

**אדגר השקעות ופיתוח בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר, 2003**

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2003

מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2003

תוכן העניינים

<u>דף</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	מאזנים - מאוחדים והחברה
5	דוחות רווח והפסד - מאוחדים והחברה
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7-9	דוחות על תזרימי המזומנים- מאוחדים והחברה
10-54	באורים לדוחות הכספיים
55	רשימת חברות מאוחדות

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2003 ו-2002, את המאזנים המאוחדים לאותם תאריכים ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים - של החברה ומאוחדים - לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2003. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-20% וכ-23% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר, 2003 ו-2002, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-25% וכ-23% וכ-26% מכלל ההכנסות המאוחדות לשלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2003, 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, לרבות התקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על-ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. 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 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי - של החברה ובמיוחד - לימים 31 בדצמבר, 2003 ו-2002 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים - של החברה ובמיוחד - לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2003. כמו כן, לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

כמוסבר בבאור 2, הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בערכים המותאמים על-פי השינויים בכח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי, בהתאם לגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל.

החברה		מאוחד		באור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2002	2003	2002	2003		
אלפי ש"ח מותאמים					
<u>רכוש שוטף</u>					
6,154	16,542	28,890	43,222	3	מזומנים ושווי מזומנים
1,422	-	1,422	-	4	פקדונות במוסדות כספיים
6,573	6,370	6,573	6,370	5	השקעות לזמן קצר
1,726	1,449	22,649	26,414	6	לקוחות
-	-	-	3,771	16	חברות קשורות
12,412	8,180	9,859	6,587	7	חייבים ויתרות חובה
28,287	32,541	69,393	86,364		
572	-	572	-	8	<u>מלאי בנינים למכירה</u>
<u>השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</u>					
161,958	249,010	-	-	9	בחברות מאוחדות
20,803	15,834	20,803	15,834	10	בניירות ערך
-	-	19,014	21,347	11	הלוואות
182,761	264,844	39,817	37,181		
<u>רכוש קבוע</u>					
187,770	220,609	1,005,038	1,164,980		עלות
24,674	38,843	87,087	124,811		בניכוי - פחת שנצבר
163,096	181,766	917,951	1,040,169		
<u>רכוש אחר והוצאות נדחות</u>					
7,550	7,311	12,463	8,537	13	רכוש אחר, נטו
-	-	1,625	1,607	14	הוצאות נדחות, נטו
7,550	7,311	14,088	10,144		
382,266	486,462	1,041,821	1,173,858		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה		מאוחד		באור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2002	2003	2002	2003		
אלפי ש"ח מותאמים					
<b>התחייבויות שוטפות</b>					
111,607	69,544	135,601	103,010	15	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
-	-	36,157	11,393	16	חברות קשורות
14,383	23,566	14,383	23,566	17	החברה האם
3,202	1,245	5,922	4,214	18	ספקים ונותני שירותים
2,926	3,622	11,912	17,909	19	זכאים ויתרות זכות
9	9	9	9	20	חלויות שוטפות של אגרות חוב להמרה
<u>132,127</u>	<u>97,986</u>	<u>203,984</u>	<u>160,101</u>		
<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>					
40	32	40	32	20	אגרות חוב הניתנות להמרה
61,537	182,520	625,126	776,132	21	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים
3,955	3,273	16,564	18,758	25	מסים נדחים
<u>65,532</u>	<u>185,825</u>	<u>641,730</u>	<u>794,922</u>		
<b>שעבודים, ערבויות, התקשרויות ותביעות תלויות</b>					
-	-	11,500	16,184	22	זכויות המיעוט
<u>184,607</u>	<u>202,651</u>	<u>184,607</u>	<u>202,651</u>	23	הון עצמי
<u><u>382,266</u></u>	<u><u>486,462</u></u>	<u><u>1,041,821</u></u>	<u><u>1,173,858</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

נקר רונן סמנכ"ל כספים	גדיש רועי מנכ"ל וחבר דירקטוריון	שנידמן דורון יו"ר הדירקטוריון	24 במרס, 2004 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	------------------------------------	----------------------------------	---

