיפים 196 עד 214 לפקודה.

מס שישולם בבריטניה ואשר לא ניתן יהיה לקבל בגינו זיכוי ממס בישראל בשנת המס שבה הוא שולם, בין היתר, בשל הפסדים לצורכי מס שיהיו לחברה הבת, יחא ניתן לקבל בגינו זיכוי (בערכים מתואמים לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן) מהמס שישולם על החברה הבת בישראל בגין הכנסות מהשכרה בחו"ל בלבד ב-5 השנים העוקבות.

הפסד, שינבע מהשכרת המקרקעין בבריטניה, ייחשב כהפסד בעסק מחוץ לישראל, לעניין סעיף 29 לפקודה, ובהתאם לכך הוא יחא ניתן לקיזוז בשנת המס שבה הוא נוצר כנגד הכנסה חייבת (לרבות רווח הון) מעסק מחוץ לישראל וכן כנגד הכנסה פסיבית חייבת מחוץ לישראל. יתרת הפסד, שנותרה לאחר קיזוז כאמור, תחא ניתנת לקיזוז כנגד הכנסה חייבת (לרבות רווח הון) בעסק מחוץ לישראל בשנות המס הבאות. בתנאים מסוימים, ניתן לקזז את ההפסד האמור גם כנגד הכנסה חייבת בישראל, תוך הטלת מגבלות על קבלת זיכוי ממסי חוץ.

(3) לחברה ולחברה בת החזקה (99%) בשותפויות אמריקאיות המחזיקות בנכסי מקרקעין. רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות מהשכרת נכסי המקרקעין וממכירתם מיוחסים, במישרין, לשותפים, על פי חלקם בהון, כיוון שבהתאם לדיני המס בארה"ב, שותפות אשר התאגדה בארה"ב נחשבת כשקופה לצורכי מס.

לפיכך, לקבוצה ייוחסו רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות, אשר בהן הן מכהנות כשותף מוגבל, והן תתחייבנה במס בארה"ב בגין הרווחים, שיוחסו להן כאמור, לפי שיעור מס החברות הפדראלי (בשיעור של עד 35%) ובמס מדינתי (state tax) הנהוג בטקסס (אשר שיעורו הנוכחי הוא 1% ממחזור ההכנסות של השותפות), המהווה הוצאה לצורך חישוב המס הפדראלי. בנוסף לכך, בתנאים מסוימים עשוי להיות מוטל "מס סניף" בשיעור של 12.5% על רווחי השותפויות (אף אם טרם חולקו בפועל). אם רווחים כאמור יושקעו מחדש לצורך פעילות בארה"ב ובכפוף לעמידה בתנאים נוספים, "מס הסניף" עשוי להידחות. באופן דומה, השותפים הכלליים בשותפויות האמריקאיות יתחייבו במס בארה"ב בגין חלקם (1%) ברווחים (בהפסדים) מהשכרת נכסי המקרקעין ו/או ממכירתם, בהתאם לשיעורי המס שצוינו לעיל (למעט "מס סניף").

בהתאם להוראות סעיף 63 לפקודה, השותפים המוגבלים (החברה וחברת הבת שלה) יתחייבו במס חברות בישראל בגין חלקם ברווחים מהשכרת המקרקעין בארה"ב וברווח ההון הריאלי שינבע ממכירתם על ידי השותפויות האמריקאיות.

לעניין קיזוז הפסדים וזיכוי מיסי חוץ ראה האמור בסעיף א(2) לעיל.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 33 - מסים על הכנסה (המשך)

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה: (המשך)

(4) מיסוי בתנאי אינפלציה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה - 1985 (להלן: "החוק") בתוקף החל משנת המס 1985. החוק הנהיג מדידה של התוצאות לצורכי מס על בסיס ריאלי. ההתאמות השונות הנדרשות על פי החוק הנ"ל אמורות להביא למיסוי הכנסות על בסיס ריאלי. לאור כך שהדוחות הכספיים אינם מותאמים למדד המחירים לצרכן מהמועד בו הפסיקה כלכלת ישראל להיחשב ככלכלה היפר אינפלציונית נוצרו הפרשים בין הרווח על פי הדוחות הכספיים לבין הרווח המתואם לצורכי מס הכנסה, ולפיכך גם הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבסיס המס שלהם.

ביום 26 בפברואר 2008 התקבל בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן: "התיקון"). בהתאם לתיקון, תחולתו של חוק התיאומים הסתיימה בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, משנת המס 2008 ואילך לא מחושבת התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, הופסקה ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה מתואמים עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד הופסקה ממועד זה ואילך. השפעת התיקון לחוק התיאומים קיבלה ביטוי בחישוב המסים השוטפים והמסים הנדחים החל משנת 2008.

(5) הטבות מתוקף חוק עידוד התעשייה (מסים)

טמבור וחלק מהחברות המאוחדות שלה הינן "חברות תעשייתיות" בהתאם לחוק לעידוד התעשייה (מסים) התשכ"ט-1969, ובהתאם לכך הן זכאיות להטבות אשר העיקריות שבהן הן:

- א.** פחת בשיעורים מוגדלים.
- ב.** ניכוי הוצאות להנפקת מניות הנרשמות למסחר בבורסה בשלושה שיעורים שנתיים שווים החל משנת רישום מניות החברה למסחר.
- ג.** אפשרות להגשת דוחות מאוחדים לצרכי מס של חברות בעלות קו ייצור אחד.

ב. הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(89,270)	(43,497)	(70,611)	הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים
2,140	6,204	4,079	בגין התקופה השוטפת
(87,130)	(37,293)	(66,532)	התאמות בגין שנים קודמות, נטו
(187,509)	(177,823)	354,876	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
(274,639)	(215,116)	288,344	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
			סך הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 33 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2007			2008			2009			
סכומים בניכוי מס	הטבת (הוצאות) מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הטבת (הוצאות) מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הטבת (הוצאות) מס (1),(2)	סכומים לפני מס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(6,955)	-	(6,955)	(5,186)	-	(5,186)	(1,119)	-	(1,119)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
-	-	-	659	(232)	891	(659)	232	(891)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים
20,412	(6,791)	27,203	10,618	(3,571)	14,189	479,978	(92,559)	572,537	רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(1,864)	621	(2,485)	(3,149)	1,050	(4,199)	(500)	74	(574)	רווחים (הפסדים) אקטואריים בגין תוכנית הטבה מוגדרת
11,593	(6,170)	17,763	2,942	(2,753)	5,695	477,700	(92,253)	569,953	סה"כ רווח כולל אחר

(1) כולל השפעת השינוי בשיעור המס.

(2) המסים הנדחים חושבו בעיקר לפי שיעור מס של 18%.

ד. מסים על הכנסה שנקפו ישירות בהון

יתרת המסים הנדחים בשנת 2007 כוללת גם מסים נדחים בסך של 634 אלפי ש"ח אשר נזקפו להון העצמי בגין כתבי אופציות ומניות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 33 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,105,408 29%	809,128 27%	711,686 26%	רווח לפני מסים על ההכנסה שיעור המס העיקרי של החברה
320,568	218,465	185,039	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
(463)	239	536	שיעורי וחוקי מס שונים בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל
4,582	7,825	2,717	נטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(19,162)	(3,016)	(5,071)	הכנסות פטורות
(6,065)	(1,116)	68	הכנסות חייבות בשיעור מס מיוחד
3,738	4,333	2,198	הוצאות לא מוכרות
(202)	(335)	(217)	חלק החברה בשותפויות
839	668	(2,921)	הפרשים תמדיים
(1,128)	341	-	ניצול ויציאת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(854)	(2)	(3,610)	שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם מסים נדחים
440	5,989	11,238	הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(2,140)	(6,204)	(4,079)	מסים בגין שנים קודמות
8,881	1,131	(16,949)	הבדלים בהגדרות הון, נכסים והוצאות לצורכי מס ואחרים
2,823	2,016	(67)	השפעת השינוי בשיעור המס על הפרשים זמניים בתקופת הדוח
-	-	(436,283)	השפעת השינוי בשיעור המס הסטטוטורי
(30,137)	(14,963)	(16,540)	השפעת שיעורי המס בגין רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(7,081)	(255)	(4,403)	הפרשים אחרים
<u>274,639</u>	<u>215,116</u>	<u>(288,344)</u>	הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

בחודש נובמבר 2006 פורסם פסק דין פז גז חברה לשיווק בע"מ ואח' נגד פקיד השומה למפעלים גדולים (להלן - "פס"ד פז גז") המגביל בתנאים מסוימים התרת הוצאות מימון בגין אשראי שניטל הניתן לכאורה לייחוס למימון דיבידנד שחולק.

בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006 נכללה בספרי החברה המאוחדת הפרשה למס שהתבססה על האפשרות כי חלק מהוצאות המימון לא יוכרו כהוצאות הניתנות לניכוי לצרכי מס בעקבות ההלכה שנפסקה בפסק דין פז גז המקורי.

בחודש אוקטובר 2007, בעקבות פסיקת בית המשפט העליון בפסק דין פקיד שומה למפעלים גדולים נגד פי גלילות נפט וצינורות בע"מ (להלן - "פס"ד פי גלילות") ובעקבות פרסום החלטה בדיון נוסף בפסק דין פז גז הורחב חריג "השקילות הכלכלית" מפסק דין פז גז המקורי לעניין מקורות מימון הדיבידנד.

כתוצאה מהפסיקות החדשות של בית המשפט העליון, ובהתבסס על מכלול נסיבותיה של החברה המאוחדת, יועציה המשפטיים של החברה המאוחדת בדעה כי ניתן להקיש, לפתח וליישם את ההלכה שנפסקה בפס"ד פי גלילות על חריגיו גם במקרים טיפוסיים אפשריים אחרים ולפיכך קיימת סבירות גבוהה (MORE LIKELY THAN NOT) שהוצאות המימון יוכרו לצרכי מס. בהתאם לכך, ביטלה החברה המאוחדת בשנת 2007 הפרשה למס בסכום מצטבר של כ-4,000 אלפי ש"ח בגין האמור לעיל.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 33 - מסים על הכנסה (המשך)

ו. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל	אחרים (2)	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס (4)	מכשירים פיננסיים (1), (3)	הטבות לעובדים	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים (3)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(1,336,119)	43,438	49,561	(47,963)	13,133	(1,394,288)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2008
(177,823)	9,301	31,505	2,395	4,617	(225,641)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(2,753)	-	-	(3,803)	1,050	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
221	921	-	-	-	(700)	שינויים אחרים
(1,518)	(1,518)	-	-	-	-	צירופי עסקים
(1,517,992)	52,142	81,066	(49,371)	18,800	(1,620,629)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2008
(81,407)	2,063	(23,946)	3,579	(512)	(62,591)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(94,908)	-	-	(94,982)	74	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
436,283	(2,930)	(8,353)	3,173	(1,629)	446,022	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח והפסד
2,655	-	-	2,655	-	-	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח כולל אחר
3,434	3,704	-	-	-	(270)	אחרים
(313)	(313)	-	-	-	-	צירופי עסקים
(1,252,248)	54,666	48,767	(134,946)	16,733	(1,237,468)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2009

(1) בעקב בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

(2) בעיקר חובות מסופקים והפרשי הצמדה על פקדונות מלקוחות שלא הוכרו לצרכי מס.

(3) המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2009 חושבו בעיקר לפי שיעור מס של 18% (ליום 31 בדצמבר 2008 - 25%).

(4) המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2009 חושבו בעיקר לפי שיעור מס ממוצע של 23% (ליום 31 בדצמבר 2008 - 25%).

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 33 - מסים על הכנסה (המשך)

1. נכסי והתחייבויות מסים נדחים: (המשך)

(2) נכסי מסים נדחים שלא הוכרו

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
135,111	173,459	הפסדים לצורך מס
67,377	81,956	הפסד הון לצרכי מס
54,000	52,000	הפרש ריאלי מניירות ערך
256,488	307,415	

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

א. הפסדים עסקיים שוטפים לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות המועברים לשנה הבאה מגיעים ליום המאזן לכדי סכום של כ-322,245 אלפי ש"ח. (31 בדצמבר 2008: כ-353,838 אלפי ש"ח).

החברה וחברות מאוחדות רשמו נכס מסים נדחים בסכום של 36,446 אלפי ש"ח בגין הפסדים עסקיים שנצברו (31 בדצמבר 2008 - 55,524 אלפי ש"ח) בהתאם להערכת ההנהלה כי קיימת רמת בטחון גבוהה למימוש הפסדים אלו בשנים הקרובות.

ב. לחברה מאוחדת הפרש ריאלי מניירות ערך סחירים שלא הותר בניכוי בשנת הדוח והניתן להעברה לשנים הבאות ויתרתו ליום המאזן הינה כ-52,000 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2008 - 54,000 אלפי ש"ח). הפרש זה יותר לניכוי בשנים הבאות רק כנגד הכנסה מניירות ערך סחירים, אם תהיה באותן שנים. בגין הפסדים צבורים אלה לא נזקפו מסים נדחים לקבל.

ג. לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון צבורים לצרכי מס בסך של כ-138,728 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2008 כ-123,941 אלפי ש"ח) החברה וחברות מאוחדות רשמו נכס מסים נדחים בסכום של 10,219 אלפי ש"ח בגין הפסדים עסקיים שנצברו (31 בדצמבר 2008 - 14,141 אלפי ש"ח).

ד. לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין פריטים אלה, כיוון שאין זה צפוי כי בשנים הקרובות תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

ז. שומות מס:

לחברה וליתר חברות הקבוצה יש שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2004, במסגרת סעיף 145 (א)(2) - לפקודת מס הכנסה (התיישנות). לחברות המאוחדות סונול ישראל בע"מ וג'י.אס.גלובל אננירומנטל סולושנס בע"מ שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003. בחודש אוקטובר 2009 קיבלה החברה המאוחדת סופרגז שומות לשנים 2005 עד 2007, אשר הוצאו על ידי שלטונות מס הכנסה, על פי מיטב השפיטה. על פי שומות אלו נדרשת סופרגז לתשלום מס נוסף (לא כולל ריבית) בסך כ-17 מיליון ש"ח הנובע ממיסוי פקדונות מלקוחות כהכנסות שוטפות ואי הכרת הוצאות שונות.

חלקן הארי של הדרישות השנויות במחלוקת מהווה הפרשי עיתוי של הכרה בהכנסה וגם במידה וגישתה של סופרגז תידחה, היא תוכל לרשום בגין מסים נדחים, אם כי בסכום הנמוך בכ-6 מיליון ש"ח מהחבות הנדרשת וזאת בשל ירידה בשיעורי המס העתידיים. המס הנוסף בגין הדרישות שבמחלוקת המהוות הפרשים תמדיים מסתכם בכ-6 מיליון ש"ח. סופרגז השיגה על השומות שקבלה. הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז, המבוססת על חוות דעת יועציה המקצועיים, הינה בדעה כי סיכויי הדרישה להתקבל נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 34 - התקשרויות

לחברות המאוחדות התקשרויות והתחייבויות לתאריך המאזן כדלקמן:

א. התקשרויות מהותיות

אלפי ש"ח

19,471	(1) לרכישת רכוש קבוע
2,117,656	לספקי דלק, שמנים וציוד (אספקה ינואר - דצמבר 2010)
92,825	לביצוע פרויקטים
1,615,648	לשכירויות וחכירות של תחנות, מתקנים ומבנים *
5,543	לשכירת ואחזקת מחשב ולציוד נלווה לתקופה של עד שנה
17,273	להסכמי חכירה תפעוליים בגין כלי רכב **
	* להלן מועדי הפרעון של התחייבויות לשכירויות וחכירות:
167,679	2010
155,741	2011
142,996	2012
135,438	2013
1,013,794	2014 ואילך
<u>1,615,648</u>	
	** להלן מועדי הפרעון של התחייבות עבור הסכמי חכירה תפעוליים בגין כלי רכב:
10,536	2010
4,501	2011
2,236	2012
<u>17,273</u>	

(2) בתקופת הדוח רכשה סונוול את רוב תזקיית הנפט מבתי זיקוק לנפט בע"מ.

(3) באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה באור 43.

ב. התקשרויות להשקעות

(1) דרך הים התפלה בע"מ

א. גרנית מחזיקה ב - 50% מהון מניותיה של חברת דרך הים התפלה בע"מ (להלן "דרך הים"). זאת לאחר שבחודש דצמבר 2009 רכשה גרנית את אחזקותיה של אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ, במניות ובהלוואות הבעלים שהעמידה לדרך הים וזאת בתמורה לסך של כ-51.3 מיליון ש"ח. עודף השווי ההוגן נטו על הנכסים וההתחייבויות (לרבות תלויות) של דרך הים, כפי שהוערך ע"י מעריך שווי בלתי תלוי, על עלות ההשקעה בסך של כ-9.1 מיליון ש"ח, המהווה מוניטין שלילי, נזקף כהכנסה אחרת בדוח הרווח והפסד לשנת 2009. עד לרכישה החזיקה גרנית ב- 27.9% מדרך הים. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, בחודש פברואר 2010, התקשרה גרנית בהסכם לרכישת 22.1% נוספים בדרך הים מצינורות המזרח התיכון בע"מ תמורת סך של 61.3 מיליון ש"ח, הצמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית חודשית בשיעור של 0.2% החל מיום 1 באפריל 2010 (כפוף להתאמות). לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 27 באפריל 2010, הושלמה העסקה בתמורה, בעקבות ההתאמות, בסך של כ- 50.7 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה עלה שיעור האחזקה של גרנית בדרך הים ל- 72.1%.

על פי הסכם בין גרנית לחברה המאוחדת ג'י.אי.אס תוסב בעלות גרנית בדרך הים לג'י.אי.אס, בכפוף לאישור ועדת המכרזים והמדינה. בהתאם, תקבל על עצמה ג'י.אי.אס את התחייבויות גרנית על פי ההסכמים השונים, כמתואר להלן. ההסבה כאמור לא תגרע מאחריותה המשפטית והכספית של גרנית בכל הנוגע לזכייתה במכרז ולהקמת הפרויקט.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 34 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות להשקעות (המשך)

(1) דרך הים התפלה בע"מ (המשך)

א. (המשך)

ביום 28 באוקטובר, 2002 חתמה דרך הים על הסכם עם מדינת ישראל (להלן "הסכם הזיכיון") לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן להתפלת מי ים בתפוקה שנתית של 30 מיליון מ"ק בשיטת BOO (Build, Own and Operate) (להלן "הפרויקט").

תקופת הזיכיון הינה עד לשנת 2029. במהלך תקופת הזיכיון מחויבת דרך הים להקים מתקן התפלה ביכולת תפוקה שנתית של 30 מיליון מ"ק ולספק למדינה מים מותפלים בהיקף שייקבע על ידי המדינה ובאיכות מינימלית הקבועה בהסכם הזיכיון. בתמורה להקמת מתקן ההתפלה ולהפעלתו תהא דרך הים זכאית לקבל תשלום קבוע עבור העמדת יכולת זמינה וכן תשלום משתנה עבור כמויות המים המותפלים שיוספקו בפועל. הקמת המתקן הסתיימה וביום 30 באוגוסט 2007 קבלה דרך הים את אישור ההפעלה של מתקן ההתפלה מהמדינה. היקף ההשקעה הכולל בפרויקט הסתכם בסך של כ- 480 מיליון ש"ח.

בתחילת שנת 2009 חתמה דרך הים עם המדינה על הסכם לאספקת כמויות נוספות של מים מותפלים (להלן: הסכם ההרחבה). על פי ההסכם החלה דרך הים, באפריל 2009, לספק באספקה מיידית 5 מיליון מ"ק נוספים בשנה (שלב A) ותספק עוד 10 מיליון מ"ק בשנה לאחר סיום העבודות הדרושות להרחבת כושר הייצור של המתקן (שלב B). הסכם ההרחבה הינו לתקופה של כ-18 שנה, עד ליום 15 במאי 2027. בימים אלו מצויה דרך הים בתהליך של רכש והקמה על מנת להשלים את הרחבת המתקן במועד שנקבע.

ב.

בשנת 2005 חתמה דרך הים עם בנק הפועלים על הסכם להעמדת המימון הבכיר הדרוש לשם הקמתו של הפרוייקט בשקלים חדשים ובמט"ח, בהיקף כולל של כ- 315 מיליון ש"ח (הכולל גם מימון לשם הקמת תחנת כוח בסמוך לשטח מתקן ההתפלה - ראה להלן) אך לא יותר מסכום השווה ל-78% מסכום ההשקעה הכולל בפרוייקט (להלן "הסכם המימון המקורי").

בחודש אוגוסט 2009 חתמה דרך הים, במסגרת מימוש תכנית ההרחבה של המתקן, על הסכם מימון חדש עם בנק הפועלים המשלב גם את הוראות הסכם המימון המקורי (להלן "הסכם המימון המשולב"). בהתאם לכך יעמיד הבנק מסגרות מימון, בשקלים ובמט"ח, לצורך מימון עד 90% מעלויות ההרחבה. בנוסף, מוקצות מסגרות אשראי בהיקף של 42.5 מיליון ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן בריבית קבועה ו-42.5 מיליון ש"ח בריבית משתנה למימון החזרי סכומים לבעלי המניות בגין השקעות שבוצעו על ידם בקשר עם המתקן. משיכת הסכומים תתבצע לשיעורין והיא כפופה לשורה של תנאים מוקדמים וביניהם עמידה ביחס כיסוי חוב מינימלי שיחושב בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם. יתרת המימון הועמדה על ידי בעלי המניות של דרך הים בדרך של השקעה בהון מניות ו/או בדרך של העמדת הלוואות בעלים נחותות.

הסכם המימון המשולב קובע שורה של הוראות, מצגים והתחייבויות לרבות עמידה במספר יחסים פיננסיים שעיקרם: יחס כיסוי חוב של 1.10:1, יחס תשלום קבוע להוצאה קבועה של 1:1, יחס כיסוי ח"י ההלוואה של 1.15:1.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת דרך הים ביחסים הפיננסיים הנדרשים.

התחייבויות דרך הים מכוח הסכם המימון המשולב מובטחות בשעבודים על נכסי דרך הים, על מניות דרך הים המוחזקות על ידי בעלי המניות ועל זכויותיהם להחזר הלוואות בעלים נחותות. בנוסף התחייבו בעלי המניות של דרך הים, ישירות כלפי הבנק, להעמיד את ההון העצמי הדרוש לצורך מימון ההרחבה, לשאת בחריגות בעלויות ההקמה של ההרחבה ולהשיב לדרך הים כספים אם יתברר שלא התקיימו התנאים לחלוקתם.

הסגירה הפיננסית של הסכם המימון החדש הושלמה ביום 1 באוקטובר 2009 ובמהלך חודש זה החזירה דרך הים סכומי הלוואות לבעלי מניותיה, כאמור לעיל, בסך כולל של כ- 12 מיליון ש"ח. חלקה של גרנית בהחזר כ- 3.3 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 34 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות להשקעות (המשך)

(1) דרך הים התפלה בע"מ (המשך)

ג. לצורך הקמתו של מתקן ההתפלה, התקשרה דרך הים עם קבלן הקמה בהסכם על בסיס "עד מפתח" (Turn Key). קבלן ההקמה היא שותפות המורכבת מבעלי המניות בדרך הים או מגופים הקשורים עימם, וביניהם גרנית, האחראים, ביחד ולחוד, לקיום כל התחייבויות קבלן ההקמה כלפי דרך הים. במסגרת הסכם ההקמה התחייב קבלן ההקמה לשאת בסיכונים ההקמה של הפרויקט וכן לתקופת בדיק של ארבע שנים ממועד הפעלתו המסחרית של מתקן ההפעלה (בתפוקתו המלאה).

לצורך הרחבתו של המתקן, התקשרה דרך הים, בחודש אוגוסט 2009, עם קבלן ההקמה הנ"ל בהסכם על בסיס "עד מפתח" במסגרתו התחייב קבלן ההקמה לבצע את כל התחייבויות דרך הים כלפי המדינה, במחיר קבוע מראש. התחייבויות קבלן ההקמה כלפי דרך הים הן בגין המתקן המקורי והן בגין הרחבתו מובטחות בערבויות בנקאיות (להלן-הערבות המשולבת), הצמודות למדד, המבטיחות במשולב הן את התחייבויות קבלן ההקמה וקבלן התפעול (ראה להלן) והן התחייבויות מסוימות של בעלי המניות של דרך הים בקשר עם הפרויקט. ערכה הצמוד של הערבות המשולבת ליום 31 בדצמבר 2009 הוא כ-22 מיליון ש"ח (חלקה של גרנית 50%) והיא עתידה לפחות בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ד. בעלי המניות העמידו לטובת מדינת ישראל, ערבויות ביצוע בנקאיות, הצמודות למדד, בגין הסכם הזיכיון ובגין הסכם ההרחבה. הערך הצמוד של הערבויות ליום 31 בדצמבר 2009 הוא כ-122 מיליון ש"ח (חלקה של גרנית בהן הוא 50%).

נכון למועד הדוח, סה"כ חשיפת גרנית בגין הפרויקט (לרבות הרחבת המתקן) הינה כ-209 מיליון ש"ח (מתוכם כ-137 מיליון ש"ח בהשקעה ובהלוואות וכ-72 מיליון ש"ח בערבויות ביצוע בנקאיות, כולל הערבות המשולבת) וזאת מבלי לקחת בחשבון חריגות בעלויות האנרגיה או חשיפה בגין אי עמידה של בעלי מניות בהתחייבויות לגביהן התחייבה גרנית ביחד ולחוד עם יתר בעלי המניות האחרים בדרך הים.

בחודש מרס 2010 פרעה דרך הים לבעלי מניותיה הלוואות נוספות בסך של כ-46 מיליון ש"ח. חלקה של גרנית הינו בסך של כ-22.9 מיליון ש"ח.

ה. לצורך הפעלה ותחזוקה של מתקן ההתפלה, התקשרה דרך הים עם קבלן תפעול ותחזוקה (להלן - קבלן התפעול). קבלן התפעול הוא חברה פרטית בבעלות בעלי המניות של דרך הים ו/או גופים הקשורים עימם, וביניהם גרנית. במסגרת הסכם זה, התחייב קבלן התפעול לבצע את פעולות התפעול והתחזוקה של מתקן ההתפלה על בסיס "גב-אל-גב" (Back-to-Back) להתחייבויות דרך הים כלפי המדינה מכוח הסכם הזיכיון, תוך נטילת מלא סיוע התפעול והתחזוקה במחירים שסוכם מראש. התשלום לקבלן התפעול נחלק גם הוא לשני חלקים (בדומה לתשלום המגיע לדרך הים מהמדינה): תשלום קבוע ותשלום משתנה עבור כמויות מים מותפלים שיופקו למדינה בפועל. ההסכם עם קבלן התפעול הינו לתקופה זרה לתקופת התפעול של המתקן על פי הוראות הסכם הזיכיון. עם זאת, נקבעו מספר תנאים שבהתקיימם יוכל קבלן התפעול לסיים את ההסכם לאחר עשר שנים.

בחודש אוגוסט 2009 חתמה דרך הים עם קבלן התפעול והתחזוקה על תיקון להסכם כך ששירותי התפעול והתחזוקה יורחבו ויחולו גם על ההרחבה ועל המתקן המורחב. התחייבויות קבלן התפעול כלפי דרך הים מובטחות גם הן בערבות המשולבת, כאמור בפסקה (3) לעיל.

קבלן התפעול התקשר עם ג'י.אי.אס לצורך תפעול המתקן. בהתאם מעניקה ג'י.אי.אס סל שירותים הכוללים תשומות כימיקלים, שירותי אחזקה, שירותי כוח אדם ועלויות תפעול אחרות תמורת סכום שנתי שנקבע והמשתנה על פי היקפי התפוקה החוזית של המתקן. ההבנות הנוכחיות הן בתוקף בתקופה מיום 1 בינואר 2009 ועד מועד קבלת אישור ההפעלה המסחרי לשלב B של ההרחבה, הצפוי להיות בסוף המחצית הראשונה של שנת 2010. עם השלמת ההרחבה יסכמו הצדדים ביניהם תנאים חדשים. ההבנות הנוכחיות מחליפות הבנות קודמות שהיו בתוקף בתקופה מחודש יוני 2007 ועד סוף 2008.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 34 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות להשקעות (המשך)

(2) חלוקת גז טבעי

בחודש מרס 2009, קיבלה החברה המאוחדת סופרגז הודעה על זכייתה, ביחד עם שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ (להלן - שפיר), במכרז לחלוקת גז טבעי באזור המרכז. זאת, לאחר שבחודש אוגוסט 2008 הגישו הצדדים הצעות במכרזים שפורסמו על ידי משרד התשתיות הלאומיות לחלוקת גז טבעי.

לצורך יישום הפעילות הקימה סופרגז ביחד עם שפיר חברה חדשה בשם סופר אנג'י בע"מ (להלן - סופר אנג'י) כאשר כל אחד מהצדדים מחזיק ב- 50% מהון המניות של החברה החדשה.

ביום 1 בנובמבר 2009 נחתם הסכם בין המדינה לבין סופר אנג'י המקנה רישיון להקמת רשת חלוקת גז באזור המרכז ולהפעלתה במשך תקופה של 25 שנה. למועד פרסום הדוח נערכת החברה המשותפת סופר אנג'י לתחילת הפעילות.

סופר אנג'י אמורה להשקיע בפרויקט, על פי הצעתה במכרז, כ-160 מיליון ש"ח שיתפרסו על פני 8 שנים על פי שלוש אבני דרך, כאשר באבן הדרך הראשונה יושקעו 40% מסך ההשקעה, בתוך השנתיים הראשונות ממועד הרישיון ובתנאים על פיו. הכנסותיה של סופר אנג'י יהיו, על פי תנאי הרישיון, מדמי חיבור חד פעמיים ומתעריף דמי חלוקה לפי גודל הלקוח (היקף צריכת גז טבעי) כמפורט ברישיון. השימוש בצנרת החלוקה הינו מסוג Open Access לחברות שיווק הגז הטבעי. להבטחת פעילותה של סופר אנג'י נתנו בעלי מניותיה, על פי שיעור אחזקותיהם, ערבות ביצוע צמודה למדד לרשות הגז הטבעי (מדינת ישראל) בהתאם לתנאי המכרז והרישיון. חלקה של גרנית בערבות, ליום 31 בדצמבר 2009, הוא כ-4.2 מיליון ש"ח.

(3) מכרז חולון

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, זכאית לקבל זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ-34 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון (בסעיף זה: "חטיבת המקרקעין") וזאת מכוח הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קניית השלום ביום 5 ביוני, 2008 (בסעיף זה: "ההסכם"). במסגרת ההסכם, קניית השלום העמידה לטובת החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ, ערבויות בסכום של 8 מיליון ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2009 עומדות על סך של כ-8.4 מיליון ש"ח), אשר נועדו להבטיח את קיום התחייבויות של קניית השלום על פי ההסכם.

חטיבת המקרקעין כולה הינה בבעלות עיריית חולון ללא כל שעבוד או משכנתא ידועים. בהתאם להסכם, הפרויקט הינו להקמת פארק עסקים (בלא יותר מארבעה שלבי משנה) הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים ("הפרויקט"). הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב (להשכרה) בדרך של עסקה משותפת, כאשר פרטי העסקה המהותיים הינם כדלהלן:

א. עיריית חולון תחכיר, על פי ההסכם, לקניית השלום ל-99 שנים, עם אופציה ל-99 שנים נוספות בתשלום, חלקים בפרויקט על פי שיעור השותפות בעסקה.

ב. קניית השלום מצידה מתחייבת לבצע ולהשלים את הקמת המבנים והעבודות על פי שלבי המשנה שנקבעו בין הצדדים, כך שתוכל להירשם כחוכרת על אותם חלקים בנויים על פי שלבי המשנה של הפרויקט.

ג. קניית השלום תהא זכאית לקבל 83% מהשטחים שיבנו בפרויקט כאמור ואילו עיריית חולון תהא זכאית לקבל 17% מהשטחים שיבנו כאמור ("שיעור השותפות בעסקה").

ד. זכויות הבנייה המותרות על פי התב"ע עומדות על 88,348 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכן קניית השלום התחייבה לנצל, לכל הפחות, 80% מסך כל זכויות הבנייה המותרות לבניה על פי תב"ע זו. בשלב א' (בתוך 3 השנים הראשונות) התחייבה קניית השלום לבנות 42,000 מ"ר שטחים עיקריים (עיליים) וכן שטחי חניונים תת-קרקעיים בהיקף של 81,000 מ"ר וזאת עד ארבעה שלבי משנה, אשר הראשון אמור להיות מושלם בתוך 3 שנים ממועד הוצאת היתר הבניה הראשון והרביעי אמור להיות מושלם בתוך 9 שנים לאחר הוצאת היתר הבניה הראשון כאמור.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 34 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות להשקעות (המשך)

(3) מכרז חולון (המשך)

- ה. קנית השלום תהא רשאית להפסיק את הפרויקט לפני תחילתו של כל שלב בפרויקט (החל משלב ב' ואילך ובתנאי שהשלימה באופן מלא את השלב הקודם) ובלבד שתודיע על כך 90 יום לפני המועד שנקבע לתחילתו של אותו שלב שבו היא מבקשת להפסיק את הפרויקט ובכפוף לפיצוי מוסכם לעיריית חולון של 8 מיליון ש"ח.
- ו. עם קבלת אישור היתר בניה בכל שלב של הפרויקט, תתקיים חלוקת שטחים בין הצדדים, כאשר העירייה תהא רשאית לבחור ראשונה את חלקיה מאותו שלב ובלבד שהשטחים הנבחרים יהיו רצופים, ככל האפשר.
- ז. למועד התשקיף, קנית השלום הגישה בקשות להיתרי בנייה לבניית השלב הראשון של הפרויקט.
- ח. הפרויקט ינוהל ויופעל כנכס מניב המשותף לשני הצדדים, כאשר שטחי הפרויקט יושכרו כמאגר משותף לשני הצדדים. השטחים יושכרו באמצעות חברת ניהול וחלוקת תקבולי דמי השכירות תתבצע באמצעות מנגנון שהוסכם על ידי שני הצדדים. בהתאם למנגנון זה, תקבולי דמי השכירות עד לסכום מסוים למ"ר (צמוד למדד הבסיס), יחולקו בין הצדדים על פי שיעור השותפות בעסקה. מעבר לסכום האמור, תקבולי דמי השכירות מכלל השטח המנוהל במשותף, יחולקו בין הצדדים, בחלקים שווים.
- ט. ניהול הפרויקט יבוצע על ידי חברת ניהול אשר תהא בבעלות משותפת של הצדדים בחלקם היחסי על פי שיעור השותפות בעסקה. הניהול יבוצע על בסיס $COST+15\%$ והוא אשר יהווה את שכרה של חברת הניהול.
- י. כל מכירה ו/או השכרה של שטחי עיריית חולון מעל לתקופה של 5 (חמש) שנים טעונה אישור מועצת העיר ואישור שר הפנים.
- יא. ההסכם קובע מגבלות שונות על העברת זכויות בשטחי הפרויקט ו/או בזכויות ובהתחייבויות של קנית השלום על פיו. עוד קובע ההסכם כי העברת מניות, לרבות בדרך של הנפקה לציבור, במניות קנית השלום בשיעור של עד 25% תהא מותרת. עוד מובהר כי ההוראות הנוגעות להעברת זכויות ולשינוי במבנה הבעלות לא תחולנה על חברת אם או חברת בת או חברה קשורה לקנית השלום.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 35 - שעבודים וערבויות

א. שעבודים שוטפים וקבועים:

מובטח על ידי	31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	
שעבוד שוטף על כלל הנכסים ועל המניות של חלק מהחברות המאוחדות.	889,916	אשראי לזמן קצר מבנקים
שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על חלק ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ, המוחזקות על ידי החברה.	* 37,109	הלוואות לזמן קצר מגופים מוסדיים
שעבוד המניות של חלק מהחברות הכלולות. שעבוד שוטף על כלל הנכסים והזכויות של חלק מהחברות הכלולות העיקריות. שעבוד קבוע על חלק מהרכוש הקבוע של חלק מהחברות הכלולות. שעבוד על זכויות קבלת כספים בגין פרויקטים ונדל"ן להשקעה של החברה וחלק מהחברות הכלולות. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על חלק ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ המוחזקות על ידי החברה. כמו כן התחייבה החברה כלפי תאגידים בנקאיים שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה. כמו כן התחייבה החברה וחברה מאוחדת שלה באופן בלתי חוזר כלפי תאגיד בנקאי כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכוש ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שהיו בבעלותה בעתיד לרבות על המוניטין והון המניות שלה וכן התחייבה שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור ללא הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש. החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו תיצור שעבוד צף גם לטובת התאגיד הבנקאי.	2,649,635	הלוואות לזמן ארוך מבנקים (כולל ריבית שנצברה המוצגת בזמן קצר)
שעבוד על חלק מהרכוש הקבוע של חלק מחברות הקבוצה. בקניית השלום שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על הון המניות של חברות מאוחדות של קניית השלום וכן כל זכויותיה בקשר עם אגרות חוב שהונפקו על ידם. בחברה בת של חברה מאוחדת אגרות חוב מובטחות בשעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה המאוחדת. בנוסף שעבדה החברה המוחזקת בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות החברה המאוחדת שבבעלותה ובהחזקתה לרבות הזכויות הנובעות ממניות אלו.	1,305,118	אגרות חוב
משכון קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויותיה של חברה מאוחדת בחברה כלולה לטובת הבטחת 50% מאשראי שהועמד לחברה הכלולה שיתרתו לתאריך הדוחות הכספיים 19,250 אלפי ש"ח.		אשראי שניתן לחברה כלולה

* לאחר תאריך הדוחות הכספיים פרעה החברה את ההלוואות והוסר השעבוד על חלק המניות ששועבדו לטובת הגופים המוסדיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 35 - שעבודים וערבויות (המשך)

ב. לחברה ולחברות המאוחדות התחייבויות על תנאי לתאריך המאזן כדלקמן:

אלפי ש"ח	
22,266	(1) ערבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים עבור חברות כלולות (הסכום משקף את גובה ההתחייבויות).
	(2) ערבויות ביצוע ואחרות:
126,700	- ערבויות ביצוע ללקוחות ולאחרים.
	- ערבויות למדינת ישראל בגין מענקים שקבלה שותפות כלולה מממשלת
12,214	ישראל עפ"י חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959.
52,722	- ערבויות לרשויות.
150	(3) ערבויות לקופת פנסיה להבטחת תשלומי פנסיה מוקדמת.
ללא הגבלת סכום	(4) ערבות שניתנה בגין התחייבויותיה של חברה ושותפות כלולה בקשר עם מתקן התפלה (ערבות ביצוע).
ללא הגבלת סכום	(5) ערבות שניתנה על-ידי החברה לחברה מאוחדת בגין התחייבויותיה לתאגיד בנקאי. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2009 הינה בסך של כ-26.4 מיליון ש"ח.
ללא הגבלת סכום	(6) ערבויות של חברה מאוחדת למכס לדחיית תשלומי מכס, מס קניה ומסים בגין החברה המאוחדת, גרנית וחברה מאוחדת נוספת.
ללא הגבלת סכום.	(7) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לחברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה לתאגיד בנקאי. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2009 הינה בסך של כ-15.4 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - התחייבויות תלויות

א. תביעות נגד סונוול של נכי צה"ל המפעילים תחנות תדלוק במסגרת הסדר בין הנכים לבין משרד הביטחון, מינהל מקרקעי ישראל וחברות הדלק:

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
3 תביעות נגד סונוול	התביעות הינן לסעד הצהרתי ולסעד כספי בסכום כולל של כ-65 מיליון ש"ח.	תביעות של נכי צה"ל (ואחת של יורשיו של נכה צה"ל), אשר קיבלו זכויות תפעול של תחנות תדלוק במסגרת הסדר בין הנכים לבין אגף השיקום במשרד הביטחון, מינהל מקרקעי ישראל/רשות מקומית וחברות הדלק, לסעד הצהרתי, המבטל את ההסכמים בין התובעים לבין גרנית בטענה שיש בהם הסדר כובל, האסור על פי חוק ההגבלים העסקיים. כמו כן, בחלק מהתביעות האמורות נטען, כי המערכת ההסכמית בין הצדדים כוללת תנאים מקפחים בחוזה אחיד, חוסר תום לב והפליה לרעה של התובעים ביחס לתחנות תדלוק אחרות. בנוסף נתבע פיצוי כספי בגין גביית יתר כתוצאה מהסדרים כובלים, כביכול, ו/או הפקעת והפליית המחירים והתנאים המסחריים.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונוול, בשתי תביעות (שסכומן הכולל הינו 44 מיליון ש"ח) סיכויי התביעות נמוכים מ-50%. באחת התביעות נתבע סעד כספי נוסף בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח. בגין נזקים שנוצרו ממועד הגשת התביעה לראשונה, ולגבי נזקים אלו הסיכוי שגרנית תחויב בסעד כספי הינו גבוה מ-50%, אך ישנה אפשרות סבירה כי גם אם יפסוק בית המשפט שסונוול אחראית לנזק, בית המשפט לא יפסוק את הסעד הכספי המבוקש במלואו. לדעת הנהלת החברה, הסבירות לתשלום סכומים מעבר להפרשה שנכללה בדוחות הכספיים הינה נמוכה. תביעה נוספת לסעד כספי בסך 15 מיליון ש"ח שהוגשה בינואר 2010 מצויה בשלב מקדמי, ועל כן טרם ניתן להעריך את סיכוייה.