החברה			מאוחד			באור	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2001	2002	2003 (*)	2001	2002	2003		
(למעט נתוני רווח למניה)			אלפי ש"ח מותאמים				
9,802	7,581	12,494	76,094	93,355	108,094		<b>הכנסות</b>
4,306	16,274	640	4,306	16,274	640		מהשכרת נכסים מעסקי בניה
14,108	23,855	13,134	80,400	109,629	108,734		
1,681	2,005	2,872	13,459	19,213	24,573	'א24	<b>עלויות והוצאות</b>
2,751	12,680	517	2,751	12,680	517	'ב24	אחזקת נכסים מושכרים מעסקי בניה
781	923	80	1,469	1,526	646	'ג24	מכירה ושיווק
10,873	11,286	11,372	14,959	14,595	14,800	'ד24	הנהלה וכלליות
4,249	7,299	(4,478)	29,230	33,757	30,655	'ה24	מימון, נטו
20,335	34,193	10,363	61,868	81,771	71,191		
(6,227)	(10,338)	2,771	18,532	27,858	37,543		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(10)	(10)	17	(384)	(10)	17		רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע
(6,237)	(10,348)	2,788	18,148	27,848	37,560		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
1,977	(538)	1,157	8,340	6,910	8,893	25	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(8,214)	(9,810)	1,631	9,808	20,938	28,667		רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה
15,665	27,070	23,220	-	-	-		חלק החברה ברווחי חברות מאוחדות, נטו
-	-	-	(2,357)	(3,678)	(3,816)		חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
7,451	17,260	24,851	7,451	17,260	24,851		רווח לפני השפעה מצטברת
-	-	(8,762)	-	-	(8,762)	'כב2	השפעה מצטברת לתחילת שנה של שינוי כללי חשבוונאות, נטו
7,451	17,260	16,089	7,451	17,260	16,089		רווח נקי לשנה
						29	רווח נקי ל- 1 ש"ח ע.ג. מניות רגילות (בש"ח מותאמים):
			0.14	0.29	0.41		לפני השפעה מצטברת, נטו
			-	-	0.14		השפעה מצטברת, נטו
			0.14	0.29	0.27		רווח נקי בסיסי
			**	**	**		רווח נקי מדולל
							(* ראה באור ו'ג).
							** לא ישים לשנה זו.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות מותאמים		תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון המניות	
		קרנות הון אלפי ש"ח מותאמים	מחזקות			
162,318	30,063	1,858	26,415	11,939	92,043	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2001</u>
10,412	-	-	6,943	-	3,469	המרת אגרות חוב למניות
23,714	-	-	19,277	(3,980)	8,417	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	-	7,959	(7,959)	-	כתבי אופציה שפקעו
						התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
1,885	-	1,885	-	-	-	דיבידנד ששולם
(18,788)	(18,788)	-	-	-	-	חלוקת מניות של החברה האם לבעלי המניות (באור 23/1)
(9,279)	(9,279)	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
7,451	7,451	-	-	-	-	
177,713	9,447	3,743	60,594	-	103,929	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2001</u>
85	-	-	57	-	28	המרת אגרות חוב למניות
(15,477)	(15,477)	-	-	-	-	קרן הון מרכישת חברה קשורה [באור 9(1)]
						התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
5,026	-	5,026	-	-	-	רווח נקי לשנה
17,260	17,260	-	-	-	-	
184,607	11,230	8,769	60,651	-	103,957	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2002</u>
						התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
1,955	-	1,955	-	-	-	רווח נקי לשנה
16,089	16,089	-	-	-	-	
202,651	27,319	10,724	60,651	-	103,957	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2003</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2001	2002	2003	2001	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים						
7,451	17,260	16,089	7,451	17,260	16,089	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(13,982)	(11,737)	(7,719)	3,024	24,417	26,962	רווח נקי לשנה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
(6,531)	5,523	8,370	10,475	41,677	43,051	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
-	-	-	(57,336)	(19,433)	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
4,292	2,604	1,525	4,292	2,604	1,525	השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (ב)
(11,637)	7,312	6,341	797	7,312	6,341	תמורה מממוש השקעה בפקדונות במוסדות כספיים ואחרים
(9,065)	(23,973)	(33,245)	(118,949)	(118,136)	(94,346)	תמורה מממוש (רכישת) ניירות ערך, נטו רכישת רכוש קבוע
46	39	214	46	39	214	תמורה מממוש רכוש קבוע פרעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו
(18,567)	111,445	(58,222)	(12,262)	(2,805)	-	רכוש אחר והוצאות נדחות דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות
-	-	-	(98)	(22)	-	
-	6,348	-	-	-	-	
(34,931)	103,775	(83,387)	(183,510)	(130,441)	(86,266)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
67,109	(79,945)	(50,269)	67,109	(87,125)	(54,718)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	14,383	11,290	-	37,019	(16,019)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
-	44,378	135,226	72,131	220,808	162,363	הלוואות מחברות קשורות, נטו קבלת הלוואות לזמן ארוך
(18,406)	(10,232)	(10,834)	(35,264)	(37,046)	(35,648)	פרעון הלוואות לזמן ארוך פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה
(10,643)	(73,946)	-	(5,766)	(40,439)	(9)	דיבידנד ששולם
(18,788)	-	(9)	(18,788)	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
23,714	-	-	23,714	-	-	
42,986	(105,362)	85,405	103,136	93,217	55,969	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
-	-	-	4,784	2,340	1,578	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות אוטונומיות</u>
1,524	3,936	10,388	(65,115)	6,793	14,332	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
694	2,218	6,154	87,212	22,097	28,890	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
2,218	6,154	16,542	22,097	28,890	43,222	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה			מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2001	2002	2003	2001	2002	2003

אלפי ש"ח מותאמים

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות  
בתזרימי מזומנים:

3,426	7,859	2,695	13,200	20,270	20,096	פחת והפחתות
-	-	11,683	-	-	11,683	הפחתת רכוש קבוע
10	10	(17)	384	10	(17)	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע חלק החברה ברווחי חברות מאוחדות, נטו
(15,665)	(27,070)	(23,220)	-	-	-	מסים נדחים, נטו
(2,318)	545	(138)	617	4,397	5,582	שחיקת התחייבויות לתאגידיים בנקאיים ואגרות חוב להמרה
395	(2,064)	1,039	(6,175)	(10,845)	(14,890)	שחיקת הלוואות שניתנו עליית ערך ניירות ערך
(3,686)	-	-	(1,473)	(409)	(525)	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(229)	(1,610)	(1,169)	(229)	(1,610)	(1,169)	זכויות המיעוט בחברות מאוחדות שחיקה (שערוך) וריבית בגין יתרות בחברה האם
(57)	(75)	-	(57)	(75)	-	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
-	-	-	2,357	3,678	3,816	ירידה (עלייה) בלקוחות
(70)	22	(2,107)	(70)	22	(2,107)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(4,695)	4,432	277	(14,085)	1,856	(2,106)	ירידה במלאי בנינים למכירה
1,531	(4,099)	3,927	2,803	(867)	3,085	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
2,716	12,246	572	2,716	12,246	572	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
62	3,021	(1,957)	(1,012)	2,917	(2,010)	
4,598	(4,954)	696	4,048	(7,173)	4,952	
(13,982)	(11,737)	(7,719)	3,024	24,417	26,962	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה			מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2001	2002	2003	2001	2002	2003