ב. תביעות שהוגשו נגד סונוול (שלא על ידי נכי צה"ל) בטענות של הסדר כובל:

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
2 תביעות נגד סונוול	תביעות לסעד הצהרתי וסעד כספי בסכום של כ-15 מיליון ש"ח.	2 תביעות של מפעילי תחנות תדלוק, לסעד הצהרתי, שעניינו ביטול המערכת ההסכמית בין הצדדים מכוח היותה הסדר כובל אסור ו/או חוזה אחיד בעל תניות מקפחות. באחת התביעות, נתבע בנוסף סעד כספי בגין הפליה לרעה, כביכול, של התובעים אל מול מפעילי תחנות תדלוק אחרות של סונוול, וכן בגין תנאים מסחריים מופקעים ומופרזים ביחס ל"מחירי השוק" למוצרי הנפט בחברות אחרות, שלטענת התובעים, סונוול גבתה במסגרת ההסדר הכובל, ובכך עשתה עושר שלא במשפט. באחת התביעות סונוול הגישה תביעה שכנגד בסכום כולל של כ-5.5 מיליון ש"ח.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונוול, תביעה אחת (שהינה לסעד הצהרתי בלבד), סיכוייה מוערכים כגבוהים מ-50% אך אם וכלל שהתביעה לסעד הצהרתי תתקבל ועל בסיסה תוגש תובענה כספית הרי שהסיכויים לקבל מסונוול תשלומים "מהותיים" בגין "נזקי ההגבל העסקיים" נמוכים מ-50%; סיכוייה של התביעה השנייה מוערכים כנמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות:

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
1. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בסך 105 ש"ח בצירוף בקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית בסך של כ- 21.7 מיליון ש"ח. חלקה של סונול וחברה מאוחדת שלה בתביעה הוא 25.5%.	לטענת התובע, סונול וחברה מאוחדת שלה, הפרו את הוראות צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (מחירים מרביים בתחנות תדלוק), תשס"ב-2002, בכך שלא גבו תעריף מוזל (תעריף שירות עצמי) מבעלי תג נכה, במסגרת תדלוק בשירות מלא.	באפריל 2010, אישר בית המשפט בקשת הסתלקות מהתביעה, אשר אין בה השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה.
2. תביעה נגד סונול	תביעה בסך של כ-11 ש"ח, בצירוף בקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית בסך של כ-105 מיליון ש"ח.	תביעה כנגד סונול וחברה מאוחדת שלה, שעניינה גביית תוספת תשלום, כביכול בגין תדלוק בשירות מלא על אף תדלוק באמצעות "התקני תדלוק אוטומטי" ("דלקן") במשאבות לשירות עצמי.	בחודש אוגוסט 2008 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה, שהוגש לבית המשפט והינו כפוף לאישורו. בהתאם נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. בית המשפט מינה בחודש נובמבר 2008 בודק על פי חוק, על מנת להחליט אם לאשר את הסכם הפשרה. הבודק טרם הגיש את חוות דעתו הסופית לבית המשפט.
3. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בסך של כ-27 ש"ח, כאשר חלקן של סונול והחברה שלה בתביעה הוא כ-3 ש"ח, בצירוף בקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית בסך של כ-132.6 מיליון ש"ח.	לטענת התובעים נגבו מהם דמי שירות בגין תדלוקים שנעשו בשעות הלילה ובימי שבתות וחגים וכי גביה זו, עד ליום 30 במאי 2002, נעשתה, כביכול, שלא כדין ובניגוד לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים למוצרי נפט), תשנ"ג-1992, ולצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים למוצרי נפט), תשנ"ו-1996.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול סיכויי הבקשה/ התביעה להתקבל נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
4. תביעה נגד סונול	בקשה לאישור התביעה כתביעה ייצוגית, כאשר המבקש תובע סכום של 3,000 ש"ח עבור כל חבר בקבוצה.	תביעה שעניינה זיהום אוויר שנגרם במתקני סונול בחיפה החל בחודש אוגוסט 2005 ועד למועד הגשת התביעה (בחודש נובמבר 2008), בעקבות אישום פלילי שהוגש נגד סונול ושניים ממנהליה על-ידי המשרד להגנת הסביבה, בשל איחור בהתקנת מערכת מישוב אדים במתקנים לאחר המועד שהקציב לכך המשרד להגנת הסביבה. ההליכים בתביעה עוכבו עד לסיום הליך פלילי נגד סונול, אשר הסתיים בפס"ד (חלוט) אשר על פיו חזרה בה המאשימה מהאישומים שייחסה לסונול בקשר עם עבירות של זיהום אוויר. הצדדים מנהלים מגעים לסיום ההליך על דרך של הסתלקות.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, הסיכויים שהבקשה תאושר כתובענה ייצוגית נמוכים מ- 50%.
5. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	הסעד הנתבע הינו השבת מלוא ההפרש בין התעריפים כאמור, בגין כל כמות הבדל מסוג 96 אוקטן שנרכשה מיום 3 בפברואר 2009 ועד למועד הגשת התביעה.	תביעה נגד סונול, ובקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית, בטענה כי סונול הטעתה את צרכני בנזין מסוג 96 אוקטן, כשחייבה אותם בתעריף גבוה יותר מהתעריף שנגבה עבור בנזין מסוג 95 אוקטן, שמחירו מפוקח, על אף שלטענת התובעים מיום 3 בפברואר 2009 אין כל הבדל ביניהם.	בפברואר 2010, ניתן תוקף של פסק דין להסכמות בין הצדדים אשר אין בה השפעה מהותית על תוצאותיה של החברה, למחיקת הבקשה לאישור התובענה כייצוגית ולדחיית התביעה האישית של התובעים כנגד סונול.
6. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	התביעה האישית של התובע כלפי גרנית בלבד הנה בסך של 585 ש"ח, וסכום התביעה הייצוגית ביחס לסונול הנה בסך של כ-65 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית, מאוקטובר 2009, שעניין מכירת בקבוקי מים מינרלים בתחנות תדלוק בסמוך למשאבות התדלוק, בטענה שאדי דלק עוברים דרך אריזות הפלסטיק של בקבוקי המים, וזאת בניגוד להוראות היצרנים ותוך הפרה של הוראות נזיקיות והוראות חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול בשלב המקדמי בו מצוי ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התובענה.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
7. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	הסעד הנתבע הנו סעד הצהרתי, להורות לחברות הדלק לחדול מגביית חיובים עבור דלק שלא סופק, וכן סעד כספי בסך של כ-124 מיליון ש"ח, כאשר חלקה היחסי של סונול הנו כ-24 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כתביעת ייצוגית מאוקטובר 2009, שעניינה, לטענת התובע, חיוב שגובות חברות הדלק בעת תדלוק במשאבות תדלוק אוטומטיות, כאשר המונה מתחיל לפעול ולחייב את הלקוחות עוד בטרם יוצא דלק מהמשאבה. לטענת התובע, בהתנהלות זו, הפרו חברות התדלוק את התחייבויותיהן החוזיות כלפי לקוחותיהן ואת הוראות חוק קידום התחרות, וביצעו מספר עוולות נזיקיות.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב המקדמי בו מצוי ההליך לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית. היה ותאושר הבקשה, עדיין לא ניתן להעריך את סיכויי הצלחת התביעה ואת מידת החיוב הכספי בו תחויב סונול אם תתקבל התובענה.
8. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות.	1 מיליארד ש"ח.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בטענה כי בין השנים 1994 ועד 2003 היו הסדרים כובלים בתחום שוק הגז הפרטי ושוק הגז המסחרי.	הצדדים הגיעו להסכם פשרה, אשר אין לו השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. בית המשפט דחה את הסדר הפשרה. כן ציין בית המשפט בהחלטתו כי אם ההסדר יתוקן בהתאם להערות בית המשפט, או לחילופין תוגש בקשה לתיקון כתב התביעה, אזי בית המשפט ידון בהסדר מחדש. ב"כ התובעת הודיעו כי בכוונתם להגיש בקשת רשות ערעור (בר"ע) לבית המשפט העליון על ההחלטה לדחות את ההסדר. סופרגז ויתר חברות הגז הביעו הסכמתן לקבלת הבר"ע שתוגש. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, הסיכויים לכך שהתובענה תסתיים, בסופו של יום, בהסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים או בהסדר דומה (מבחינת החבות הכספית של סופרגז) גבוהים מ-50%.
9. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות.	170 מיליון ש"ח-החלק המיוחס לסופרגז הינו כ-30%.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בשל אי ביצוע, כביכול, של בדיקות תקופתיות למוני הגז בבתי הצרכנים כנדרש בתקן.	הצדדים הגיעו להסדר פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין, לאחר תאריך הדוחות הכספיים. להסדר הפשרה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות ייצוגיות: (המשך)

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
10. תביעה כנגד סופרגז וחברות גז אחרות.	62 מיליון ש"ח - לא יוחס סכום ספציפי לסופרגז, אולם על פי חישוב אריתמטי ניתן להניח כי מדובר בכ- 5.5 מיליון ש"ח.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בשל גביה בלתי חוקית, כביכול, של חיובים שונים מלקוחות.	בינואר 2010, הגישו סופרגז והמבקש הרלבנטי אליה בקשה משותפת לאישור הסדר דיוני. הצדדים ממתינים לאישור בית המשפט להסדר הדיוני האמור. כן מנהלים הצדדים מו"מ להסכם פשרה לסיום ההליך. הסכם הפשרה אינו צפוי להיות כרוך בתשלום סכומים מהותיים. אם לא יאושר ההסדר הדיוני ולא יחתם הסכם פשרה, לדעת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית המתבססת על יעציה המשפטית של סופרגז, לסופרגז טענות הגנה טובות והסתברות כי ביהמ"ש ידחה את הבקשה גבוהה מ- 50%.
11. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות.	כ-821 מיליון ש"ח-חלקה של סופרגז כ-193 מיליון ש"ח. ביולי 2009 ביקשו המבקשים להפחית את סכום התביעה לכ-709 מיליון ש"ח.	בקשה להכרה כתובענה ייצוגית בשל אי זיכוי צרכני גז (שאינם צרכני גז מרכזי) בגין שאריות גז במיכל. ביולי 2009 העלו המבקשים טענות חדשות לפיהן מיכלי הגז ממולאים מלכתחילה בחסר.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על חוות דעת יעציה המשפטית של סופרגז, על בסיס פסק דין בתביעה קודמת שהוגשה על יסוד טענות דומות ואשר נדחתה ולאור עילות התביעה בבקשה לאישור התביעה דנא, סיכוי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מ-50%.

ד. תביעות נוספות:

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
1. מדינת ישראל - מינהל הדלק נגד סונול, וחברות דלק אחרות, בז"ן ותש"ן; בז"ן נ' תש"ן, סונול וחברות דלק אחרות. (הדיון בתביעות הללו אוחד עם דיון בתביעה של סונול וחברות דלק אחרות נגד מנהל הדלק, בז"ן ותש"ן).	תביעה שהגישה מדינת ישראל הינה בסך של כ-120.7 מיליון ש"ח. בתביעה נוספת לא נתבע סעד מסונול. בתביעת סונול וחברות הדלק נתבעו כ- 25 מיליון ש"ח מהמדינה עבור מלאי נפט גולמי.	תביעה שהגישה מדינת ישראל בשנת 2004 כנגד סונול, חברות דלק אחרות וכנגד בז"ן ותש"ן בגין כספים ששולמו על ידי המדינה עבור אחסון, מימון וביטוח מלאי חרום שהפך לבוצה וכן בגין דמי האחסון ששולמו על ידי המדינה ביתר, לטענתה, בשל העובדה שהמלאי לא הועבר לאחסון סגור במועד שבו המדינה דרשה להעבירו.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יעציה המשפטית של סונול סיכויי הגנתה של סונול בתביעה הראשונה טובים, ובכל אופן אם התביעה תתקבל, הרי שבעיקר הסכום הנתבע בגין דמי אחסון, שהועברו לידי בז"ן או תש"ן, יחויבו שתי חברות אלה.
		בשנת 2005 הגישה בז"ן תביעה כנגד סונול, חברות דלק אחרות ותש"ן, בה עתרה לסעד הצהרתי כי יתרות הנפט הגולמי המופיעות ברישומי תש"ן כנפט ללא בעלים שייכות לבז"ן במלואן (ולא לחברות הדלק).	

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות: (המשך)

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
2. מדינת ישראל - מינהל הדלק נגד סונול וחברות דלק אחרות.	תביעה בסך של כ-23.4 מיליון ש"ח. חלקה של סונול כ-4 מיליון ש"ח.	תביעה שהגישה מדינת ישראל כנגד סונול וחברות דלק אחרות, בגין הפרשי ערך בין ערך הנפט הגולמי של מלאי החירום שהפך לבלתי שמיש ("בוצה") לבין "ערך הקיבוע" על כמות מלאי חירום שהמדינה הודיעה בשנת 2000 על מחיקתו.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, הסיכויים שחברות הדלק הנתבעות תידרשנה לשלם את סכום התביעה נמוכים.
3. תש"ן נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בסך של כ-33 מיליון ש"ח, ומתוך זה נתבעת סונול בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח.	תביעה על-ידי תש"ן כנגד סונול, חברות דלק אחרות ובז"ן, שעניינה הימנעות חברות הדלק הנתבעות מלשלם לתש"ן דמי אחסון עבור אותו מלאי חירום של נפט גולמי שלטענת בז"ן הפך לבלתי שמיש ("בוצה") (ושבעניינו הוגשו ההליכים בסעיפים 1 ו-2 לעיל).	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול הסיכויים שתביעה זו תתקבל קלושים.
4. תביעה נגד סונול	סעד הצהרתי - אכיפת הסכם השכירות ולחלופין צו המחייב את סונול והמפעיל להשכיר את המבנה המסחרי במחיר הנמוך מזה שדרשה סונול ולהשיב לתובעים את דמי השכירות העודפים שנגבו מהם. כמו כן, פיצוי כספי בסך של 9.5 מיליון ש"ח, ולחלופין, פיצוי בגין הוצאות הסתמכות על הסכם השכירות בסך של 1.8 מיליון ש"ח.	תביעה שהוגשה באפריל 2009 על ידי שוכרי מבנה מסחרי המצוי בתחנת תדלוק נגד סונול ומפעיל תחנת התדלוק האמורה, בין היתר, בטענה של הפרת הסכם השכירות, ובטענה כי סונול גרמה להפרת ההסכם בין התובעים למפעיל.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה מוערכים בלמעלה מ-50%. יחד עם זאת, יש לציין כי אם סונול תחל בבניית המבנה המסחרי בהקדם האפשרי, ההערכה היא שהסכום בו תחוב סונול יהיה זעום, אם בכלל.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות: (המשך)

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
5. תביעה נגד סונול	תביעה נגד סונול לסעד כספי בסך של כ-9 מיליון ש"ח (וכן תביעה של סונול נגד התובע לכ-6 מיליון ש"ח).	תביעה כספית בגין סכומים שונים שלטענת התובעת, סונול חייבת לה.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, סיכוייה של התביעה כנגד סונול להתקבל הינם נמוכים מ-50%.
6. תביעה נגד סונול ואחרים	כ-13 מיליון ש"ח	תביעה נגד צד שלישי, בסך של כ-13 מיליון ש"ח, בטענה של הפרת חוזה הלוואה, כאשר סונול ושלווה מעובדיה נתבעים בטענה שנתנו יד בהברחת רכוש של הצדדים השלישיים במטרה לסכל את פירעון החוב לתובעת.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול סיכויי התביעה נמוכים מ-50% הן מחמת סיכויי טענת התיישנות והן לגופה של התביעה.
7. תביעה נגד סונול	כ-18 מיליון ש"ח	תביעה כנגד סונול בסדר דין מקוצר על סך של כ-18 מיליון ש"ח, בגין הפרתו של הסכם שכירות. תביעה זו הוגשה בעקבות תביעה של סונול נגד התובעות ע"ס 4 מיליון ש"ח.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול הסיכויים שתביעת סונול תתקבל והתביעה כנגדה תידחה, גבוהים מ-50%.
8. תביעה נגד סונול	כ-10 מיליון ש"ח.	תביעה כספית על סך של כ-10 מיליון ש"ח כנגד סונול בטענה כי סונול ביטלה שלא כדין הסכם שנחתם עם התובע שעניינו הקמת תחנת תדלוק על מקרקעי התובע והפעלתה על ידי סונול בתמורה לתשלומים לתובע.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול סיכויי התביעה נמוכים מ-50%.
9. תביעה נגד סונול	כ-10 מיליון ש"ח.	תביעה לפיצויים בגין הפרה כביכול של הסכם לשכירות והקמה של תחנת תדלוק.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב זה לאור העובדה שטרם הוגשו תצהירים או בקשות לזימון עדים, סיכויי התביעה מוערכים בפחות מ-50%. יחד עם זאת, אין זה מן הנמנע כי הערכת הסיכויים תשתנה לאחר שהתצהירים יוגשו.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות (המשך)

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
10. תביעה נגד סונול וחברה מאוחדת (תביעה שכנגד בהליך תביעה של סונול וגרנית המאוחדת נגד התובע הנ"ל).	7 מיליון ש"ח.	במסגרת תביעה בסך של כ-4.8 מיליון ש"ח שהגישה סונול נגד מי שהפעילו תחנת תדלוק בין השנים 1991 ו-2002 ופעלו גם כסוכנות להפצת דלקים באזור הצפון, בגין חוב מרכישת דלקים ושמיים, הגישה הנתבעת תביעה שכנגד, בין היתר, בגין קיזוז סכומים שלטענתם לא זוכו בהתחשבנות השוטפת בין סונול לביניהם במהלך הפעלת תחנת התדלוק, הובלות דלקים לתחנת תדלוק אחרת והפסד רווחים עתידיים מהפעלת תחנת התדלוק.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, לאחר קיום שני דיוני הוכחות ולאור התבטאויותיו של בית המשפט, סיכויי התביעה שכנגד (התביעה נגד סונול) להתקבל נמוכים מ-50%.
11. תביעה נגד סונול	תביעה לסעד הצהרתי בנוגע לאופן הצמדת דמי השכירות, וכן סעד כספי בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח.	לאחר תאריך הדוחות הכספיים (בחודש פברואר 2010), בעלים של קרקע עליה עומדת תחנת תדלוק הגיש תביעה כנגד סונול, בטענה כי סונול לא עמדה בהתחייבותה לשלם לתובע הפרשי הצמדה בגין דמי שכירות בתחנת התדלוק, בניגוד למערכת ההסכמית בין הצדדים.	החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית סבורה כי בשלב מקדמי זה, טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
12. תביעה נגד סונול	תביעה לסעד כספי בסך של כ-15 מיליון ש"ח.	לאחר תאריך הדוחות הכספיים (בחודש מרס 2010), הוגשה תביעה ע"י חברה מפעילת תחנת תדלוק, שעניינה בטענת התובעת כי סונול קבעה והנהיגה תנאים מסחריים מקפחים ומפלים בתחנת התדלוק, אשר נוגדים את המוסכם בין הצדדים.	הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, סבורה, כי בשלב מקדמי זה, טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות: (המשך)

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
13. עירייה נגד סופרגז.	כ-6 מיליון ש"ח.	דרישה לתיקון שומת ארנונה (כולל הפרשי הצמדה וריבית) עבור חוות מיכלי גז לשנים החל מ - 1997. סופרגז השיגה על השומה ומנהל הארנונה דחה את ההשגה. בדצמבר 2004 הגישה סופרגז ערר על החלטת המנהל.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, הסיכויים לדחיית תביעת התשלום בגין השנים הקודמות הינם גבוהים מ-50%.
14. עיריות שונות נגד סופרגז.	כ-47 מיליון ש"ח.	דרישה לתשלום ארנונה על צוברי גז המצויים בחדרי בתים משותפים. סופרגז הגישה ערעור מנהלי בקשר לחיוב. בית המשפט קיבל את הערעור ודחה את החיוב בארנונה. מנהל הארנונה הגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון שדחה את הבקשה והשיב את הדיון לועדת הערר.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, סיכוייה של סופרגז להדוף את דרישות הארנונה גבוהים מ-50%.
15. מפעילת סוכנות נגד סופרגז.	כ-34 מיליון ש"ח.	תביעה בגין החזרי כספים בגין השקעות שבוצעו בסוכנות, אשר הופעלה במשך מספר שנים על-ידי התובעת, ולאחר מכן הושבה לסופרגז.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, סיכויי התביעה להתקבל לגבי סכום מהותי מעבר לסכום ששולם כתשלום ביניים הינם נמוכים מ-50%.
הדיון בתביעה הועבר לבוררות.			