אלפי ש"ח מותאמים

**(ב) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה**

נכסים והתחייבויות של החברה  
המאוחדת ליום הרכישה:

-	-	-	743	2,534	-	גרעון בהון חוזר (למעט מזומנים)
-	-	-	(58,079)	(43,885)	-	נכסים קבועים, נטו
-	-	-	-	13,521	-	חברות קשורות
-	-	-	-	(15,477)	-	קן הון מרכישת חברה קשורה
-	-	-	-	23,874	-	התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים בנקאיים (כולל חלות שוטפת)
-	-	-	(57,336)	(19,433)	-	

**(ג) מיזוג חברה מאוחדת**

נכסים והתחייבויות של החברה  
הממוזגת ליום המיזוג:

-	(374)	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים)
-	(62,614)	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
-	(3,963)	-	-	-	-	השקעה בחברה מאוחדת-אדגר נוף
-	3,416	-	-	-	-	טבעון בע"מ
-	63,535	-	-	-	-	מסים נדחים
-	-	-	-	-	-	השקעה בחברה ממוזגת
-	-	-	-	-	-	

**(ד) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

הנפקת הון כנגד המרת אגרות חוב  
הניתנות להמרה

10,412	85	-	10,412	85	-
--------	----	---	--------	----	---

רכישת מבנה בתמורה להשקעה  
בניירות ערך לזמן ארוך

49,720	-	-	49,720	-	-
--------	---	---	--------	---	---

חלוקת דיבידנד בעין

9,279	-	-	9,279	-	-
-------	---	---	-------	---	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

באור 1: - כללי

- א. פעילות החברה**
- החברה, באופן ישיר ובאמצעות חברות בנות, מתמקדת בהשקרת נדל"ן מניב בישראל ובחו"ל. כמו כן פועלת החברה בפיתוח ובהשבחת נדל"ן שברשותה.
- ב. רישום החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בחודש ינואר, 2004**
- ביום 21 בינואר, 2004 הונפקו בבורסה בת"א 23,500,000 מניות רגילות של החברה (המהווים כ- 28% מהון המניות של החברה) ו-7,990,000 כתבי אופציה (סדרה 7) הניתנים למימוש ל-7,990,000 מניות רגילות תמורת תוספת מימוש של 5.5 ש"ח לכל כתב אופציה צמוד למדד המחירים לצרכן. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר, 2007.
- סך התמורה בהנפקה הסתכמה בכ-109,275 אלפי ש"ח וסך כל עמלות החיתום, הניהול, ההפצה והריכוז וההוצאות הקשורות בהצעה (כולל מע"מ) הסתכמו בכ-6,500 אלפי ש"ח.
- ג. הסכם מיזוג בין החברה לחברה מאוחדת**
- בחודש נובמבר, 2001 חתמה החברה עם חברה מאוחדת, אדגר נחלות בע"מ, על הסכם למיזוג. על פי ההסכם החברה המאוחדת מתחייבת להעביר לחברה את כל נכסיה, רכושה, התחייבויותיה וחובותיה. המיזוג קיבל את אישור האסיפות הכלליות ונציבות מס הכנסה. על כן, דוחותיה הכספיים של החברה כוללים החל מיום 31 בדצמבר, 2002 את נכסיה, התחייבויותיה ותוצאותיה של החברה המאוחדת.
- ד. הצעת רכש למניות ואגרות החוב של החברה**
- בראשית שנת 2002 פרסמה החברה האם מפרט הצעת רכש למניות ואגרות חוב (סדרה ג') של החברה. תוצאות הצעת הרכש הביאו את החברה לאחזקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. לאור תוצאות הצעת הרכש, נמחקו מניות החברה מהרישום למסחר ביום 31 בינואר, 2002. אגרות החוב נמחקו מהרישום למסחר לאחר הצעת רכש ופדיון מוקדם על-ידי החברה ב-11 במאי, 2002. לעניין רישום מניות החברה למסחר בחודש ינואר, 2004 ראה ב' לעיל.
- ה. הגדרות**
- דוחות כספיים אלה:
- החברה - אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.
  - החברה האם - צור שמיר אחזקות בע"מ.
  - הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה המצוינות ברשימה המצורפת.
  - חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרת גילוי דעת 57), ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
  - בעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד ובין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו - 1996.
  - בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.
  - צדדים קשורים - כהגדרתם בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
  - מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- ו. הבאורים מתייחסים לדוחות הכספיים של החברה ולדוחות הכספיים המאוחדים, פרט למקרים בהם צויין כי הבאור מתייחס לחברה בלבד או למאוחד בלבד.**

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי הינם כדלקמן:

א. דוחות כספיים מותאמים

1. החברה והחברות המאוחדות בישראל מנהלות את חשבונותיהן באופן שוטף בש"ח נומינליים. בהתאם לגילויי דעת של לשכת רואי חשבון בישראל, כל הסכומים בדוחות הכספיים (לרבות מספרי ההשוואה) מבוטאים בש"ח מותאמים, שהם בעלי כוח קנייה זהה. כוח הקנייה של ש"ח מותאם משקף את רמת המחירים הממוצעת בחודש דצמבר, 2003 לפי מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר, 2004 (178.6 נקודות על בסיס ממוצע 1993 = 100).
2. סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הערכים ההיסטוריים המקוריים, אשר הותאמו עפ"י השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע.
3. המונח "עלות" בדוחות הכספיים אלה משמעותו עלות בש"ח מותאמים.
4. תמצית הנתונים הנומינליים של החברה ניתנת בבאור 30.