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 36 - התחייבויות תלויות (המשך)

ד. תביעות נוספות: (המשך)

<u>הצדדים</u>	<u>סכום התביעה</u>	<u>מהות התביעה</u>	<u>סיכויי התביעה</u>
16. תביעה נגד סופרגז.	כ-4.8 מיליון ש"ח.	תביעה בגין הפרת הסכם על ידי סופרגז. סופרגז הגישה כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד על סך של כ-2.6 מיליון ש"ח.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סופרגז, הסיכויים שהסדרת התביעה תהיה כרוכה בתשלום כספי מעבר לסכומים זניחים, נמוכים מ-50%.
17. תביעת עובדים לשעבר נגד טמבור.	כ-12 מיליון ש"ח.	תביעת עובדים לשעבר שהוצאו לפנסיה מוקדמת בהתאם להוראות הסכם קיבוצי. חלק מהתובעים הגישו תביעה כספית.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של טמבור, הסיכוי שטמבור תחוייב בתשלום מהותי נמוך מ-50%.
18. דרישות רשויות מקומיות מטמבור	כ-20 מיליון ש"ח.	תביעות ושומות לתשלום מרשויות מקומיות אשר בשטחן נמצאים חלק מאתרי טמבור, בגין ארנונה, אגרות והיטלי בניה, ביוב והשבחה בגין מקרקעין שנמכרו לבעל שליטה. טמבור חולקת על סכומי התביעות והגישה עררים.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של טמבור, הסבירות לתשלום סכומים נוספים מעבר להפרשה בדוחות טמבור הינה נמוכה.
19. דרישות רשויות מקומיות מסונול	כ-60 מיליון ש"ח	מספר רשויות מקומיות הגישו לסונול דרישות לתשלום תוספות ארנונה בסך של כ-60 מיליון ש"ח. סונול דחתה את הדרישות והגישה ערר לגביהן.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית המתבססת על יועציה המשפטיים של סונול, טובים הסיכויים להדוף את דרישות הארנונה ככל שהדבר נוגע לתשלום דמי ארנונה, ככל שהדבר נוגע לתשלום דמי ארנונה באופן רטרואקטיבי בגין שנים שעברו בסך כ-44 מיליון ש"ח, ולגבי הדרישות האחרות - ההערכה היא כי דרישת הרשויות תבוטל ברובה בהסתברות גבוהה מ-50%, וכי הסבירות לתשלום סכומים נוספים מעבר להפרשה בדוחות הכספיים, הינה נמוכה.

ה. בשנת 2008 הוגשה כנגד שתי חברות מאוחדות של החברה, תביעת נזקי גוף בסך של 10 מיליון ש"ח. בכתב התביעה נטען, בין היתר, כי שני צעירים התאבדו במתחם עזריאלי ומיוחסת לחברות הנתבעות אחריות לכאורה בקשר עם מעשי ההתאבדות. התביעה הוכרה כמקרה ביטוחי ומתנהלת באמצעות עורכי הדין מטעם חברת הביטוח של הנתבעות ולהערכת הנהלת החברה המתבססת על הנהלות החברות, סכום התביעה נכלל במסגרת הכיסוי הביטוחי.

ו. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.

ז. להערכת הנהלת החברה ההפרשות שנעשו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל הינן נאותות.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 37 - אירועים בתקופת הדוח

א. בחודש דצמבר 2008 התקשרה החברה בהסכם עם נכסים ובנין (מרכזים מסחריים) בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ לרכישת מלוא זכויותיהם (100%) במקרקעין בגבעתיים עליהן בנוי מרכז הקניות והבילוי הידוע בשם "קניון גבעתיים" (להלן: "הקניון") בתמורה לכ-795 מיליון ש"ח.

בתאריך 31 במרס 2009 הושלמה העסקה והתמורה שולמה למוכרות למעט סכומים אשר הופקדו בנאמנות להבטחת קבלת אישורי מסים הנדרשים להעברת הזכויות בקניון על שם החברה.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים טרם התקבלו כל האישורים הנדרשים.

למימון הרכישה נטלה החברה הלוואות מתאגיד בנקאי ע"ס 660 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואות").

לשם הבטחת ההלוואות ניתנו לתאגיד הבנקאי הביטחונות הבאים:

1. התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה על הקניון.
2. משכון זכויות חוזיות בדרגה ראשונה שנובעות מהקניון.
3. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל הזכויות הנובעות מהקניון.
4. שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על כל הזכויות בקניון.

כמו כן, התחייבה החברה כי במידה ולא תירשם החברה כבעלי היחידים של הקניון במנהל מקרקעי ישראל ולא תירשם משכנתא לטובת התאגיד הבנקאי תוך 24 חודשים ממועד הסכם ההלוואות (30 במרס 2009), מתחייבת החברה להעמיד לתאגיד הבנקאי בטחונות אחרים לשביעות רצונו המלאה של התאגיד הבנקאי. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2009 הינן בסך של כ-660 מיליון ש"ח.

לתאריך אישור הדוח הכספי טרם נרשמו הזכויות על שם החברה במינהל מקרקעי ישראל ובלשכת רישום המקרקעין, בין היתר, מכיוון שטרם נתקבלו אישורי המסים לעסקת מכר זו, וחלק מעסקאות המכר מכוחן רכשו המוכרות את זכויותיהן בקרקע.

בגין רכישת הקניון הגישה החברה שומה עצמית למנהל מיסוי מקרקעין (להלן - המנהל) ובו ציינה כי הסכום ששולם המימוש למקרקעין (החייב במס רכישה) הינו בסך של 560 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח שילמה החברה מס רכישה (בגין הסכום שיוחס למקרקעין החייב במס רכישה) בסך של 28 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2009 התקבלה בידי החברה שומת מס רכישה, ובה קבע מנהל מס שבח כי שווי המקרקעין יעמוד על מלוא התמורה החוזית, קרי, בסך של 795 מיליון ש"ח. מס הרכישה שקבע המנהל הינו כ-40 מיליון ש"ח. בחודש מאי 2009 הגישה החברה השגה בגין השומה שקבע המנהל.

בחודש אוקטובר 2009 נערך דיון ראשוני בעניין עם רשויות המס והוגשה חוות דעת התומכת בעמדת החברה. רשויות המס ביקשו פרק זמן ללמוד את חוות הדעת ולמסור את עמדתם. למועד דוח זה לא התקבלה מרשויות המס כל תגובה.

בשל השלב המקדמי בו מצויה ההשגה לדעת הנהלת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים של החברה, לא ניתן להעריך את סיכוייה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים הפרשה על גובה המס השנוי במחלוקת.

ב. לפרטים בדבר רכישת כ-4.8% ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ - ראה באור 12א'.

ג. במסגרת מימוש האסטרטגיה של גרנית להתמקדות בליבת עסקיה, חתמה חברה מאוחדת, ג'י.א.י. גלובל סוכנויות רכב בע"מ, ביום 3 ביוני 2009, על הסכם למכירת פעילותה ונכסיה בתחום ייבוא ושיווק משאיות ומתן שירותי תחזוקה. העסקה הושלמה בחודש אוגוסט 2009, בתמורה של כ-10 מיליון ש"ח. להשלמת העסקה אין השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של הקבוצה.

כמו כן, מכרה גרנית בחודש יוני 2009 את אחזקותיה בחברת "גלובל-אקו בע"מ" העוסקת ביבוא ובשיווק של קטנועים חשמליים. למכירה אין השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של הקבוצה.

הפעילויות הנ"ל לא היו מהותיות עבור הקבוצה.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 37 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

- ד. בחודש ספטמבר 2009 חתמה חברה מאוחדת, על הסכם עם עוגן נדל"ן מניב בע"מ למכירת החזקותיה (50%) בנכס נדל"ן מניב הידוע בכינוי "פארק סיבל" ובחברת הניהול המפעילה את הנכס תמורת סך של 47.5 מיליון ש"ח. בחודש דצמבר 2009 הושלמה העסקה לאחר שהתקיימו כל התנאים המתלים. לעסקה לא היתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של הקבוצה.
- ה. ביום 31 בדצמבר 2009 מכרה חברה מאוחדת לצד ג' את זכויותיה והתחייבויותיה בנכס נדל"ן מניב הידוע כבניין לב מגור בחולון וכן בחברת הניהול של הנכס תמורת סך של 46.5 מיליון ש"ח. לעסקה לא היתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של הקבוצה.
- ו. בדבר התקשרויות בתקופת הדוח ראה גם באור 34.
- ז. בחודש יולי 2009 הגדילה חברה מאוחדת את סדרת אגרות חוב (סדרה א') למוסדיים שהונפקו בחודש יוני 2005 בערך נקוב כולל של 500 מיליון ש"ח בכ-89.5 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לכ-103 מיליון ש"ח, ראה באור 22(ב).

באור 38 - ישויות הקבוצה

להלן רשימת חברות מוחזקות עיקריות:

**שיעורי בעלות ושליטה
של החברה המחזיקה
ליום 31 בדצמבר 2009**

%

חברות מאוחדות:

99.00	קניית השלום השקעות בע"מ
100.00	גמל תשואה להשקעות בע"מ
100.00	הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ
100.00	מרגלית השרון - תפעול בע"מ
100.00	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
100.00	קניון מודיעין (יזום וניהול) בע"מ
100.00	אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ
100.00	קניון עזריאלי מודיעין (משרדים) יזום וניהול בע"מ
100.00	קניון עזריאלי מודיעין (מגורים) יזום וניהול בע"מ
100.00	קניון חולון - ניהול ואחזקה בע"מ
100.00	חניון מרכז עזריאלי בע"מ
100.00	מגדלי מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ
100.00	קניון אילון (יזום וניהול) בע"מ
100.00	קניון הנגב (יזום וניהול) בע"מ
100.00	קניון ירושלים (יזום וניהול) בע"מ
100.00	קניון מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ
100.00	קניון גבעתיים יזום וניהול בע"מ
100.00	אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ
100.00	אורבן א.א.ר. בע"מ

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 38 - ישויות הקבוצה (המשך)

להלן רשימת חברות מוחזקות עיקריות: (המשך)

**שיעורי בעלות ושליטה
של החברה המחזיקה
ליום 31 בדצמבר 2009**

%

חברות מאוחדות: (המשך)

60.68	גרנית הכרמל השקעות בע"מ
100.00	סונול ישראל בע"מ
100.00	ספרינט מוטורס בע"מ
100.00	מילצ'ן סוכנות סונול בע"מ
100.00	סונול י-ם בע"מ
100.00	סונול דן (1992) בע"מ
100.00	סונול דרום בע"מ
100.00	סונול כנען בע"מ
100.00	סונול צפון בע"מ
100.00	סוכנות סונול גליל בע"מ
100.00	ספרינט מוטורס תובלה (1999) בע"מ
100.00	ספרינט מוטורס סוכנויות (1995) בע"מ
100.00	קליסון אחזקות (1999) בע"מ
100.00	סונור בע"מ
75.00	סונול קט בע"מ
100.00	סו גוד בע"מ (לשעבר - אפטר אחזקות בע"מ)
100.00	גרניטה אחזקות בע"מ
100.00	גרנית - סונול קידוחי נפט וגז - שותפות מוגבלת
84.56	טמבור בע"מ
100.00	טמבורכב צבעים (1997) בע"מ
100.00	צח - שרפון בע"מ
100.00	שרפון סחר (1997) בע"מ
100.00	טמבור הפצות בע"מ
51.00	גבס - גשר 2006 בע"מ
100.00	צומת צבעים בע"מ
100.00	גיל החברה הישראלית לשיווק צבעים בע"מ
100.00	ג'י.אי.אס גלובל אננירומנטל סולושנס בע"מ
100.00	סייקלין בע"מ
100.00	טקסמה כימיקלים בע"מ
100.00	ארגד טכנולוגיות להשבחת מים בע"מ
76.00	יוניקלין טיהור שפכים בע"מ
100.00	אר.אר.אי רותם הנדסה בע"מ
51.00	פיורטק ג'י.אי.אס.
100.00	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ
100.00	סופרגז אשכולות בע"מ
100.00	רב - גז בע"מ
100.00	סופרגז לבית בע"מ
51.00	מ' סולומון ושות' - סוכנות גז אשקלון בע"מ
65.00	סופרגז הנגב (1990) בע"מ
100.00	החברה המאוגדת לשמנים וכימיקלים בע"מ
100.00	סונאפקו בנק סטריט קורפוריישן
100.00	גרנית הכרמל אחזקות (1993) בע"מ

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 38 - ישויות הקבוצה (המשך)

להלן רשימת חברות מוחזקות עיקריות: (המשך)

**שיעורי בעלות ושליטה
של החברה המחזיקה
ליום 31 בדצמבר 2009**

%

חברות מאוחדות: (המשך)

גרנית הכרמל השקעות בע"מ (המשך)

100.00	גרנית הכרמל נכסים (1993) בע"מ
100.00	גרנית הכרמל אחזקות פיתוח בע"מ
100.00	גרנית הכרמל תעשיות בע"מ
100.00	גרנית הכרמל י.ע. אחזקות בע"מ
100.00	גרנית הכרמל נצ"ב אחזקות בע"מ
100.00	גרנית הכרמל אנרגיה (1997) בע"מ
100.00	גרנית הכרמל תיירות (1995) בע"מ
60.00	עוגנים בירוק בע"מ

שותפויות (מוחזקות על-ידי קנית השלום)

100.00	South Post Oak Holdings LP
100.00	RiverCan LP

שותפות (מוחזקות על-ידי החברה)

100.00	Canit Northchase LP

חברות ושותפויות כלולות (מוחזקות על-ידי גרנית)

50.00	דרך הים תפעול בע"מ
50.00	דרך הים שותפות הקמה
50.00	דרך הים התפלה בע"מ
50.00	פארק מיני ישראל שותפות מוגבלת
50.00	פארק מיני ישראל בע"מ
37.50	אמ.א.י.די. השקעות ופיתוח מוניציפאלי בע"מ
50.00	דן וירו בע"מ
50.00	טמבור - חפר ושות' - אקולוגיה - שותפות
33.00	מט"ש דימונה מיזם משותף
20.00	Triad Fuel Engineering Pvt Ltd
29.00	Focal Energy Holdings Limited

חברה כלולה (מוחזקת על-ידי קנית השלום)

40.00	קנדן מגורים בע"מ

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 39 - מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים

להלן מידע נוסף לדוח תזרים מזומנים בדבר פעולות שאינן במזומן ורכישת חברות שאוחדו לראשונה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,940	67,800	35,476
3,787	-	7,228
6,393	3,196	-
96,683	-	-
-	-	1,306

א. פעולות שלא במזומן:

זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים
חייבים בגין מכירה באשראי של רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מוחזקת
גריעת הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות אחרות כנגד מימוש נכסים
זכאים בגין רכישת זכויות מיעוט

ב. רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

6,516	26	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
7,826	-	השקעה בחברה כלולה (כולל הלוואות לכלולה)
(32,471)	(60)	נכסים קבועים, נטו (כולל נדל"ן להשקעה)
14,494	-	התחייבויות לזמן ארוך, נטו
2,299	-	זכויות המיעוט ליום הרכישה
(862)	(490)	עודפי עלות ומוניטין שנוצרו ברכישה
(2,198)	(524)	

באור 40 - ארועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. קניין חיפה:

בחודש ינואר 2010 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין (בחכירה מהוונת) בחיפה עליהן בנוי מרכז הקניות והבילוי הידוע בשם קניין חיפה בתמורה לסך של כ-300 מיליון ש"ח.

דמי השכירות השנתיים בקניין חיפה, כפי שהוצגו ונכללו בחוזה רכישת הזכויות, הינם בסך של כ-25.5 מיליון ש"ח.

למימון הרכישה נטלה החברה הלוואות מתאגיד בנקאי בסך של כ-225 מיליון ש"ח (להלן - "ההלוואות"). לשם הבטחת ההלוואות ניתנו לתאגיד הבנקאי הבטחות הבאים:

(1) שעבוד קבוע על זכויות החברה בקניין.

(2) שעבוד קבוע על זכויות החברה על פי הסכמי השכירות עם השוכרים בקניין.

(3) שיעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל זכויות החברה בקניין.

במהלך חודש מרס 2010, הוגש לבית משפט השלום לעניינים מנהליים בחיפה כתב אישום כנגד קניין עזריאלי חיפה ומנהל הקניון, בגין ניהול עסק ללא רישיון. הקבוצה ממשיכה במתווה המתואם עם משטרת ישראל לצורך חידוש רישיון העסק ובמקביל פועלת לביטול כתב האישום.

ב. באשר להסכם בין גרנית והחברה המאוחדת ג'.א.אס. לבין צינורות המזרח התיכון בע"מ לפיו רכשה גרנית וג'.א.אס את החזקות צינורות המזרח התיכון בדרך הים, ראה באור 34ב'(1)א.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 40 - ארועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

ג. ביום 10 במרס 2010 אישרה ועדת הביקורת וביום 17 במרס 2010 אישר דירקטוריון גרנית תשלום גמול שנתי ליו"ר דירקטוריון גרנית, מר מנחם עינן ו/או לחברה בשליטתו, בסך של 384,000 ש"ח לשנה, וזאת החל מיום 1 בינואר 2010 וכל עוד הוא מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בגרנית ועד אשר יוחלט אחרת ("הגמול השנתי"). הגמול השנתי יהיה צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן, מדד הבסיס יהיה מדד חודש פברואר 2008 אשר פורסם ביום 14 במרס 2008. הגמול השנתי ישולם ליו"ר דירקטוריון גרנית ב- 12 תשלומים חודשיים שווים ועדכון ההצמדה למדד המחירים לצרכן יבוצע מדי חודש. מדובר באישור מחדש של ההסכם שנחתם עם יו"ר הדירקטוריון בשנת 2007 ואושר בזמנו, ואשר מובא לאישור מחדש החל משנת 2010 לפי הסכמות עם רשות ניירות ערך. לצורך אישור ההסכם נדרש בנוסף גם אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של גרנית. תשלום הגמול השנתי אינו גורע מתשלום דמי השתתפות לו זכאי יו"ר הדירקטוריון על-פי החלטת האסיפה הכללית מיום 29 למרס 2007 ומהאופציות שהוענקו ליו"ר הדירקטוריון על פי החלטת האסיפה הכללית מיום 8 במאי 2007, ועדכון תנאיהם ביום 17 באוגוסט 2009 (כאמור בבאור 25א). ביום 29 באפריל 2010, אושר ההסכם האמור לעיל על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של גרנית.

ד. ביום 8 במרס 2010 מכרו גרנית וסונול את החזקותיהן בחברת שמנים בסיסיים חיפה בע"מ (14%) לבתי זיקוק לנפט בע"מ בתמורה לסך של כ-35.6 מיליון ש"ח. רווח ההון הצפוי מוערך בכ-22.6 מיליון ש"ח לפני מס ולסך של כ-16.5 מיליון ש"ח לאחר מס והוא ייזקף לדוח רווח והפסד ברבעון הראשון של 2010.

ה. ביום 17 במרס 2010 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון הענקה של 2,238,677 יחידות פאנטום, למנכ"ל גרנית, המזכות אותו בתגמול כספי הנגזר מעלית שווי מנית גרנית, על בסיס המנגנון המפורט בתוכנית. מספר יחידות הפאנטום, לו היה מדובר באופציות הניתנות למימוש למניות גרנית לאחר הקצאתן, מהווה 1.5% מהון המניות המונפק והנפרע של גרנית על בסיס דילול מלא נכון למועד הענקתן.

הזכות לממש את יחידות הפאנטום תוקנה בחלקים שווים בשלושה מועדים כדלקמן:

שליש יהיו ניתנות למימוש החל מיום 1 בספטמבר 2010.

שליש יהיו ניתנות למימוש החל מיום 1 בספטמבר 2011.

ושליש יהיו ניתנות למימוש החל מיום 1 בספטמבר 2012.

התגמול בגין יחידות הפאנטום הממומשות הוא הסכום הנובע מהכפלת מספר היחידות בגין נמסרה הודעת מימוש בתגמול ליחידה, שהוא הפער בין מחיר המימוש שנקבע ל- 8.5 ש"ח ליחידה ובין מחיר המניה בבורסה במועד הודעת המימוש.

הערך הכלכלי של יחידות הפאנטום חושב על פי נוסחת בלק אנד שולס בהתחשב בשער הנעילה של מנית גרנית ביום 14 במרס 2010 שעמד על 8.9 ש"ח ובהתחשב בסטיית תקן של 40.6% ובשיעור ריבית חסרת סיכון של 3.83% (בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי צמוד מדד מסוג גליל בעל אורך חיים דומה) ובהתחשב בכך שיחידות הפאנטום תמומשנה רק בסמוך למועד פקיעתן.

עלות הענקת יחידות הפאנטום למנכ"ל תיזקף לדוח הרווח והפסד על פני תקופת ההקניה של כל מנה. בגין עלות זו תהיה גרנית זכאית להטבת מס. נכון ליום 31 במרס 2010 מוערכת עלות זו, לפני מס בכ- 8.5 מיליון ש"ח. סכום העלות יתעדכן מידי רבעון על פי שער מניית גרנית בבורסה בתום כל רבעון.

ו. בדבר תביעות משפטיות חדשות שהתקבלו לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראה באור 35.

ז. ביום 23 במרס 2010 התקשרו קנית השלום ומר דוד עזריאלי בהסכם, לפיו רכש מר עזריאלי את מלוא החזקותיה של קנית השלום בקנדן מגורים בע"מ (להלן - "קנדן"), חברה פרטית שהוחזקה על ידי קנית השלום (40%) ודן בריבוע בע"מ (60%) חברה פרטית בבעלות ובשליטת גב' דנה עזריאלי ובעלה, בתמורה לשוויין ההוגן של המניות הנרכשות. השווי ההוגן של המניות הנרכשות נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי.

בהתאם להוראות הסכם הרכישה, נפרעו ההלוואות שהועמדו לקנדן על ידי החברה וקנית השלום (יתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 כ-50.8 מיליון ש"ח) והוסרו השעבודים אשר הועמדו לטובת החברה וקנית השלום על זכויות קנדן במקרקעין האמורים (ראה גם באור 10ג3).

ח. ביום 18 באפריל 2010 הגישה סופרגז, ביחד עם שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, הצעה במכרז שפורסם על ידי משרד התשתיות הלאומיות לחלוקת גז טבעי באזור הדרום.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 40 - ארועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

ט. תוכנית תגמול לנושאי משרה בכירה ועובדי הקבוצה:

ביום 5 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות, תוכנית הקצאת יחידות פאנטום, לפיו תעניק החברה יחידות המייצגות מניות תיאורטיות (להלן - יחידות פאנטום) בשווי כולל של בין 28 ל-28.5 מיליון שקלים (כ-12 מיליון ש"ח מיוחסים למנכ"ל הקבוצה), אשר יוקצו ל-32 נושאי משרה בכירים בחברה (למעט יו"ר דירקטוריון החברה) ועובדי החברה (להלן - התוכנית). יחידות הפאנטום שיוענקו כאמור מכח התוכנית, יזכו את הניצעים, בתגמול כספי במזומן הנגזר מעליית שווי מניות החברה, על בסיס המנגנון המפורט בתוכנית. דירקטוריון החברה אישר כי מחיר הבסיס יהיה מחיר המניה שייקבע במכרז בו יוצעו מניותיה של החברה. עם היוודע מחיר המניה במכרז, יקבע מספר יחידות הפאנטום שיוענקו לכל ניצע באמצעות חלוקת חלקו היחסי בשווי הכלכלי שנקבע לתוכנית כאמור לעיל, בשווי ההטבה הכלכלית הגלומה ביחידות הפאנטום, בהתבסס על מחיר למניה שנקבע במכרז ובהתאם לפרמטרים המפורטים להלן.

התגמול בגין יחידות הפאנטום הממומשות יהיה הסכום הנובע מהכפלת מספר היחידות בגין נמסרה הודעת מימוש בתגמול ליחידה, שהינו ההפרש בין מחיר הבסיס (שהוא כאמור מחיר המניה שיקבע במכרז) ובין ממוצע שערי מניית החברה, כפי שנקבעו בתום 30 ימי המסחר שקדמו למועד המימוש. עם הקצאת יחידות מכוח התוכנית, יחושב הערך הכלכלי של יחידות הפאנטום על פי נוסחת בלק אנד שולס בהתחשב במחיר למניה שייקבע במכרז (אשר לפיו ייקבע גם שווי הבסיס), משך החיים הצפוי למימוש היחידות (שייקבע כממוצע בין התקופה להבשלת היחידות בכל אחת מהמנות ובין התקופה לפקיעתן), בסטיית תקן שתחושב על בסיס סטיות תקן היסטוריות של תשואות מניות של חברות דומות (אילו הייתה ההקצאה נעשית במועד אישור הדוחות הכספיים, הייתה עומדת על 55.67% עבור המנה הראשונה, על 48.99% עבור המנה השנייה ועל 45.12% עבור המנה השלישית) וכן בשיעורי ריבית להיוון שיקבעו על פי נתוני תשואה לפידיון של נכסים שקליים חסרי סיכון בעלי משך חיים דומה כפי שיתפרסמו על ידי בנק ישראל בסמוך למועד ההקצאה (אילו הייתה ההקצאה נעשית במועד אישור הדוחות הכספיים הייתה עומדת על 2.90% עבור המנה הראשונה (מח"מ שנתיים), על 3.37% עבור המנה השנייה (מח"מ 3 שנים) ועל 3.76% עבור המנה השלישית (מח"מ 4 שנים). במועד ההקצאה בפועל תבצע החברה חישוב על פי פרמטרים עדכניים שעשויים להיות שונים מהפרמטרים הללו, וכן על בסיס מחיר הבסיס וממוצע השערים, כמפורט לעיל, ובהתאם לדין שיחול באותה עת.

יחידות הפאנטום תוקנינה בשלוש מנות שוות, החל בחלוף שנה, שנתיים ושלוש שנים ממועד הקצאתן, והזכות לממשן תהיה בתוקף במשך תקופה של שנתיים ממועד שחרור כל מנה, כלומר במשך שנתיים ממועד שחרור המנה הראשונה, במשך שנתיים ממועד שחרור המנה השנייה ובמשך שנתיים ממועד שחרור המנה השלישית.

התוכנית קובעת הוראות מקובלות להתאמת מחיר הבסיס של יחידות הפאנטום, או מספר יחידות הפאנטום, במקרים של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הצעת זכויות על ידי החברה לבעלי מניותיה, פיצול או איחוד הון, ביצוע עסקאות מיזוג, פיצול או שינוי מבני אחר, לפי העניין.

י. באשר להחלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית מימים 5 ו-6 במאי 2010 בדבר שינוי בהון הרשום והמונפק של החברה ראה באור 24.

יא. באשר להחלטת הדירקטוריון מיום 5 במאי 2010 בדבר מדיניות החברה לחלוקת דיבידנדים ראה באור 24.

יב. באשר להחלטות הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מימים 5 ו-6 במאי 2010 בדבר התקשרויות עם בעלי עניין ונושאי משרה בחברה, הענקת תוכנית תגמול לנושאי משרה בכירה ועובדים בחברה ומתן פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים ראה באור 43.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 41 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).

בבאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה והחברות הבנות שלה (למעט ניהול הסיכונים של גרנית והחברות הבנות שלה אשר מבוצע על ידן) (להלן - החברה) ולפקח עליה מצוי בידי הנהלת החברה. האחראי בחברה לניהול סיכוני השוק הינו סגן נשיא ומנהל הכספים של החברה, מר יובל ברונשטיין.

מנהלי החברה בוחנים באופן שוטף את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר.

מדיניות ניהול הסיכונים גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני החברה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות.

המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות החברה. החברה, באמצעות הכשרה ונהלים, פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ב. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים, והלוואות לזמן ארוך שניתנו.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר מרכזי המסחר והקניונים ובמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכירות ודמי ניהול מראש. כמו כן, במרבית המקרים, להבטחת תשלום דמי השכירות נדרשים השוכרים להעמיד ערבויות אישיות של צדדים שלישיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או פיקדונות לשביעות רצונה של החברה.

לקבוצה סיכון אשראי הנובע ממגזר גרנית. הכנסות גרנית נובעות בעיקר ממכירות בישראל ללקוחות בתחומי תזקיית הנפט בשוק השיווק הישיר, ובשוק מתחמי תדלוק ומסחר וכן ללקוחות בתחום הצבע וגמר בניה.

בגרנית קיים נוהל למתן אשראי ללקוח הכולל הנחיות לביצוע בעת פתיחת לקוח חדש, הנוהל כולל בין השאר בדיקת התנאים הפיננסיים שלו, בדיקת איתנות ובקרת אשראי של הלקוח המסתמכת על נסיון העבר ודירוגים חיצוניים וכן, במידת האפשר, קבלת בטחונות כגון: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, שיעבודי מקרקעין, רכבים ושטרי חוב.

כמו כן כולל הנוהל היררכיית סמכויות לאישור סכום האובליגו המקסימלי ללקוח החל ממנהל האשראי ועד לועדת אשראי בראשות מנכ"ל בכל חברה בת. נוהל סמכויות אישור האובליגו מובא לאישור וועדת המאזן של הדירקטוריון בחברות הבת. הנוהל קובע ומגדיר מסגרת אחריות לגביית התשלום מהלקוחות וכן דרכי הטיפול ביתרת לקוחות בפיגור. מעקב שוטף אחר תקבולים מלקוחות מתנהל על ידי מחלקות האשראי והגביה ועל ידי וועדות אשראי והנהלת כל חברה בת.

גרנית מכירה בהפרשה לחובות מסופקים המשקפת את הערכה לגבי ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. הפרשה זו מורכבת מיתרות ספציפיות, וכן מרכיב הפסד כללי הנקבע לקבוצות מסוימות של לקוחות דומים לגבי הפסדים שהתרחשו אך טרם זוהו.

ההפרשה הכללית להפסד הנ"ל נקבעת בהתבסס על מידע היסטורי לגבי סטטיסטיקת תשלומים בהתייחס לנכסים כספיים דומים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 41 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות:

סיכון נזילות מתבטא באי יכולת עמידה בהתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים ו/ או קווי אשראי על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ד. סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית, מחירים של מכשירים הוניים וסיכוני מחירי סחורות, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים ועל יתרות המלאי.

מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

במהלך העסקים הרגיל קונה ומוכרת גרנית נגזרים וכן לוקחת על עצמה התחייבויות פיננסיות לצורך ניהול סיכוני שוק. העסקאות האמורות מתבצעות בהתאם לקווים המנחים שנקבעו על ידי ועדת המאזן והדירקטוריון של גרנית.

סיכון מטבע

מטבע הפעילות של החברה הינו הש"ח.

גרנית חשופה לסיכון מטבע בגין קניות חומרי גלם, רכוש קבוע ומכירות לייצוא הנקובים במטבעות השונים ממטבע הפעילות. המטבעות בהם נקובות עיקר העסקאות שאינם ש"ח הם האירו ודולר ארה"ב (מרבית רכישות תזקי תנפט צמודים לדולר של ארה"ב).

חברות בקבוצת גרנית נוקטות בפעולות לצמצום החשיפה המטבעית על ידי ביצוע שיטתי, בהתאם למתווה שאושר על-ידי הדירקטוריון של גרנית, של עסקאות עתידיות במט"ח. לתאריך הדוח היו לקבוצה חוזי מטבע עתידיים בהיקף של 114,300 אלפי דולר לפרעון עד חודש פברואר 2010 שנועדו לגידור חשיפה תזרימית בגין רכישת תזקי נפט.

סיכון שערי ריבית

לקבוצה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה וכן תיק ניירות ערך סחירים הכולל השקעה באגרות חוב המוצגות לפי שווי הוגן. על כן, תוצאותיה הכספיות (הוצאות/הכנסות מימון) חשופות לסיכון של שינוי בריבית. חלק מהאשראי לזמן ארוך הינו בריבית קבועה ולכן הוא חשוף לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן כתוצאה משינוי בריבית השוק. בנוסף לקבוצה הלוואות ממוסדות פיננסיים זרים בשיעור ריבית המשתנה בהתאם לשיעורי הריבית בחו"ל ולפיכך חשופה לשינויים מהותיים בשיעורי הריבית באותן מדינות.

סיכון מדד

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב צמודות מדד, על כן תוצאותיה הכספיות (הכנסות/הוצאות מימון) חשופות לסיכון של השינוי במדד.

חוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר מרכזי המסחר והקניונים ובמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים צמודות למדד המחירים לצרכן כך שעליה במדד כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ומקטינה סיכון זה.

חברות בקבוצה ממגזר גרנית נוהגות מעת לעת לרכוש עסקאות אקדמה על מדד המחירים לצרכן, בהתאם למתווה שאושר על-ידי הדירקטוריון בגרנית או בחברה המאוחדת שלה. נכון למועד הדוחות הכספיים היו לקבוצה חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן בהיקף של 100,000 אלפי ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 41 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק: (המשך)

סיכוני מחירי סחורות

מלאי הקבוצה מורכב בעיקרו מתזקי נפט ועל כן חשופה הקבוצה לשינויים במחירי תזקי הנפט. מבדיקות שערכה הקבוצה באמצעות יועצים חיצוניים עולה כי שוק המכשירים הפיננסיים אינו מציע כלי הגנה ראויים על מנגנון קביעת מחירי תזקי הנפט בישראל (הנקבע על בסיס מחירי ייצוא בנמל לוורה באיטליה). על כן, לקבוצה אין אפשרות אפקטיבית לגדר סיכון זה. אי לכך, הקבוצה אינה מבצעת פעולות גידור לחשיפה זו אך פועלת לצמצום כמויות המלאי החשוף ומוססת את כמויות מלאי התזקים בהתאם לתחזית המכירות. יודגש כי חשיפה זו משפיעה בעיקר על כמויות מלאי התזקים. תזקי הנרכשים והנמכרים במהלך החודש אינם חשופים לסיכון זה.

באור 42 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי:

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך המאזן, היתה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
139,125	71,075	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
901	4,375	
		מכשירים פיננסיים נגזרים
		נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:
49,753	172,557	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,293,861	1,245,787	לקוחות
91,698	85,923	חייבים ויתרות חובה
19,952	22,626	חייבים בגין עבודות בביצוע
153,902	129,840	השקעות והלוואות - שאין שוטפות
89,914	131,180	מנהל הדלק
137,363	152,976	הלוואות לחברות כלולות
1,976,469	2,016,339	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים ויתרות חובה (לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים), חייבים בגין עבודות בביצוע, השקעות והלוואות שאין שוטפות (למעט פקדון לזמן ארוך) והלוואות לחברות כלולות, לתאריך המאזן לפי אזורים גיאוגרפיים היתה כדלקמן:

הערך בספרים		מקומיים חו"ל
ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,639,123	1,596,518	
30,149	24,414	
1,669,272	1,620,932	

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי: (המשך)

(1) חשיפה לסיכון אשראי (המשך)

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים ויתרות חובה (לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים), חייבים בגין עבודות בביצוע, השקעות והלוואות שאינן שוטפות (למעט פקדון לזמן ארוך) והלוואות לחברות כלולות, לתאריך המאזן לפי הצד שכנגד היתה כדלקמן:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
80,968	102,821	לקוחות מוסדיים
1,053,739	1,028,049	לקוחות עסקיים
159,154	114,917	לקוחות קצה
19,952	22,626	חייבים בגין עבודות בביצוע
92,599	90,298	חייבים ויתרות חובה
125,497	109,245	הלוואות והשקעות אחרות - שאינן שוטפות
137,363	152,976	הלוואות לחברות כלולות
<u>1,669,272</u>	<u>1,620,932</u>	

סיכון אשראי של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר (למעט מניות) ראה באור 5.

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות, חייבים ויתרות חובה (לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים), חייבים בגין עבודות בביצוע, השקעות והלוואות - שאינן שוטפות (למעט פקדון זמן ארוך) והלוואות לחברות כלולות:

ליום 31 בדצמבר 2009		
ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,217	1,494,923	אינם בפיגור
2,158	30,692	פיגור של 0-30 יום
4,720	36,147	פיגור של 31-120 יום
23,134	36,292	מעל 121 יום עד שנה
170,752	230,859	פיגור של מעל שנה
<u>207,981</u>	<u>1,828,913</u>	

ליום 31 בדצמבר 2008		
ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,739	1,457,037	אינם בפיגור
907	104,886	פיגור של 0-30 יום
3,319	42,797	פיגור של 31-120 יום
21,671	41,034	מעל 121 יום עד שנה
157,967	216,121	פיגור של מעל שנה
<u>192,603</u>	<u>1,861,875</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי: (המשך)

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך (המשך)

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות, חייבים ויתרות חובה, חייבים בגין עבודות בביצוע, השקעות והלוואות - שאינן שוטפות (למעט פקדון זמן ארוך) והלוואות לחברות כלולות במשך השנה היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
186,068	192,603	יתרה ליום 1 בינואר
33,354	20,782	הפסד שהוכר מירידת ערך
(26,819)	(5,404)	חובות מסופקים שהפכו לאבודים
<u>192,603</u>	<u>207,981</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

מספר פעמים בכל תקופת דיווח בוחנת הקבוצה את ירידת הערך ומביאה בחשבון את תקופת החוב, הביטחונות העומדים לרשותה, מצבם הפיננסי של החייבים וסיכויי ההליכים המשפטיים נגדם.

ליום 31 בדצמבר 2009, אשראי לקוחות בסך של 241,867 אלפי ש"ח מובטח בביטוח אשראי (כולל השתתפות עצמית), (31 בדצמבר 2008 - 171,000 אלפי ש"ח).

בהתבסס על נסיון העבר, בכל תקופת דיווח בוחנת הקבוצה ירידת ערך על-בסיס קבוצתי (למעט חובות שבגינם נעשתה הפרשה ספציפית. הפסדים מירידת ערך שהוכרו על בסיס קבוצתי מסתכמים ליום 31 בדצמבר 2009 לסך של 3,612 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2008 - 3,509 אלפי ש"ח).