ב. כללי ההתאמה

1. המאזן

- א) סכומיהם של סעיפים לא כספיים (סעיפים שסכומיהם במאזן משקפים את ערכיהם ההיסטוריים בעת רכישתם או היווצרותם - ראה להלן), הותאמו לפי השינויים במדד המחירים לצרכן מאז רכישתם או היווצרותם.
- הסעיפים הבאים טופלו כסעיפים לא כספיים: הוצאות מראש, מלאי בניינים למכירה, רכוש קבוע והפחתת שנצבר בגינו, השקעות לזמן ארוך, רכוש אחר, נטו, הוצאות נדחות נטו, חשבונות ההון והקרנות שמקורם באמצעים הוניים שנתקבלו מבעלי המניות.
- ב) השווי המאזני של השקעות בחברות מאוחדות נקבע על בסיס הדוחות המותאמים של חברות אלה.
- ג) סעיפים כספיים (סעיפים שסכומיהם במאזן משקפים ערכים עדכניים או ערכי מימוש ליום המאזן), מוצגים במאזן המותאם ליום 31 בדצמבר, 2003, בסכום הזהה לסכומם הנומינלי לאותו יום (מספרי ההשוואה הותאמו לש"ח של חודש דצמבר, 2003).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. כללי ההתאמה (המשך)

2. דוח רווח והפסד

- (א) מרכיבי דוח רווח והפסד (למעט מימון), המבטאים עסקאות שבוצעו בשנת הדוח - הכנסות, הוצאות וכו' - הותאמו על בסיס מועדי ביצוע העסקאות, לפי מדדי בסיס חודשיים. שחיקת יתרות כספיות אשר מתייחסות לעסקאות הנ"ל נכללה בסעיף המימון.
- (ב) מרכיבי דוח רווח והפסד הקשורים לסעיפים לא כספיים במאזן, הותאמו לפי אותו בסיס ששימש בהתאמת הסעיפים המאזניים המתייחסים: פחת והפחתות, רווח (הפסד) הון וכו'.
- (ג) מרכיבי דוח רווח והפסד הקשורים להפרשות הכלולות במאזן - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, הפרשה לחופשה וכו', נקבעו על בסיס השינוי ביתרות הסעיפים המאזניים המתייחסים לאחר שהובאו בחשבון תזרימי המזומנים בגינם.
- (ד) הוצאות המסים השוטפים על ההכנסה כוללות שחיקה של תשלומי המס ממועד התשלום ועד לתאריך המאזן.
- (ה) חלק החברה בתוצאות הפעולות של חברות מאוחדות נקבע על בסיס הדוחות המותאמים של חברות אלה.
- (ו) סעיף המימון, נטו מבטא את הוצאות והכנסות המימון הריאליות, לרבות שחיקות של הפריטים הכספיים במהלך השנה.

3. התאמה על בסיס שער החליפין וחברות מאוחדות בחוץ לארץ

חברות מאוחדות מסויימות, הפועלות באופן אוטונומי, מתאמות את הדוחות הכספיים שלהן על פי הוראות הבהרה 8 לגילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל, על בסיס השינויים בשער החליפין של מטבע חוץ.

ההפרש הנוצר בגין חברות אלה במאזני החברות המחזיקות בין התאמת ההשקעה של החברות המחזיקות על פי השינויים במדד המחירים לצרכן לבין התאמת ההון העצמי של החברות המחזיקות לפי השינויים בשער החליפין והשינויים במדד המחירים לצרכן במדינות בהן פועלות החברות המאוחדות, נזקף לסעיף נפרד במסגרת ההון העצמי ("התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות").

ג. איחוד הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה אוחדו עם אלה של החברות המאוחדות. יתרות הדדיות ועסקאות מהותיות שבין החברה לחברות שאוחדו בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ד. השקעות בחברות מאוחדות**

1. השקעת החברה בחברות מאוחדות מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

עודף עלות הרכישה של ההשקעה בחברות מאוחדות על השווי המאזני למועד הרכישה יוחס למקרקעין ובניני משרד להשכרה ומופחת לדוח רווח והפסד במקביל להפחתת הנכסים.

2. באשר למסים נדחים - ראה יב' להלן.

**ה. שווי מזומנים**

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

**ו. פקדונות במוסדות כספיים**

1. כולל פקדונות שהופקדו במוסדות כספיים לפרעון לפי דרישה ואשר לא קיימות לגביהם מגבלות שימוש.

**ז. ניירות ערך סחירים**

1. ניירות ערך סחירים המושקעים לזמן קצר וניתנים למימוש בטווח המידי מוצגים לפי שווים בבורסה לתאריך המאזן, בהתאם לקביעת גילוי דעת מס' 44 של לשכת רואי חשבון בישראל. שינויים בערכם נזקפים לדוחות רווח והפסד בסעיף המימון, נטו.

2. ניירות ערך סחירים המושקעים לזמן ארוך מוצגים על-פי העלות בניכוי הפרשה לירידת ערך אם חלה בערכן ירידה בעלת אופי קבוע.

**ח. הפרשה לחובות מסופקים**

ההפרשה מחושבת באופן ספציפי בגין חובות שלדעת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

**ט. מלאי בניינים בהקמה**

כל פרויקט הנבנה על ידי החברה, מייצג בנין אחד או קבוצת בניינים. קבוצת בניינים נחשבת לפרויקט אחד כאשר הבניינים נמצאים באותו אתר, נבנים על פי תכנית בנייה ורישוי אחת ומוצעים למכירה בעת ובעונה אחת.

עלויות בנייה משותפות לכמה פרויקטים סמוכים (כמו: קרקע, תכנון הנדסי, פתוח סביבתי וכו') מיוחסות לפרוייקטים לפי התמורה היחסית הצפויה מכל פרויקט.