ב. סיכון נזילות:

להלן מועדי הפירעון החזויים של הנכסים הפיננסיים, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2009								
הערך בספרים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים חזוי אלפי ש"ח	2010 אלפי ש"ח	2011 אלפי ש"ח	2012 אלפי ש"ח	2013 אלפי ש"ח	מעל חמש שנים אלפי ש"ח	טרם נקבע אלפי ש"ח	
92,632	92,632	92,632	-	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
71,075	71,075	71,075	-	-	-	-	-	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
172,557	172,557	172,557	-	-	-	-	-	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,245,787	1,245,787	1,245,787	-	-	-	-	-	לקוחות
90,298	90,298	90,298	-	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
22,626	22,626	22,626	-	-	-	-	-	חייבים בגין עבודות בביצוע
1,768,331	1,768,331	-	35,616	-	-	-	1,732,715	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
23,258	23,258	-	-	-	-	-	-	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
152,976	165,973	-	21,094	12,938	13,651	101,108	17,182	דרך רוח והפסד
131,180	131,180	-	-	-	-	-	131,180	הלוואות לחברות כלולות
87,889	87,889	-	8,466	21,845	9,541	40,025	8,012	מנהל הדלק
991	1,046	-	549	423	74	-	-	הלוואות ללקוחות
11,945	11,945	-	3,239	766	305	1,323	6,312	הלוואות לאחרים
13,057	13,057	4,692	1,124	321	285	3,252	3,383	המחאות ושטרות לגביה
20,595	20,595	-	-	-	-	20,595	-	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>3,905,197</u>	<u>3,918,249</u>	<u>1,722,925</u>	<u>70,088</u>	<u>36,293</u>	<u>23,856</u>	<u>166,303</u>	<u>1,898,784</u>	פקדון לזמן ארוך

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נדילות: (המשך)

להלן מועדי הפירעון החזויים של הנכסים הפיננסיים, כולל אומדן תשלומי ריבית: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2008							
טרם נקבע	מעל חמש שנים	2012	2011	2010	2009	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	-	-	75,771	75,771	75,771
-	-	-	-	-	237,406	237,406	237,406
-	-	-	-	-	49,753	49,753	49,753
-	-	-	-	-	1,293,861	1,293,861	1,293,861
-	-	-	-	-	90,787	90,787	90,787
-	-	-	-	-	19,952	19,952	19,952
455,482	-	-	-	-	-	455,482	455,482
-	-	-	-	-	18,929	18,929	18,929
82,536	69,769	-	-	-	-	152,305	137,363
89,914	-	-	-	-	-	89,914	89,914
11,500	37,025	22,402	10,242	11,431	-	92,600	92,600
7,753	-	-	-	287	-	8,040	8,040
6,312	-	72	1,487	6,228	-	14,099	14,099
4,931	4,061	343	502	860	5,082	15,779	15,779
-	20,090	-	-	8,315	-	28,405	28,405
<u>658,428</u>	<u>130,945</u>	<u>22,817</u>	<u>12,231</u>	<u>27,121</u>	<u>1,791,541</u>	<u>2,643,083</u>	<u>2,628,141</u>

מזומנים ושוי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
חייבים בגין עבודות בביצוע
נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
דרך רווח והפסד
הלוואות לחברות כלולות
מנהל הדלק
הלוואות ללקוחות
הלוואות לאחרים
המחאות ושטרות לגביה
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
פקדון לזמן ארוך

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2009						
מעל חמש שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	3-12 חודשים	עד 3 חודשים	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	-	1,639	1,639	1,639
-	-	-	142,422	1,019,851	1,162,273	1,160,169
-	-	-	-	101,214	101,214	101,214
1,183,674	1,828,517	764,068	483,223	137,359	4,396,841	3,642,602
1,513,458	711,547	263,593	156,516	77,012	2,722,126	2,105,168
-	-	21,162	-	22,360	43,522	38,997
-	5,255	871	326	109	6561	3,849
-	31,662	-	-	-	31,662	31,662
971	631	571	406	-	2,579	2,047
215	-	-	-	-	215	215
-	-	-	-	3,738	3,738	3,738
<u>2,698,318</u>	<u>2,577,612</u>	<u>1,050,265</u>	<u>782,893</u>	<u>1,363,282</u>	<u>8,472,370</u>	<u>7,091,300</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
משכית יתר
אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני
אשראי אחרים לזמן קצר (1)
פקדונות מלקוחות (3)
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני
אשראי אחרים (2)
אגרות חוב
אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
חברה מאוחדת (2)
התחייבות בגין חכירה מימונית
פקדונות מלקוחות - זמן ארוך
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
שטרי הון

**התחייבויות פיננסיות מכשירים
נגזרים**
חוזי אקדמה על שערי חליפין שאינם
משמשים לגידור חשבונאי -
תשלומים

סך הכל

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות: (המשך)

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2008

מערך	תזרים	הערך	מזומנים	עד 3 חודשים	3-12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים	חמש שנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים								
משכית יתר	1,459	1,459	1,459	-	-	-	-	-
אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים לזמן קצר (1)	879,014	877,095	722,010	157,004	-	-	-	-
פקדונות מלקוחות (3)	96,642	96,642	96,642	-	-	-	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים לזמן ארוך (2)	3,400,167	2,785,657	132,825	309,736	547,232	1,853,664	556,710	-
אגרות חוב (2)	2,718,845	2,046,224	72,367	136,746	213,412	707,841	1,588,479	-
אגרות חוב ניתנות להמרה במניות חברה מאוחדת (2)	64,614	57,369	22,692	-	21,538	20,384	-	-
התחייבות בגין חכירה מימונית	7,628	4,735	147	442	589	1,629	4,821	-
פקדונות מלקוחות - זמן ארוך	24,537	24,537	-	-	-	24,392	145	-
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	2,025	1,961	-	185	348	1,202	290	-
שטרי הון	215	215	-	-	-	-	215	-
התחייבויות פיננסיות מכשירים נגזרים								
חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן שאינם משמשים לגידור חשבונאי - תשלומים	9,524	9,524	-	9,524	-	-	-	-
חוזי אקדמה על שערי חליפין שאינם משמשים לגידור חשבונאי - תשלומים	4,179	4,179	4,179	-	-	-	-	-
סך הכל	7,208,849	5,909,597	1,052,321	613,637	783,119	2,609,112	2,150,660	

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2009 ו-2008.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2009 ו-2008.

(3) הפקדונות מוצגים כהתחייבות קצרת מועד היות והחוק מאפשר ללקוח לפרוש בכל עת שיבחר ולקבל החזר של הפקדון לפי דרישה, באופן מיידי. עם זאת, יצוין כי מנסיון העבר של סופרגז עולה כי שיעור הנטישה של הלקוחות הוא שולי ולכן סכומי הפקדונות המושבים ללקוחות מדי שנה הינם זניחים.

(4) באשר לערבויות ראה באור 35 ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ:

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2009						
			מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (בעיקר אירו)	דולר			
פרטים לא פיננסיים	סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים						
-	92,632	1,983	22,440	162	68,047	מזומנים ושויי מזומנים
-	71,075	16	-	38,235	32,824	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
-	172,557	-	-	-	172,557	פקדונות והשקעות לזמן קצר
(391)	1,245,787	5,995	87,290	-	1,152,893	לקוחות
39,776	130,074	1,280	6,087	29,012	53,919	חייבים ויתרות חובה
-	22,626	5,027	1,798	9,045	6,756	חייבים בגין עובדים בביצוע
324,767	324,767	-	-	-	-	מלאי
94,509	94,509	-	-	-	-	נכסי מסים שוטפים
9,622	9,622	-	-	-	-	נכסים לא שוטפים מוחזקים למכירה
468,283	2,163,649	14,301	117,615	76,454	1,486,996	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים						
54,492	54,492	-	-	-	-	השקעות בחברות כלולות
-	152,976	-	730	100,847	51,399	הלוואות לחברות כלולות
22,900	157,377	-	25,741	78,404	30,332	השקעות והלוואות
-	1,768,331	8,448	-	-	1,759,883	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	23,258	-	20,981	-	2,277	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
-	131,180	-	131,180	-	-	דרך רווח והפסד
10,868,731	10,868,731	-	-	-	-	מנהל הדלק
1,261,064	1,261,064	-	-	-	-	מד"ן להשקעה ומד"ן להשקעה בהקמה
497,027	497,027	-	-	-	-	רכוש קבוע
56,466	56,466	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
86,686	86,686	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
12,847,366	15,057,588	8,448	178,632	179,251	1,843,891	נכסי מסים נדחים
13,315,649	17,221,237	22,749	296,247	255,705	3,330,887	סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ: (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2009						
סה"כ	פריטים לא פיננסיים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (בעיקר)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
		(א"ח)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות						
					אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני	
1,767,259	(2,798)	26,409	121,835	430,438	1,191,375	אשראי אחרים
674,539	-	39,246	344,667	11,588	279,038	ספקים ונותני שירותים
341,086	129,508	472	12,749	33,287	165,070	זכאים ויתרות זכות
101,214	-	-	-	101,214	-	פקדונות מלקוחות
37,773	37,773	-	-	-	-	הפרשות
29,116	29,116	-	-	-	-	התחייבויות מסים שוטפים
2,950,987	193,599	66,127	479,251	576,527	1,635,483	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות						
					הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני	
3,176,163	(6,554)	-	226,104	2,385,789	570,824	אשראי אחרים
1,962,127	(11,261)	-	-	1,973,388	-	אגרות חוב
					-	אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
17,870	(1,730)	-	-	19,600	-	חברה מאוחדת
					-	מכשיר נגזר - רכיב ההמרה באגרות
162	162	-	-	-	-	חוב של חברה מאוחדת
49,713	49,713	-	-	-	-	הטבות לעובדים
33,227	173	-	1,052	31,637	365	התחייבויות אחרות
1,338,934	1,338,934	-	-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
6,578,196	1,369,437	-	227,156	4,410,414	571,189	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
9,529,183	1,563,036	66,127	706,407	4,986,941	2,206,672	סה"כ התחייבויות
7,692,054	11,752,613	(43,378)	(410,160)	(4,731,236)	1,124,215	סך הכל היתרה המאזנית, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ: (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2008					
סה"כ אלפי ש"ח	פריטים לא פיננסיים אלפי ש"ח	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (בעיקר דולר קנדי)		צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח
		דולר אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח		
75,771	-	3,901	15,069	198	56,603
237,406	-	121,888	18,956	56,070	40,492
49,753	-	-	1,799	128	47,826
1,293,861	(346)	7,985	72,799	-	1,213,423
118,236	27,449	3,251	5,971	4,963	76,602
19,952	-	5,071	3,853	-	11,028
329,957	329,957	-	-	-	-
114,862	114,862	-	-	-	-
2,239,798	471,922	142,096	118,447	61,359	1,445,974
סה"כ נכסים שוטפים					
נכסים לא שוטפים					
18,635	18,635	-	-	-	-
137,363	-	-	-	137,363	-
163,997	5,074	-	24,171	86,295	48,457
455,482	-	8,447	-	-	447,035
18,929	-	-	17,812	-	1,117
89,914	-	-	89,914	-	-
9,717,173	9,717,173	-	-	-	-
1,122,112	1,122,112	-	-	-	-
526,673	526,673	-	-	-	-
59,909	59,909	-	-	-	-
95,944	95,944	-	-	-	-
12,406,131	11,545,520	8,447	131,897	223,658	496,609
14,645,929	12,017,442	150,543	250,344	285,017	1,942,583
סה"כ נכסים					

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ: (המשך)

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ (המשך)

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2008					
מטבע זר			מטבע ישראלי		
סה"כ	פריטים לא פיננסיים	אחר	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
		(בעיקר ליש"ט)			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות					
1,305,209	4,804	23,927	123,397	370,039	783,042
509,086	-	16,814	230,634	7,634	254,004
334,961	94,956	837	12,022	57,683	169,463
96,642	-	-	-	96,642	-
32,281	32,281	-	-	-	-
22,268	22,268	-	-	-	-
2,300,447	154,309	41,578	366,053	531,998	1,206,509
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
2,482,376	(10,097)	-	187,241	1,954,932	350,300
1,922,894	(10,028)	-	-	1,932,922	-
34,999	(2,217)	-	-	37,216	-
116	116	-	-	-	-
47,650	47,650	-	-	-	-
26,262	205	-	1,127	24,357	573
2,150	2,150	-	-	-	-
1,613,936	1,613,936	-	-	-	-
6,130,383	1,641,715	-	188,368	3,949,427	350,873
8,430,830	1,796,024	41,578	554,421	4,481,425	1,557,382
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
6,215,099	10,221,418	108,965	(304,077)	(4,196,408)	385,201
סך הכל היתרה המאזנית, נטו					

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ: (המשך)

(2) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר 2009 ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון העצמי ואת הרווח או ההפסד, נטו ממס, בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שערי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2008 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2009		
רווח (הפסד)	הון עצמי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(34,224)	(34,224)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%
167	167	עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-1%

ליום 31 בדצמבר 2008		
רווח (הפסד)	הון עצמי	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(27,863)	(27,863)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%
(674)	(674)	עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-1%

לירידת שער החליפין של דולר ארה"ב בשיעור דומה ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

(3) מכשירים נגזרים

א. להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2009					
ערך נקוב	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פרעון	שוי הוגן	
אלפים			מימוש	אלפי ש"ח	
100,000	שקל (1)	שקל	יוני 2010	4,375	עסקאות אקדמה (2)
114,300	דולר	שקל	ינואר-פברואר 2010	(3,738)	עסקאות אקדמה (3)
				<u>637</u>	

מכשירים שאינם משמשים לגידור חשבונאי:

- (1) צמוד מדד.
 (2) עליית המדד למימוש העסקה הינה 0.27%.
 (3) שער החליפין הממוצע למימוש עסקאות האקדמה הינו 3.81 ש"ח ל-1 דולר.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ: (המשך)

(3) מכשירים נגזרים (המשך)

א. להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2008					
ערך נקוב	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פרעון / מימוש	שווי הוגן אלפי ש"ח	
מכשירים שאינם משמשים לגידור חשבונאי:					
370,000	שקל (1)	שקל	ינואר 2009-יוני 2010	(9,524)	עסקאות אקדמה
54,600	דולר	שקל	ינואר-פברואר 2009	(4,179)	עסקאות אקדמה
2,500	אירו	שקל	ינואר 2009	52	עסקאות אקדמה
2,500	אירו	שקל	ינואר 2009	240	אופציות רכש שנרכשו
2,500	אירו	שקל	ינואר 2009	(218)	אופציות מכר שנכתבו
מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:					
1,875	אירו	שקל	ספטמבר-אוקטובר 2009	827	עסקאות אקדמה
					(12,802)

(1) צמוד מדד.

ב. להלן ניתוח רגישות ביחס למכשירים הנגזרים של הקבוצה לעליה או ירידה של 5% במדד או בשער החליפין הרלוונטי, 5% הוא שיעור הרגישות המייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר במדד ובשערי החליפין. שינוי במדד המחירים לצרכן או בשערי החליפין של הדולר והאירו, היה מגדיל (מקטין) את הרווח וההפסד, נטו ממס, ואת ההון בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים ישארו קבועים.

ליום 31 בדצמבר 2009					
הון עצמי אלפי ש"ח	רווח אלפי ש"ח	שווי הוגן אלפי ש"ח	הון עצמי אלפי ש"ח	קיטון של 5% הפסד אלפי ש"ח	
מכשירים שאינם משמשים לגידור חשבונאי:					
שינוי במדד המחירים לצרכן					
3,700	3,700	4,375	(3,700)	(3,700)	עסקאות אקדמה
שינוי בשער החליפין לדולר					
15,965	15,965	(3,738)	(15,965)	(15,965)	עסקאות אקדמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ: (המשך)

(3) מכשירים נגזרים (המשך)

ב. (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2008

קיטון של 5%		גידול של 5%		
הפסד	הון עצמי	שווי הוגן	רווח	הון עצמי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מכשירים שאינם משמשים לגידור חשבונאי:

שינוי במדד המחירים לצרכן

עסקאות אקדמה	13,505	13,505	(9,524)	(13,505)	(13,505)

שינוי בשער החליפין לדולר

עסקאות אקדמה	7,577	7,577	(4,179)	(7,577)	(7,577)

שינוי בשער החליפין לאירו

עסקאות אקדמה	662	662	52	(662)	(662)
אופציות רכש	366	366	240	(173)	(173)
אופציות מכר	168	168	(218)	(425)	(425)

מכשירים המשמשים לגידור חשבונאי:

שינוי בשער החליפין לאירו

עסקאות אקדמה	497	-	827	-	(497)

ד. סיכון שיעורי ריבית:

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

267,004	299,135

4,584,167	5,199,116

1,154,341	1,720,412

מכשירים בריבית קבועה נכסים פיננסיים (1)

התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה התחייבויות פיננסיות

(1) יתרת הנכסים הפיננסיים אינה כוללת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר המוצגים בהתאם לשווים ההוגן.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית: (המשך)

(2) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, וכן הקבוצה אינה מייעדת נגזרים (חוזי החלפת ריבית) כמכשירים מגדרים בהתאם למודל חשבונאות גידור של שווי הוגן. לכן, לשינוי בשעורי הריבית לתאריך הדוח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים והתחייבויות בריבית קבועה.

ה. שווי הוגן:

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, פקדונות והשקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, נגזרים, נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים והתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים במאזן, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר				
2008		2009		
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
135,532	138,122	168,359	172,964	נכסים שאינם שוטפים:
110,724	128,920	96,135	116,100	הלוואות לחברות כלולות
27,746	28,405	20,473	20,595	הלוואות ללקוחות ואחרים (1)
274,002	295,447	284,967	309,659	פקדון לזמן ארוך
2,796,943	2,785,657	3,933,903	3,642,602	התחייבויות שאינן שוטפות:
1,874,752	2,046,224	2,284,338	2,116,496	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1)
				אגרות חוב (1)
				אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
60,218	57,485	42,840	41,377	חברה מאוחדת (כולל רכיב ההמרה) (1)
5,640	4,735	3,990	3,849	התחייבויות בגין חכירה מימונית
4,737,553	4,894,101	6,265,071	5,804,324	
4,463,551	4,598,654	5,980,104	5,494,665	עודף התחייבויות על נכסים

(1) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

(2) ראה באור 3ג', בדבר הבסיס לקביעת השווי ההוגן.

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן: (המשך)

(2) שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, היכן שמתייחס, מבוססים על עקומת התשואה הממשלתית לכל סוג הלוואה והלוואה, לתאריך הדוח, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים, והיו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
%	%

נכסים שאינם שוטפים:

4.65-6.2	8.25	הלוואות לחברות כלולות
10-12	6.7-8.8	הלוואות ללקוחות ואחרים
4.9	1.3	פקדון לזמן ארוך

התחייבויות שאינן שוטפות:

3.91-7.08	6.17 - (0.4) (**)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4-6.8	0.8 - 4.92	אגרות חוב
(*)	(*)	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות חברה מאוחדת
4.5	6.7	התחייבויות בגין חכירה מימונית

(*) מבוסס על מחיר האג"ח בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
 (**) הריבית השלילית הינה בגין הלוואות צמודות מדד שיתרתן בדוחות הכספיים הינה כ-60 מיליון ש"ח ועומדות לפרעון בשנה הקרובה.

(3) היררכיית שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל (באשר להשקעות בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד מבוצע שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון. בנוגע להשקעות פיננסיות אחרות, שימוש בריבית צפויה וצפי לשינוי במדד).
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן: (המשך)

(3) היררכיית שווי הוגן (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2009				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:				
49,770	-	-	49,770	אגרות חוב ממשלתיות
17,343	-	-	17,343	אגרות חוב קונצרניות סחירות
3,962	-	-	3,962	אחרים
4,375	-	4,375	-	מכשירים נגזרים
נכסים פיננסיים זמינים למכירה:				
1,232,684	-	-	1,232,684	מניות סחירות
535,647	535,647	-	-	מניות לא סחירות
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן				
דרך רווח והפסד:				
3,222	-	-	3,222	מניות סחירות
20,036	-	20,036	-	השקעות לא סחירות
<u>1,867,039</u>	<u>535,647</u>	<u>24,411</u>	<u>1,306,981</u>	
התחייבויות פיננסיות:				
3,738	-	3,738	-	מכשירים נגזרים
162	-	162	-	מכשיר נגזר - רכיב ההמרה באגרות חוב של חברה מאוחדת
<u>3,900</u>	<u>-</u>	<u>3,900</u>	<u>-</u>	

(4) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	
452,807	נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
83,006	יתרה ליום 1 בינואר 2009 (1)
(166)	סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
<u>535,647</u>	ברווח כולל אחר
	ברווח והפסד

(1) לא כולל מניות סחירות בתיק הזמין למכירה ביתרת הפתיחה בסך 2,675 אלפי ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 42 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן: (המשך)

הטבלה הבאה מראה את רגישות השוויים ההוגנים לחלופות אפשריות באופן סביר בהנחות ליום 31 בדצמבר 2009:

משתקף ברווח כולל אחר	
קיטון של 1% בשיעור ההיוון	גידול של 1% בשיעור ההיוון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
269	(209)

מניות לא סחירות המוצגות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה

ו. ערבויות פיננסיות:

בדבר ערבויות פיננסיות ראה באור 35 ב'.