עלות הבניינים בהקמה מוצגת לפי העלות שאינה עולה על שווי המימוש בניכוי מקדמות שנתקבלו מלקוחות. העלות כוללת עלות ישירה של הקרקע, עלות פיתוח קרקע ומסים ועלויות בנייה המבוצעות באמצעות קבלן מבצע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. רכוש קבוע

1. הרכוש הקבוע מוצג לפי העלות. עלויות מימון המתייחסות למימון רכישה של רכוש קבוע אשר חושבו לפי העלות הריאלית בגין מקורות המימון הספציפיים ששימשו את ההשקעה בגין התקופה עד להפעלה נכללות בעלות הרכוש. שיפורים נזקפים לעלות. החברה בוחנת בכל תקופת דיווח את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך, בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 (ראה כב' להלן).

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

%	
2	בנייני משרד להשכרה (לא כולל מרכיב הקרקע)
15	כלי רכב
6-33	ריהוט וציוד משרדי
(בעיקר 33%)	התקנות ושיפורים במושכר (לאורך תקופת השכירות כולל תקופת האופציה)

3. החברה מהוונת לעלות הבניינים בהקמה עלויות אשראי, הנובעות מההשקעה בהקמת הבניינים על-פי תקן חשבונאות מספר 3. במידה ועלתה עלות הבניינים בתוספת עלויות האשראי שהווננו על הסכום הניתן להשבה, תיעשה הפרשה לירידת ערכו של הנכס.

יא. רכוש אחר והוצאות נדחות

1. הוצאות יסוד, הגדלה והנפקת הון מופחתות ב- 3 שנים.

2. הוצאות מכירה בגין השכרת מבנים מופחתות על פני תקופת השכירות.

יב. מסים נדחים

1. מסים נדחים מחושבים בגין הפרשי עיתוי בין הסכומים הנכללים בדוחות המותאמים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. הגורמים שבגינם מחושבים מסים נדחים הינם:

הפרשים בין ערכם של נכסי מקרקעין ורכוש קבוע בדוחות המותאמים לבין ערכם לצורכי מס (בהתחשב בקביעות שבגילוי דעת 40 של לשכת רואי חשבון בישראל), הפרשה לחופשה, הפרשה לחובות מסופקים, מלאי עבודות בביצוע בניכוי מקדמות מלקוחות, ניירות ערך סחירים והפסדים מועברים לצרכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בשנת הדוח.

2. בחישוב המסים הנדחים לא הובאו בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מאוחדות, זאת מאחר שבכוונת החברה להחזיק בהשקעות אלו ולא לממשן.

כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מאוחדות כדיבידנדים מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת ובשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הכרה בהכנסה

1. הכנסה מהשכרת נכסים - נזקפת לדוח רווח והפסד לאורך תקופת השכירות.
2. הכנסה מעסקי בניה - החברה נוהגת להכיר בהכנסה עם מכירת דירות אך לא לפני שתמורת המכירות של הפרויקט מהווה 50% לפחות מסך ההכנסות הצפויות ממנו ושעור השלמה של הפרויקט הינו 25% לפחות. ההכרה בהכנסה במקרים אלה נעשית על-פי מכפלת תמורת המכירות בשיעור השלמה של הפרויקט.

יד. רווח למניה

הרווח למניה חושב בהתאם להוראות גילוי דעת 55 של לשכת רואי חשבון בישראל.

טו. אגרות חוב הניתנות להמרה במניות

אגרות החוב הניתנות להמרה במניות נכללות על בסיס מבחני סבירות המרה, כפי שנקבעו בגילוי דעת 53 של לשכת רואי חשבון בישראל. במידה שהמרתן אינה צפויה הן נכללות כהתחייבויות לפי ערכן ההתחייבותי, במידה שהמרתן צפויה, הן נכללות בין ההתחייבויות לבין ההון העצמי, לפי הערך ההתחייבותי או הערך ההוני, כגובה שבהם.

טז. שערי החליפין וההצמדה

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

להלן נתונים על שערי החליפין של מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

המדד בגין חודש דצמבר בנקודות (*)	שער החליפין היציג של				ליום
	לירה שטרלינג	אירו	דולר קנדי	דולר ארה"ב	
178.6	7.850	5.533	3.408	4.379	31.12.2003
182.0	7.633	4.970	3.001	4.737	31.12.2002
170.9	6.400	3.907	2.776	4.416	31.12.2001
168.5	6.032	3.763	2.691	4.041	31.12.2000
					שיעור השינוי בשנה שהסתיימה בתאריך
%	%	%	%	%	
(1.9)	2.8	11.3	13.6	(7.6)	31.12.2003
6.5	19.3	27.2	8.1	7.3	31.12.2002
1.4	6.1	3.8	3.2	9.3	31.12.2001

(\*) המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים נגזרים

החברה מתקשרת בחוזי אופציה במטרה לצמצם את הסיכונים הכרוכים בחשיפה לשינויים בשערי הריבית של מטבע חוץ. התוצאות מחוזי האופציה נזקפות לסעיף המימון בדוח רווח והפסד בתקופת השינוי בשער הריבית בגין היתרות.

יח. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

יט. שווי נאות של מכשירים פיננסיים

לחברה ולחברות המאוחדות נכסים פיננסיים הכוללים, בין היתר, מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, חייבים ולקוחות, התחייבויות פיננסיות הכוללות, בין היתר, אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך, זכאים, ספקים, אגרות חוב ניתנות להמרה. השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים שלעיל, על-פי הערכת ההנהלה אינו שונה באופן מהותי מערכם במאזן.

כ. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

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

כא. הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו

עסקאות בין החברה לבין בעל השליטה בה מוצגות בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996. בהתאם לכך, ההפרש בין התמורה ששולמה לבעל השליטה בגין העברת הנכס לחברה לבין ערכו הפנקסני של הנכס בספרי בעל השליטה נזקף להון העצמי של החברה.

כב. ירידת ערך נכסים קבועים

החל מיום 1 בינואר, 2003 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 15 "ירידת ערך נכסים". התקן קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. התקן חל על כל הנכסים המופיעים במאזן למעט נכסי מסים נדחים ונכסים כספיים (פרט להשקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות). בהתאם לתקן החדש, במידה שקיים סימן כלשהו המצביע על ירידת ערך של נכס, על החברה לבחון האם חלה ירידת ערך של הנכס על-ידי השוואת ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו הנקבע על-פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימושו בתום חייו. במידה שערכו של הנכס בספרים עולה על סכום בר-ההשבה שלו, יש להכיר בהפסד מירידת ערך בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך. בעקבות יישום התקן, רשמה החברה הפרשה לירידת ערך בסך של כ-11.7 מליון ש"ח (8.8 מליון ש"ח נטו ממס), אשר נכללה בסעיף השפעה מצטברת לתחילת שנה של שינוי כללי חשבונאות, נטו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. יישום תקני חשבונאות חדשים והשפעתם על הדוחות הכספיים

בחודש אוקטובר 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים, ואת תקן חשבונאות מספר 13 בדבר השפעת השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ. בחודש דצמבר 2002, פורסם תקן חשבונאות מספר 17 בדבר דחיית יישום תקני חשבונאות 12 ו-13 ליום 1 בינואר, 2004.

בהתאם לתקני חשבונאות מספר 12 ו-17, הדנים בהפסקת ההתאמה של דוחות כספיים, תופסק ההתאמה של דוחות כספיים לאינפלציה בישראל החל מיום 1 בינואר, 2004. עד ליום 31 בדצמבר, 2003, המשיכה החברה לערוך דוחות מותאמים בהתאם לגילוי דעת 36 של לשכת רואי החשבון בישראל. הסכומים המותאמים הכלולים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2003 ישמשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר, 2004.

תקן חשבונאות מספר 13 קובע כללים בנושא השפעות השינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ. תקן זה מחליף את הבהרה מספר 8 והבהרה מספר 9 לגילוי דעת 36 של לשכת רואי החשבון בישראל, אשר בטלות עם הפסקת ההתאמה של הדוחות הכספיים. התקן עוסק בתרגום עסקאות במטבע חוץ ובתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, לצורך שילובם בדוחות הכספיים של התאגיד המדווח. כללי התרגום של תקן חשבונאות מספר 13 שונים מאלה המיושמים עד כה.

להערכת החברה, עם יישום תקני חשבונאות 12, 13 ו-17 אזי החל משנת 2004, עשויים להיות רווחי החברה כפי שידווחו בעתיד נמוכים מרווחי החברה כפי שדווחו בשנים האחרונות על בסיס התקנים החשבונאיים הקיימים. השינוי הנ"ל לא ישפיע על תזרימי המזומנים של החברה. פרט לאמור לעיל, השפעת התקנים החדשים על תוצאות הפעולות, המצב הכספי ותזרימי המזומנים אינה צפויה להיות מהותית.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2002	2003	2002	2003
<u>אלפי ש"ח מותאמים</u>			
6	91	6	91
42	51	42	51
1,533	14,301	5,054	16,907
4,573	2,099	23,788	26,173
<u>6,154</u>	<u>16,542</u>	<u>28,890</u>	<u>43,222</u>

מזומנים בקופה ובבנק בשקלים  
מזומנים בקופה ובבנק במטבע חוץ (\*)  
פקדונות לזמן קצר בשקלים  
פקדונות לזמן קצר במטבע חוץ (\*)

(\*) ראה באור 27.

באור 4: - פקדונות במוסדות כספיים ואחרים

31 בדצמבר	
2002	2003
<u>אלפי ש"ח מותאמים</u>	
1,422	-

פקדונות במוסדות כספיים - צמודי מדד

באור 5: - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר		
2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים		
232	167	א. ניירות ערך סחירים המוצגים לפי שווי שוק: מניות
6,341	6,203	ב. ניירות ערך סחירים המוצגים לפי עלות חלות שוטפת של אגרות חוב (ראה באור 10)
<u>6,573</u>	<u>6,370</u>	סך הכל

באור 6: - לקוחות

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2002	2003	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים				
840	1,489	21,763	26,454	השכרת נדל"ן (*)
925	-	925	-	פרוייקט בניה - חן הצפון
1,765	1,489	22,688	26,454	סך-הכל
39	40	39	40	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>1,726</u>	<u>1,449</u>	<u>22,649</u>	<u>26,414</u>	
-	-	20,555	24,721	(*) כולל לקוחות במטבע זר (בעיקר ליש"ט)

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2002	2003	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים				
3,570	1,252	1,558	-	מס ערך מוסף
6,802	4,492	5,600	3,974	מס הכנסה חברה
1,339	1,034	1,339	1,034	מסים נדחים (*)
542	401	855	430	הוצאות מראש
159	1,001	507	1,149	חייבים אחרים
<u>12,412</u>	<u>8,180</u>	<u>9,859</u>	<u>6,587</u>	

(\*) ראה באור 25 ה' להלן.