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות:

כאמור בבאור 1'א' החברה הינה חברה המוחזקת בידי חברת Nadav Investments Inc. (חברה תושבת קנדה) (להלן - החברה האם) חברה הנשלטת על-ידי מר דוד עזריאלי ומשפחתו. באשר לחברות בנות ראה באור 38, בדבר ישויות הקבוצה.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בחברה):

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בחברה) כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2007		2008		2009	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
38,452	6	38,272	6	41,846	6
2,288	1	-		2,403	2
-		-		3,895	1
5,290	1	2,476	1	2,403	1
<u>46,030</u>		<u>40,748</u>		<u>50,547</u>	

הטבות לעובדים
לזמן קצר (1)
הטבות בגין סיום
יחסי עובד מעביד
הטבות אחרות
לזמן ארוך
תשלומים מבוססי
מניות (2)

(1) ראה גם באור ג(1) להלן.

(2) ראה באור 25א' בדבר תשלומים מבוססי מניות למנכ"ל החברה המכהן כיו"ר גרנית.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2008	2009	2007	2008	2009
היתרה במאזן		סכומי העסקאות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

בעל עניין וחברות קשורות בבעלות בעל עניין

		115	131	-	הנהלה וכלליות
		2,546	492	369	הכנסות מימון, נטו (8) (9)
1,898	1,169				חייבים ויתרות חובה (9)
295	3,016				זכאים ויתרות זכות

חברות כלולות

		10,965	18,974	16,123	הכנסות מימון
		1,439	1,483	199	הכנסות משרותי הנהלה
		8,557	3,753	9,007	הכנסות משרותים
192,320	237,449				הלוואות ושטרי הון לחברות כלולות
5,344	8,457				לקוחות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2008	2009	2007	2008	2009
היתרה במאזן		סכומי העסקאות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

צדדים קשורים אחרים

		27,447	34,921	-	מכירות תזקיני נפט
		977	731	-	הכנסות דמי שכירות, ניהול ואחזקה
		20,229	22,438	16,222	קניות תזקיני נפט
1,920	581				לקוחות

אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה

		16,482	12,004	18,733	בעלי עניין המועסקים בתאגיד
		26,464	24,618	26,859	(3 אנשים) (2)
					י"ר הדירקטוריון (1) (2)

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) בחודש ינואר 2001 התקשרה החברה בהסכמים עם חברות קשורות הרשומות בקנדה בשליטת יו"ר הדירקטוריון, לפיהם זכאיות הן לדמי ניהול ולדמי ייעוץ שנתיים בגובה של 0.5% מפדיון החנויות השנתי שלה. תקופת ההסכמים הינה למשך 5 שנים החל מיום 1 בינואר 2001. בתום התקופה יוארכו ההסכמים לשתי תקופות נוספות. כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות וזאת על-ידי מתן הודעה בכתב של 30 יום מראש לצד האחר.

בחודש ינואר 2001 התקשרה חברה מאוחדת בהסכמים עם חברות קשורות הרשומות בקנדה בשליטת יו"ר הדירקטוריון, לפיהם זכאיות הן לדמי ניהול ולדמי ייעוץ שנתיים כגובה מבין סכום מינימאלי בסך של כ- 3 מיליון דולר או לחילופין סכום השווה ל- 5% מההכנסות הנובעות מדמי השכירות של המשרדים שלה ועוד 0.5% מפדיון החנויות השנתי שלה. תקופת ההסכמים הינה למשך 5 שנים החל מיום 1 בינואר 2001. בתום התקופה יוארכו ההסכמים לשתי תקופות נוספות. כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות וזאת על-ידי מתן הודעה בכתב של 30 יום מראש לצד האחר.

בחודש ינואר 2001 התקשרה חברה מאוחדת אחרת בהסכמים עם חברות קשורות הרשומות בקנדה בשליטת יו"ר הדירקטוריון, לפיהם זכאיות הן לדמי ניהול ולדמי ייעוץ שנתיים בגובה של 5% מההכנסות השכירות שלה. תקופת ההסכמים הינה למשך 5 שנים החל מיום 1 בינואר 2001. בתום התקופה יוארכו ההסכמים לשתי תקופות נוספות. כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות וזאת על-ידי מתן הודעה בכתב של 30 יום מראש לצד האחר.

ראה סעיף ג(16) להלן בדבר שינוי ההתקשרות עם חברות הניהול אשר בבעלות בעל השליטה.

(2) מידע זה כלול גם בסעיף ב' לעיל.

(3) לקבוצת עזריאלי פוליסה שנתיית לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שכיהנו, מכהנים ושיכהנו מעת לעת בחברה ובחברות הבנות שלה (למעט בהתייחס לגרנית הכרמל וחברות הבנות שלה לגביהן ניתן כיסוי אך ורק לנציגים הממונים לכהן בהן מטעם החברה), בגבול אחריות של 15 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח. הפוליסה הינה על בסיס יום הגשת התביעה ומכסה תביעות המוגשות לראשונה במהלך תקופת הביטוח. הפוליסה כפופה לגבולות טריטוריאליים, דין ושיפוט עולמיים.

(4) בחודש נובמבר 2008 הגישה החברה האם בקשה לנציבות מס הכנסה להעברת מניות לפי סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה. בהתאם לכך, הועברו לחברה כל המניות הכלולות על ידי חברת האם בחברת קנית השלום השקעות בע"מ (99%) ובחברות ניהול אחרות בתמורה להנפקת מניות בחברה לחברת האם.

(5) בחודש דצמבר 2008 נחתם הסכם בין החברה לבין חברת Canit Developments Inc (חברה המוחזקת על-ידי מר דוד עזריאלי ומשפחתו) לרכישת מלוא מניות חברת אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ המוחזקת על ידי Canit Developments Inc בתמורה לסך של כ-30 מיליון ש"ח.

(6) האסיפה כללית של גרנית אישרה:

א. מתן שיפוי מראש לכל נושאי המשרה הזכאים בגרנית ובחברות מאוחדות שלה לרבות נושאי משרה הנחשבים כבעלי שליטה בעבר, בהווה ובעתיד. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי הארועים ולסכומים כמפורט בהחלטה שנתקבלה.

סכום השיפוי המירבי לכל נושאי המשרה במצטבר, לא יעלה על 20% מההון העצמי של גרנית לפי הדוחות הכספיים האחרונים והידועים במועד קבלת ההחלטה ביחס לשיפוי, בתוספת סכומים שיתקבלו, מחברת הביטוח.

ב. מתן פטור מראש לכל הדירקטורים ונושאי המשרה הזכאים בגרנית ובחברות מאוחדות שלה לרבות נושאי משרה הנחשבים כבעלי שליטה מאחריות כולה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפי גרנית.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(6) האסיפה כללית של גרנית אישרה: (המשך)

ג. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בגרנית ובחברות הבנות שלה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנחשבים לבעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם (כל עוד עונים להגדרת דירקטורים ונושאי משרה כאמור בפוליסה) עבור תקופה של 18 חודשים החל מיום 30 במאי 2009 בגבול אחריות כולל למקרה ולתקופה של 40 מיליון דולר ארה"ב. בתוספת הוצאות הגנה משפטית בישראל בסך של 8 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופה. בנוסף, רכשה גרנית פוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה בה בלבד לתוספת כיסוי בסך של 10 מיליון דולר.

(7) באשר לערבויות שהעמידה הקבוצה לחברות בקבוצה ראה באור 35.

(8) באשר להלוואות שנתנו לחברות כלולות ראה באור 10.

(9) ליום 31 בדצמבר 2009 כולל התחייבויות של בעל עניין בסך של כ-663 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2008 כ-700 אלפי ש"ח), צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור של 4% לשנה.

(10) מר מנחם עינן, המשמש כנשיא קבוצת עזריאלי וכמנכ"ל החברה ו/או סגן פעיל ליו"ר הדירקטוריון של החברה. מר מנחם עינן נותן שירותי ניהול לקבוצה החל מיום 1 בינואר 2004 (החל מחודש נובמבר 1992 ועד ליום 1 בינואר 2004 מר מנחם עינן הועסק כשכיר בחברה ושימש כנשיא קבוצת עזריאלי ומנכ"ל החברה הבת), במסגרת הסכם העסקה והסכמי ניהול שנחתמו בין חברת מנחם עינן בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מנחם עינן (להלן: "חברת הניהול") לבין החברה, קניית השלום השקעות בע"מ ואינטרנשיונל קונסולטנט (איקונסלט) בע"מ. ביום 24 בנובמבר 2009 וביום 1 במרס 2010 נחתמו הסכמי ניהול בין חברת הניהול לבין החברה (להלן - "הסכם הניהול").

חברת הניהול תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 300,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני 2009 וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (עד קבוצה 7), טלפונים סלולאריים (לרבות הוצאותיהם והחזרי הוצאות).

בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית אחת לשנה לגמול שנתי בסך של 1,000,000 ש"ח, אשר ישולם לא יאוחר מסוף חודש אפריל בשנה שלאחריה. הסכום כאמור יוצמד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא מדד מאי 2009.

הסכם הניהול הינו לתקופה של שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף ("התקופה הראשונה"). היה ולא הודיע מי מהצדדים על סיום ההסכם, לפחות 6 חודשים קודם לסיום התקופה הראשונה, יוארך תוקפו של ההסכם בשתי שנים נוספות מתום התקופה הראשונה ("התקופה השנייה"). במהלך התקופה השנייה, כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לידי סיום, לפי שיקול דעתו, בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לצד השני 6 חודשים מראש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת, כי החל ממועד סיום העמדת שירותי הניהול על ידי חברת הניהול לחברה, וזאת מכל סיבה שהיא, לרבות סיום תוקף הסכם הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לתשלום מלוא התמורה עבור תקופה של 12 חודשים נוספים.

ביום 5 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את ההסכם מיום 1 במרס 2010.

בנוסף, מר עינן מכהן גם כיו"ר גרנית הכרמל. ביום 26 במרס 2008 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון גרנית הכרמל, תשלום גמול שנתי ליו"ר הדירקטוריון ו/או לחברה בשליטתו, בסך של 384,000 ש"ח לשנה, וזאת החל מיום 1 בינואר 2007 וכל עוד הוא מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ועד אשר יוחלט אחרת ("הגמול השנתי") ראה גם באור 40ג'.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(11) בחודש דצמבר 2009 התקשרה החברה בהסכם בדבר תנאי העסקה של בעלת עניין בחברה, המשמשת בתפקידי ניהול שונים בחברה. בהתאם להסכם שנחתם בין חברת קנדן שירותי ניהול בע"מ (להלן - חברת הניהול), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של בעלת העניין לבין החברה (להלן - הסכם הניהול). הסכם הניהול קובע כי חברת הניהול תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 164,711 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2009, ולהטבות נלוות, לרבות העמדת רכב טלפונים סלולאריים (לרבות הוצאותיהם) והחזרי הוצאות. הסכם הניהול הינו לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם הניהול רשאי לסיימו בכל עת בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים מראש. ההסכם בר תוקף החל מיום 1 בנובמבר, 2009.

ביום 1 במאי 2010, התקשרה החברה בהסכם ניהול אחר עם חברת הניהול. הסכם הניהול מחליף את ההסכם מחודש דצמבר 2009 ולהלן עיקרי הוראותיו:

שירותי ניהול, אשר יכללו, בהתאם להסכמות הצדדים, כפי שיהיו מעת לעת, שירותים של סגן יו"ר דירקטוריון פעיל ו/או מ"מ יו"ר דירקטוריון ו/או יו"ר דירקטוריון ו/או דירקטור בחברה.

שירותי הניהול יוענקו בהיקף של 80% משרה. חברת הניהול תהא רשאית להודיע לחברה, בכל עת, בהודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימים מראש, על הצורך בשינוי היקף שירותי הניהול על ידי הקטנת היקף שירותי הניהול והתמורה החודשית, המגיעה לחברת הניהול, תקטן בהתאמה באופן יחסי.

חברת הניהול תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 164,711 ש"ח ("התמורה החודשית"), צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, החל מהמדד הידוע בגין חודש ספטמבר 2009. חברת הניהול תהא זכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת רכב מדרגה 7 או רמה גבוהה יותר, טלפון נייד ונייד (לרבות הוצאותיהם) והחזרי הוצאות.

תוקף הסכם הניהול הינו החל מיום 1 במאי 2010 ("המועד הקובע"), וזאת למשך תקופה של 5 שנים שתחילתה במועד הקובע ("התקופה הראשונה"). הצדדים לפי שיקול דעתם ובכפוף לכל דין רשאים להסכים על הארכת תוקפו של הסכם הניהול ובמקרה זה תוקפו של ההסכם יוארך לתקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת.

כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יוכל להביאו לידי סיום, בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לצד השני בכתב 90 ימים מראש.

החברה תהיה רשאית לוותר על קבלת שירותי הניהול בפועל בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, כנגד תשלום התמורה החודשית ורכיבי התמורה הנוספים לחברת הניהול כאילו המשיכה להעניק את שירותי הניהול עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת, תהיה חברת הניהול זכאית לתקופת הסתגלות בת 270 ימים, ובכל מקרה של סיום התקשרות ישולם לחברת הניהול בגין תקופת ההסתגלות מלוא התמורה החודשית בצירוף כל רכיבי התמורה כאמור לעיל.

ביום 5 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את ההסכם מיום 1 במאי 2010.

בנוסף מוענקים לבעלת העניין הנ"ל תגמולים בגין כהונתה כדירקטורית בחברת גרנית הכרמל ובחברת GES.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(12) תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר - ביום 5 במאי 2010, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 5 במאי 2010, כי במסגרת התרומות השנתיות שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת, הניתנות על ידי החברה למוסדות ללא כוונת רווח, תועבר, בין היתר, באמצעות העברת התרומות של החברה לידי קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), אשר נרשמה כעמותה ביום 30 בנובמבר 2008 (להלן - קרן התרומות), בכפוף לתנאים שיפורטו להלן. במסגרת ישיבות הדירקטוריון והאסיפה הכללית, נבחנו מטרותיה העיקריות של קרן התרומות, אשר הינן לפעול לקידום החינוך והתרבות בישראל, באמצעות פרויקטים בתחום החינוך, התרבות, הרווחה והמדע, ביצוע פרויקטים ומחקרים לבד ו/או ביחד עם ארגונים אחרים, לרבות על ידי מתן מענקים לארגונים ו/או ליחידים לצורך ביצוע פרויקטים ו/או מחקרים התואמים את מטרות קרן התרומות, ונמצאו מתאימות למדיניות התרומות של החברה. אין בהחלטה האמורה כדי למנוע מדירקטוריון החברה לקבל החלטות באשר לתרומות לגופים ללא כוונת רווח אחרים, שמטרותיהם יתאימו למדיניות התרומות של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

במסגרת החלטת האסיפה הכללית האמורה, נקבע, כי בתקופה של חמש השנים שתחילתן החל ממועד ההחלטה, סך התרומות שתתרום החברה לקרן התרומות, בכל שנה קלנדארית, בעצמה ו/או באמצעות חברות בשליטתה (למעט גרנית), יעמוד על סך המהווה 0.15% מהרווח השנתי של החברה ובכל מקרה לא יותר מסך של 14 מיליון ש"ח וזו תיחשב כתרומה מתוך תקציב התרומות הכולל השנתי של החברה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

מבקר הפנים בחברה ו/או נושא משרה אחר אשר ימונה על-ידי דירקטוריון החברה, יבחן מדי שנה קלנדארית, ועד למועד חתימת הדוחות הכספיים לאותה שנה, את פירוט התרומות שתרמה קרן התרומות באותה שנה והתאמתה לשיקולים שעמדו בבסיס החלטת האסיפה הכללית שאישרה את התרומה השנתית כאמור לעיל. התרומות שתעביר החברה לקרן התרומות, תשמשנה לביצוע תרומות ולצרכי השוטפים של קרן התרומות.

נעמי עזריאלי, דנה עזריאלי ושרון עזריאלי, מבעלות השליטה בחברה וכן מר מנחם עינן, מנכ"ל החברה עשויים להיחשב כבעלי עניין בהחלטה האמורה בשל כהונתם כחברי ועד קרן התרומות.

(13) בחודש מאי 2010, אישרה האסיפה הכללית של גמל תשואה להשקעות בע"מ (לאחר קבלת אישור דירקטוריון גמל תשואה ואישור דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה) את התקשרות גמל תשואה להשקעות בע"מ (להלן - גמל תשואה) בהסכם עם קרן התרומות (ראה סעיף 12 לעיל), לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקרן התרומות, שטח של כ- 242 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק הנמצא בבעלות הקבוצה, וכן תעניק לקרן התרומות, שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגינון, וזאת לתקופה של חמש שנים, עם אופציה להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, וזאת בתמורה לתשלום רבעוני בסך של כ-81 אלפי ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים, קרן התרומות התחייבה להעמיד ערבות בנקאית או פיקדון למשך כל תקופת השכירות, וכן התחייבה לבטח את הנכס.

(14) גמול דירקטורים - ביום 10 במאי 2010 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, כי גמול הדירקטורים החיצוניים, אשר ימונו בחברה, יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן - הגמול). הגמול השנתי וגמול ההשתתפות ישולמו בהתאם לסכום המרבי הקבוע בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

ביום 6 במאי 2010 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, תשלום גמול שנתי לדירקטורים בחברה, למעט הדירקטורים החיצוניים ולמעט דירקטורים המקבלים (בעצמם או באמצעות חברות ניהול בשליטתם) שכר מאת החברה, בסך של 65 אלפי ש"ח וגמול השתתפות בישיבה בסך של 2,300 ש"ח. סכומי הגמול יוצמדו למדד בהתאם להוראות תקנות הגמול. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול יחולו על הגמולים המשולמים לדירקטורים, בשינויים המחויבים.

(15) באשר לתוכנית להקצאת יחידות פאנטום למנכ"ל החברה, לנושאי משרה בכירה ועובדי הקבוצה, אשר אושרה ביום 5 במאי 2010, ע"י דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות, ראה באור 40ט.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(16) ביום 5 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את החלפת הסכם הניהול האמור בסעיף ג(1) לעיל, בהסכם חדש למתן שירותי ניהול בין החברה לבין חברות קנדיות בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי (להלן חברת הניהול), לפיה חברת הניהול תעניק לחברה שירותי ניהול, באמצעות מר דוד עזריאלי, לתקופה של חמש שנים, החל מיום 1 באפריל 2010 (להלן - הסכם הניהול).

חברת הניהול תעניק לחברה שירותי ייעוץ, סיוע, פיקוח ובקרה הכוללים ליווי הקבוצה בתחומי פעילותה העיקריים, תוך תרומה מהותית מניסיון ומומחיות מר דוד עזריאלי או כל מי מטעמה של חברת הניהול בעתיד, בייזום ותכנון אדריכלי, ייעוץ בניהול והקמה של מרכזי מסחר וקניונים ומגדלי משרדים ויצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית, מתן תמיכה מקצועית ועסקית, לרבות ליווי תהליכים שונים של החברה והקבוצה, סיוע באיתור עסקאות רכש לחברה ולקבוצה, סיוע בניהול משא ומתן לרכישות ומיזוגים בתחומי פעילותה של החברה והקבוצה ופיקוח על ניהול מחקרי שוק ופיתוח עסקי, הכל כפי שיידרש לחברה לצורך קידום ופיקוח עסקיה וכפי שיידרש מחברת הניהול על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת (להלן - השירותים).