באור 8: - מלאי בניינים למכירה

א. הרכב:

31 בדצמבר		
2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים		
56	-	קרקע
516	-	עלויות פיתוח ובניה (באמצעות קבלן מבצע)
572	-	סה"כ (*)
422	-	(*) מזה מלאי דירות שבנייתן הסתיימה

ב. בהתאם להיתרי בניה שהוצאו לחברה, בנתה החברה ששה בנייני מגורים בשלוש יחידות בניה, הכוללים 200 דירות בפרוייקט חן הצפון שבפתח תקווה.

להלן פירוט בדבר הדירות שנמכרו בכל יחידת בניה:

סה"כ מספר דירות שנמכרו		מספר דירות שנמכרו בשנת הדוח	סך הדירות ביחידה	
2002	2003			
66	66	-	66	יחידה ראשונה
67	68	1	68	יחידה שניה
66	66	-	66	יחידה שלישית
199	200	1	200	

באור 9: - השקעה בחברות מאוחדות

א. להלן הרכב ההשקעה

החברה						שיעור החזקה %	עלות המניות	רווחים שנצברו מיום הרכישה	מתרגום דוחות כספיים של חברות בחו"ל	הלוואות ונטו	סה"כ
31 בדצמבר, 2003											
התאמות											
165,607	103,640	5,234	56,733	-	100	(1)	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ				
79,469	76,709	214	2,546	-	100	(2)	Adgar Trust				
3,934	2,732	-	1,201	1	74	(3)	אדגר נוף טבעון בע"מ				
<u>249,010</u>	<u>183,081</u>	<u>5,448</u>	<u>60,480</u>	<u>1</u>							

החברה						שיעור החזקה %	עלות המניות	רווחים שנצברו מיום הרכישה	מתרגום דוחות כספיים של חברות בחו"ל	הלוואות ונטו	סה"כ
31 בדצמבר, 2002											
התאמות											
112,457	72,193	5,311	34,953	-	100	(1)	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ				
45,538	44,274	(16)	1,280	-	100	(2)	Adgar Trust				
3,963	2,935	-	1,027	1	74	(3)	אדגר נוף טבעון בע"מ				
<u>161,958</u>	<u>119,402</u>	<u>5,295</u>	<u>37,260</u>	<u>1</u>							

באור 9: - השקעה בחברות מאוחדות (המשך)

ב. פרטים נוספים על החברות המאוחדות

1. אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ

אדגר אחזקות בינלאומיות הוקמה בינואר, 1993 ובבעלותה המלאה חברת Adgar Investment and Development Belgium N. V. (להלן - אדגר בלגיה). אדגר בלגיה נרשמה בבלגיה בשנת 1997 במטרה לרכוש נדל"ן מניב באמצעות חברות מאוחדות שלה הרשומות בבלגיה. בשנת 2002, רכשה אדגר בלגיה חברה קשורה, Adgar Properties N.V. כתוצאה מהרכישה שעלותה הסתכמה בסך 24,788 אלפי ש"ח רשמה אדגר בלגיה והחברה קרן הון בסך 15,477 אלפי ש"ח.

2. Adgar Trust

הוקמה במהלך שנת 2001 ומחזיקה בשותפויות המחזיקות בניינים להשכרה בקנדה.

3. אדגר נוף טבעון בע"מ

אדגר נוף טבעון בע"מ (להלן - נוף טבעון) התאגדה ביום 26 בספטמבר, 1996 במטרה לנהל וליזום עסקי נדל"ן. החברה מחזיקה בהון המניות ובזכויות ההצבעה בשיעור של 74%. עד ליום 31 בדצמבר, 2002 היתה נוף טבעון חברה מאוחדת של אדגר נחלות בע"מ. על פי הסכם המיזוג המתואר בבאור ג', החל מיום 31 בדצמבר, 2002 נוף טבעון הינה חברה מאוחדת של החברה. ההלוואה צמודה למדד על בסיס המדד הידוע ונושאת ריבית בשיעור של 6%. לא נקבע מועד לפרעון.

ג. הלוואות ושטרי הון

1. להלן בסיסי הצמדה ותנאי ריבית:

31 בדצמבר 2003				
סה"כ	ללא הצמדה	הצמדה למדד	במטבע חוץ	שיעור ריבית
	אלפי ש"ח מותאמים			%
2,732	-	2,732	-	6
542	542	-	-	-
179,807	-	-	179,807	5.4-9.5
<u>183,081</u>	<u>542</u>	<u>2,732</u>	<u>179,807</u>	

31 בדצמבר 2002				
סה"כ	ללא הצמדה	הצמדה למדד	במטבע חוץ	שיעור ריבית
	אלפי ש"ח מותאמים			%
2,935	-	2,935	-	6
533	533	-	-	-
115,934	-	-	115,934	5.4-9.5
<u>119,402</u>	<u>533</u>	<u>2,935</u>	<u>115,934</u>	

2. לא נקבעו מועדי פרעון להלוואות ושטרי ההון.

באור 10: - השקעה בניירות ערך

א. הרכב:

31 בדצמבר	
2002	2003
אלפי ש"ח מותאמים	
27,144	22,037
6,341	6,203
<u>20,803</u>	<u>15,834</u>

אגרות חוב של חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (ב' להלן)

בניכוי חלויות שוטפות של אגרות חוב (ראה באור 5)

ב. אגרות חוב של חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ:

1. בחודש ינואר, 2001 נחתם מסמך הקובע את העקרונות על פיהם תגיע לסיימה המחלוקת המשפטית בין החברה לבין בעלי השליטה בחברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: לוינשטין), שנבע מרכישת ניירות ערך (מניות, כתבי האופציה ואגרות החוב) של לוינשטין על ידי החברה. ההסדר, אושר על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב ועוגן בהסכמים בין הצדדים לבין לוינשטין בחודש מרס, 2001. ההסכם הכיל הנחיות טכניות שונות אשר הצדדים מחויבים היו לקיימן ואשר התקיימו עד ליום 7 בינואר, 2002.