במסגרת השירותים, אם תתבקש לעשות כן על ידי החברה, תספק חברת הניהול את השירותים האמורים, בין בדרך של חברות בדירקטוריונים ובין בכל דרך אחרת, גם לחברות הקבוצה, בארץ ובחו"ל, וזאת ללא כל תמורה נוספת.

בנוסף, וכל עוד לא החליט דירקטוריון החברה אחרת, יכהן מר דוד עזריאלי, ללא תוספת תמורה, כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה וזאת שלא במסגרת השירותים. אלא אם הודיע לחברה זמן סביר מראש ולא פחות משלושה חודשים מראש כי יחדל להעמיד שירותים כיו"ר פעיל או עד למועד בו יבחר הדירקטוריון במועמד הולם אחר או במועמד זמני כל עוד לא נבחר מועמד אחר, המוקדם מביניהם.

חברת הניהול התחייבה כי השירותים יינתנו בין באופן אישי ובלעדי על ידי מר דוד עזריאלי ויהיה רשאי להסתייע בעובדים או מנהלים אחרים בחברת הניהול, באופן שלא יגרע מחובות חברת הניהול על פי ההסכם, וזאת כל עוד מר דוד עזריאלי מכהן כיו"ר דירקטוריון חברת הניהול ו/או כמנכ"ל חברת הניהול וכן חברת הניהול נמצאת בבעלותו ובשליטתו המלאה. ככל שתעמיד חברת הניהול בעתיד שירותים שלא באופן אישי ובלעדי על ידי מר דוד עזריאלי תהיה ועדת הביקורת רשאית לבדוק התאמתם לצורך מתן השירותים וככל שועדת הביקורת תקבע כי יש להעמיד אחרים במקומם יפעל מר דוד עזריאלי להעמיד אחרים במקומם תוך זמן סביר.

תמורת השירותים, תשלם החברה לחברת הניהול, דמי ניהול שנתיים בסך של 8 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדארית כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 15 באפריל, 2010 בגין חודש מרץ אותה שנה (להלן - דמי הניהול). בנוסף לדמי הניהול, תהיה חברת הניהול זכאית לקבל מענק שנתי בסך השווה לשיעור של 1% מה- EBITDA של החברה (רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות), בהתאם לדוח הכספי השנתי המאוחד והמבוקר של החברה, ובלבד שה- EBITDA אינה שלילית (להלן - המענק השנתי). במסגרת הסכם הניהול הוסכם כי סך דמי הניהול בתוספת המענק השנתי, לא יעלו על סך של 24,000 אלפי ש"ח, בכל שנה קלנדארית כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 15 באפריל, 2010 בגין חודש מרץ אותה שנה.

בנוסף לדמי הניהול והמענק השנתי, החברה תישא בעלויות אשר היקפן לא יעלה על סך שנתי של 175,000 ש"ח, כשסכום זה צמוד לעליית המדד, ובכלל זה: (1) תעמיד לרשות חברת הניהול רכב מנהלים הכולם את השירותים ותישא בכל עלויותיו והוצאותיו, לרבות דלק, הוצאות אחזקה, תיקונים, אגרות רישוי וביטוח, תשלומי חובה וגילום חבות המס בגין הטבה זו (אם יחול), או לחלופין, לפי בחירתה של חברת הניהול, החברה תישא בכל העלויות וההוצאות בגין רכב שנרכש על ידי חברת הניהול או מי מטעמה. ו- (2) כמו כן, תישא החברה בעלויות השימוש בקו טלפון נייד בביתו של מי מטעמה של חברת הניהול שמעמיד את השירותים וכן בטלפון נייד שיימצא ברשותו, לרבות תשלום המס הנובע מהטבות האמורות לעיל. בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, תישא החברה בכל הוצאותיה של חברת הניהול, במסגרת מתן השירותים לחברה, לרבות הוצאות אירוח, הוצאות נסיעה ואש"ל בארץ ובחו"ל, והכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות. החזר ההוצאות לא יעלה על סכומים מקסימאליים כפי שיידונו מעת לעת בועדת הביקורת ואשר ייקבעו על ידי כמתאימים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(16) (המשך)

במסגרת הסכם הניהול הוסכם בין הצדדים, כי חברת הניהול תהא רשאית להלוות מהחברה, עד סך של מיליון ש"ח בשנה. חברת הניהול תהא מחויבת לפרוע את כל סכומי ההלוואות שנלקחו על ידה כאמור בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנתית בשיעור 4% (ממועד לקיחת כל הלוואה והלוואה), עד ולא יאוחר משישים יום לאחר אישור מועד תשלום המענק השנתי לחברת הניהול.

הסכם הניהול הינו לתקופה של 5 שנים, כאשר הצדדים רשאים להחליט, מראש ובכתב, על הארכת ההסכם, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין.

הסכם הניהול אינו ניתן לביטול אלא במקרים הבאים:

(א) החברה, באמצעות קבלת החלטה בדירקטוריון החברה, תהא רשאית לסיים את ההסכם לאלתר, ללא מתן הודעה מוקדמת, בכל מקרה בו חברת הניהול או מי מטעמה הורשעו במעילה או בעבירה אחרת שיש עמה קלון.

(ב) במידה ובמהלך תקופת ההסכם יחול שינוי שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך) בחברה, כל אחד מהצדדים (והחברה באמצעות החלטת דירקטוריון) יהא רשאי להודיע לצד האחר בכתב, בהודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים מראש, על תום ההסכם לפני תום התקופה, והדבר לא יהווה הפרה של ההסכם.

(ג) כל אחד מהצדדים (והחברה, באמצעות החלטת דירקטוריון), יהא רשאי לסיים את ההסכם לפני תום תקופתו רק בשל נסיבות מיוחדות חו"ח, אשר אינן בשליטתו של מר דוד עזריאלי, אשר בעטיין לא ניתן לצפות ממנו כי ימשיך למלא את תפקידו לתקופה העולה על תשעה (9) חודשים רצופים.

בכל מקרה של ביטול ההסכם או סיומו כאמור לעיל, ככל שבאותו מועד, יהיו ערבויות או התחייבויות שהעמיד מר דוד עזריאלי להתחייבויות החברה ו/או הקבוצה כלפי תאגידים בנקאיים בארץ ובחו"ל, התחייבה החברה לוודא כי מר דוד עזריאלי ישוחרר מערבויות או התחייבויות כאמור, וזאת טרם סיום ההסכם.

ועדת הביקורת תבחן מעת לעת, ולפחות אחת לשנה, את השירותים שניתנו באותה השנה על ידי חברת הניהול ותדווח לדירקטוריון החברה לפני אישור הדוחות הכספיים השנתיים את תוצאות בחינתה. דירקטוריון החברה, יבחן, בהתאם לדין החל, אם התמורה הוגנת וסבירה, ולצורך כך יקבל מועדת הביקורת את חוות דעתה ופירוט של הנתונים הרלוונטיים, לרבות פירוט השירותים שניתנו כאמור.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. התקשרות נמשכת בתמורה שונה:

בחודש מאי 2010 התקשרה החברה בהסכם להחלפת הסכמי הניהול בהסכם חדש למתן שירותים בין החברה לבין חברת הניהול, אשר ניתנים לחברה ע"י חברות בשליטת מר דוד עזריאלי, לתיאור ההסכמים ראה באורים 43ג(1) ו-43ג(16).

להלן השפעת השינוי בתנאי הסכם דמי הניהול החדש אילו היה חל בתקופות קודמות.

1. השפעה על הרווח הנקי לשנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
803,573	618,078	956,357	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם
26,464	24,618	26,859	דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם קודם
16,441	16,432	18,727	דמי ניהול לחברות בשליטת מר דוד עזריאלי לפי הסכם חדש
10,023	8,186	8,132	
(2,907)	(2,210)	(2,114)	השפעת המס
7,116	5,976	6,018	סה"כ השפעת פרפורמה
810,689	624,054	962,375	רווח נקי לשנה פרפורמה המיוחס לבעלים של החברה האם

2. השפעה על הרווח הכולל לשנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
807,059	623,519	1,430,739	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם
7,116	5,976	6,018	השפעת פרפורמה
814,175	629,495	1,436,757	רווח כולל לשנה פרפורמה המיוחס לבעלים של החברה האם

3. השפעה על הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
249,855	264,912	238,876	הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווחו
(10,023)	(8,186)	(8,132)	השפעת פרפורמה
239,832	256,726	230,744	הוצאות הנהלה וכלליות פרפורמה

קבוצת עזריאלי בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. התקשרות נמשכת בתמורה שונה: (המשך)

4. השפעה על הרווח הבסיסי למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
8.84	6.80	10.52	רווח למניה בסיסי כפי שדווח
0.08	0.07	0.07	השפעת פרופורמה
8.92	6.87	10.59	רווח למניה בסיסי פרופורמה

לא הוצגה השפעה על הרווח המדולל למניה הואיל והרווח המדולל זהה לרווח הבסיסי למניה.

5. השפעה על יתרת העודפים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,239,234	5,854,230	6,810,291	יתרת עודפים כפי שדווח
7,116	5,976	6,018	השפעת פרופורמה
5,246,350	5,860,206	6,816,309	יתרת עודפים פרופורמה

ה. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים:

בהתאם להחלטת הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6 במאי 2010, העניקה החברה לנושאי משרה ולדירקטורים, כפי שיהיו מעת לעת, פטור מראש ובדיעבד מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של הדירקטורים ונושאי המשרה כלפיה וכלפי חברות בנות שלה ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות. בהתאם להוראות חוק החברות, ובהתאם לנוסח כתב התחייבות לשיפוי תחול ההתחייבות לשיפוי בגין: (א) חבות כספית שתוטל על נושא משרה ו/או דירקטור לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ובלבד שפעולות אלה נוגעות לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי; (ב) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ג) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור עקב חקירה או הליך שיתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שתוטל עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שיסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים), במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי לא יעלה על 20% מההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לפי הדוח הכספי האחרון (המבוקר או הסקור) של החברה, שפורסם לפני מועד השיפוי.

קבוצת עזריאלי בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 43 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

בנוסף באותו מועד אישרו הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה כי החברה תהיה רשאית לרכוש פוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, כמפורט להלן:

פוליסה מסוג Claims Made – רכישה של פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהינה על בסיס יום הגשת התביעה (claims made) לתקופה של עד 18 חודשים. פוליסת הביטוח האמורה תכסה את כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה וחברות הבת, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בתוקף תפקידם כדירקטורים ונושאי משרה בחברות בת של החברה, למעט ביחס לקבוצת גרנית הכרמל, המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית, לגביה כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה המכהנים בקבוצת גרנית הכרמל יכוסו במסגרת הפוליסה מעבר לכיסוי הקיים בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה של קבוצת גרנית הכרמל. גבול האחריות המקסימלי של המבטח הינו עד לסך של 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטית בשיעור של עד 20% מגבול האחריות ששירכש (בישראל בלבד), והפרמיה השנתית בה תישא החברה לא תעלה על 250 אלפי דולר ארה"ב, וההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בלבד בגין תביעות כנגד דירקטורים ונושאי משרה לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב, בהתאם לעילת התביעה ומקום הגשתה.

פוליסת הביטוח מורחבת על מנת כסות תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניין הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (entity coverage for securities claims), אולם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.

החברה תהיה רשאית, מבלי שיידרש לכך אישור נוסף של האסיפה הכללית, בכל עת במהלך התקופה ועד חמש תקופות ביטוח במצטבר (כולל תקופת הביטוח הראשונה המתוארת לעיל), ובאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה לרכוש פוליסות עתידיות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כפי שיהיו בחברה מעת לעת, להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, עם אותו מבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, בתנאים דומים לפוליסה המתוארת לעיל, לביטוח אחריות דירקטורים ו/או נושאי משרה, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה על בסיס עיקרי התנאים אשר פורטו לעיל. התקשרויות החברה כאמור לא תובאנה לאישור נוסף של האסיפה הכללית ותאושרנה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לרבות בקשר לדירקטורים מטעם בעל השליטה, אשר יאשרו כי הפוליסות החדשות עומדות בתנאי הפוליסה האמורה לעיל.

פוליסה מסוג POSI - רכישה של פוליסת ביטוח מסוג POSI (Public Offering of Securities Insurance) המכסה את אחריות החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה בה, בעלי השליטה בחברה וגורמים נוספים אשר נטלו חלק בהנפקה לציבור של מניות החברה על פי תשקיף שפורסם בחודש מאי 2010 (להלן: "ההנפקה"), מפני תביעות שתוגשנה כנגדם בקשר עם ההנפקה וזאת לתקופה של עד 7 שנים ממועד ההנפקה. גבול האחריות המקסימאלי של המבטח על פי פוליסה זו לא יעלה על 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטית בשיעור של 20% מגבול האחריות ששירכש (בישראל בלבד), והפרמיה בה תישא החברה בגינה לא תעלה על 500,000 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בגין תביעות על פי פוליסה זו לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 44 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בעיקר בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בעיקר בישראל. בנוסף, עוסקת החברה באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל, בתחום פעילות נוסף, הכולל בחובו את תחומי הצבע, האנרגיה, המים ואיכות סביבה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים.
מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים.
מגזר ג' - גרנית הכרמל.

ב. מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009					
מאונד	התאמות *	גרנית הכרמל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים	מרכזי המסחר והקניונים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,529,975	2,475	4,546,674	316,174	664,652	הכנסות:
					סך הכנסות מחיצוניים
4,562,605	(49)	4,364,729	67,899	130,026	סך הוצאות המגזר
967,370	2,524	181,945	248,275	534,626	רווח המגזר
217,686	(2,501)	(4,399)	53,880	170,706	רווח, נטו מההתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(61,003)					הוצאות לא מיוחסות
(424,815)					הוצאות מימון, נטו
18,394					הכנסות אחרות, נטו
(5,946)					חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
711,686					רווח לפני מסים על ההכנסה
15,213,472	83,390	4,394,212	3,420,432	7,315,438	מידע נוסף:
2,007,765					נכסי המגזר
17,221,237					נכסים שלא הוקצו
					סך הכל נכסים במאונד
1,030,369	19,509	-	122,973	887,887	השקעות הוניות

* התאמות למאונד שנובעות מפריקט המגורים במודיעין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 44 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

מרכזי המסחר והקניונים	שטחי השכרה למשרדים ואחרים	גרנית הכרמל	התאמות *	מאוחד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
533,432	269,002	6,116,715	6	6,919,155
109,367	58,448	6,024,223	-	6,192,038
424,065	210,554	92,492	6	727,117
377,036	381,366	(10,270)	-	748,132
				(49,361)
				(583,593)
				(4,184)
				(28,983)
				809,128
6,223,932	3,255,119	4,199,337	68,483	13,746,871
				899,058
				14,645,929
-	235,561	310,220	75,040	620,821

הכנסות:
סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר

**רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה**

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות
כלולות, נטו ממס
רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו
סך הכל נכסים במאוחד

השקעות הוניות

* התאמות למאוחד שנובעות מפריקט המגורים במודיעין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 44 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007

		שטחי השכרה למשרדים ואחרים		מרכזי המסחר והקניונים	
מאוחד	גרנית הכרמל				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,899,684	5,208,748	224,652	466,284	הכנסות:	
				סך הכנסות מחיצוניים	
5,209,921	5,068,749	49,491	91,681	סך הוצאות המגזר	
689,763	139,999	175,161	374,603	רווח המגזר	
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה					
753,432	4,893	423,616	324,923		
(47,154)				הוצאות לא מיוחסות	
(303,633)				הוצאות מימון, נטו	
28,802				הכנסות אחרות, נטו	
(15,802)				חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס	
1,105,408				רווח לפני מסים על ההכנסה	
מידע נוסף:					
12,566,354	4,417,433	2,628,916	5,520,005	נכסי המגזר	
1,243,698				נכסים שלא הוקצו	
13,810,052				סך הכל נכסים במאוחד	
319,036	22,154	129,199	167,683	השקעות הוניות	

קבוצת עזריאלי בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 45 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>803,573</u>	<u>618,078</u>	<u>956,357</u>	רווח המיוחס למחזיקי המניות הרגילות:
			רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה האם
			הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות:
<u>90,942,000</u>	<u>90,942,000</u>	<u>90,942,000</u>	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה (1), (2), (3)
<u>8.84</u>	<u>6.80</u>	<u>10.52</u>	רווח בסיסי למניה:

- (1) בחישוב הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות נלקחו המניות שהונפקו כחלק מצירוף העסקים (ראה באור 24א(3)) בכל התקופות המדווחות וזאת לאור יישום שיטת "As Pooling", ראה באור 2ט(2).
- (2) בחישוב הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות נלקחו מניות ההטבה שהונפקו בכל התקופות המדווחות ראה באור 24ו(2).
- (3) בחישוב הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות נלקחו איחוד המניות והשוואת הזכויות של מניות א' למפרע בכל התקופות המדווחות ראה באור 24ו(2).

ב. רווח מדולל למניה:

לא הוצג חישוב הרווח המדולל למניה הואיל וההשפעה של כתבי האופציה למניות וניירות ערך המירים בחברות בנות הינה אנטי מדללת.

פרק 10: פרטים נוספים

בית אסיה, רחוב ויצמן 4
תל-אביב 64239
טל 03-692-2020
פקס. 03-696-6464
דואר אלקטרוני : hfn@hfn.co.il

**הרצוג, פוקס, נאמן ושות'
עורכי-דין**

חוות דעת עו"ד 10.1

10.1.1 החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :

11 במאי, 2010

לכבוד
קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")
מרכז עזריאלי 1
תל אביב
א.ג.נ.,

הנדון : תשקיף הנפקה של מניות החברה (להלן בהתאמה: "ניירות הערך המוצעים" ו-"התשקיף")

לבקשתכם הרינו לחוות את דעתנו כדלקמן :

1. לחברה סמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים ולרשום אותם למסחר בדרך המתוארת בתשקיף.

2. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נזכרים בתשקיף.

אנו נותנים את הסכמתנו להכללת חוות דעתנו זו בתשקיף החברה.

בכבוד רב,

יפעת סאמט - שליט, עו"ד

מיכל קמיר, עו"ד

אילנית לנדסמן - יוגב, עו"ד

**הרצוג, פוקס, נאמן ושות'
עורכי-דין**

10.1.2 החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :

11 במאי, 2010

לכבוד
קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")
מרכז עזריאלי 1
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף הנפקה של מניות החברה (להלן בהתאמה: "ניירות הערך המוצעים" ו-"התשקיף")

לבקשתכם הרינו לחוות את דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך של החברה המונפקים על פי התשקיף ולמניות הקיימות בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.

2. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נזכרים בתשקיף.

אנו נותנים את הסכמתנו להכללת חוות דעתנו זו בתשקיף החברה.

בכבוד רב,

איה יופה, עו"ד אדוה ביתן, עו"ד נועה הרמן, עו"ד
גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות'

10.2 הוצאות בקשר עם תשקיף זה

להערכת החברה, הסכום המשוער של ההוצאות הקשורות בהכנת ופרסום תשקיף זה הידועות למועד פרסום תשקיף להשלמה זה ((לא כולל הוצאות שיפורטו בהודעה המשלימה כאמור בסעיף 2.5 לתשקיף), הינו סך של כ-2 מיליון ש"ח. בשנתיים שקדמו לתשקיף זה, לא שילמה החברה ולא קיבלה על עצמה התחייבות לשלם עמלה על חתימה או החתמה של ניירות הערך שלה.

10.3 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים

בשנתיים האחרונות החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים.

10.4 עיון במסמכים

העתקים מתשקיף זה, מהדו"חות, מהאישורים ומחוות הדעת המוזכרות בתשקיף זה, עומדים לעיון במשרדי החברה במרכז עזריאלי 1 (הבניין העגול), קומה 48, תל אביב, בשעות העבודה הרגילות. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף זה ובדוחות שפרסמה החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (מגנ"א) בכתובת www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il.

פרק 11: חתימות

החברה:

קבוצת עזריאלי בע"מ

הדירקטורים:

מר דוד עזריאלי

מר יוסף צ'חנובר