2. במסגרת ההסדר בוצעו הפעולות הבאות:

(א) החברה מכרה ללוינשטין את המניות ואת כל כתבי האופציה (סדרה 2) המוחזקים בידה, תמורת סך של כ- 51.9 מליון ש"ח.

(ב) החברה תמשיך להחזיק באגרות החוב (סדרה א') של לוינשטין המוחזקות בידה, אך תוותר על זכות ההמרה שלהן, באופן שימנע את המרתן על ידי כל נעבר שלהן. לוינשטין המציאה בטוחה (שעבוד שני בדרגה של נכס מקרקעין של החברה, ללא הגבלה בסכום, ובכפוף לשעבוד ראשון בדרגה שניתן לטובת בנק) להבטחת פרעון אגרות החוב במועדן.

(ג) לוינשטין מכרה לחברה את כל חלקה (50%) בנכס שנבנה על ידה ברחוב הנחושת 6, בתל אביב (להלן: הנכס), בתמורה לסך של כ- 51.2 מליון ש"ח בתוספת מע"מ.

(ד) לוינשטין תשא בתשלום כל מס החל על מוכר הנכס, והחברה תשא בתשלום כל מס החל על רוכש הנכס.

(ה) החברה קיבלה על עצמה את זכויות והתחייבויות לוינשטין בנכס, כולל על פי הסכמי השכירות שכבר נחתמו בפרויקט, וכולל הזכות לאותם דמי שכירות ששולמו מראש, החל מיום 1 בינואר, 2001.

3. החברה חילקה את עלות המניות וכתבי האופציה בספריה בין עלות המבנה לאגרות החוב. אגרות החוב הוצגו בספרי החברה בהתאם לערכן הנוכחי המחושב על פי ריבית השוק במועד ההסכם (להלן: השווי ההוגן) בסך של 30,333 אלפי ש"ח, והמבנה הוצג בסכום של 49,720 אלפי ש"ח המייצג את ההפרש שבין העלות המותאמת ששולמה בגין כל המניות, כתבי האופציה ואגרות החוב של לוינשטין לבין השווי ההוגן של אגרות החוב הנ"ל.

אגרות החוב עומדות לפרעון בששה תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בינואר, 2002 ונושאות ריבית שנתיית בשיעור של 2.45%.

באור 11: - הלוואות

מאוחד		שיעור ריבית שנתית* (%)	
31 בדצמבר			
2002	2003		
אלפי ש"ח מותאמים			
15,747	17,662	7.0	צמודה לליש"ט, לפרעון בתשלום אחד במרס, 2010
3,267	3,685	8.0-9.6	צמודה לדולר הקנדי, טרם נקבע מועד פרעון
<u>19,014</u>	<u>21,347</u>		

(\* ליום 31 בדצמבר, 2003.

ההלוואות ניתנו למיעוט בחברות מאוחדות ומובטחות בשעבוד על מניות החברות המאוחדות שבידי המיעוט.

באור 12: - רכוש קבוע

א. הרכב

במאזן מאוחד

סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מקרקעין ובניני משרד להשכרה (*)	
אלפי ש"ח מותאמים					
1,005,038	143	4,551	847	999,497	יתרה ליום 1 בינואר, 2003 התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות אוטונומיות בחו"ל
65,810	-	(32)	-	65,842	תוספות
94,538	4	850	342	93,342	גריעות
(406)	-	(35)	(371)	-	
1,164,980	147	5,334	818	1,158,681	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2003
					<u>פחת שנצבר</u>
87,087	88	3,855	281	82,863	יתרה ליום 1 בינואר, 2003 התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות אוטונומיות בחו"ל
6,154	-	(21)	-	6,175	הפרשה לירידת ערך (ראה ג' להלן)
11,683	-	-	-	11,683	תוספות
20,096	29	361	126	19,580	גריעות
(209)	-	(7)	(202)	-	
124,811	117	4,188	205	120,301	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2003
					<u>עלות מופחתת</u>
1,040,169	30	1,146	613	1,038,380	ליום 31 בדצמבר 2003
					<u>עלות מופחתת</u>
917,951	55	696	566	916,634	ליום 31 בדצמבר 2002

(\*) כולל הפרש מקורי בסך 16,675 אלפי ש"ח המיוחס לבניני משרד להשכרה בחברות מאוחדות. כמו כן ראה ב' להלן.

כולל בנין משרדים בהקמה שעלותו ליום 31 בדצמבר, 2003 מסתכמת בכ-56,100 אלפי ש"ח. עלותו ליום 31 בדצמבר, 2002 מסתכמת בכ-25,218 אלפי ש"ח.

באור 12: - רכוש קבוע (המשך)

במאזן החברה:

סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	בנייני משרד להשכרה (*)	
אלפי ש"ח מותאמים					
<u>עלות</u>					
187,770	143	3,932	847	182,848	יתרה ליום 1 בינואר, 2003
33,245	4	605	342	32,294	תוספות
(406)	-	(35)	(371)	-	גריעות
220,609	147	4,502	818	215,142	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2003
<u>פחת שנצבר</u>					
24,674	88	3,519	281	20,786	יתרה ליום 1 בינואר, 2003
11,683	-	-	-	11,683	הפרשה ליריידת ערך (ראה ג' להלן)
2,695	29	229	126	2,311	תוספות
(209)	-	(7)	(202)	-	גריעות
38,843	117	3,741	205	34,780	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2003
<u>עלות מופחתת</u>					
181,766	30	761	613	180,362	ליום 31 בדצמבר, 2003
<u>עלות מופחתת</u>					
163,096	55	413	566	162,062	ליום 31 בדצמבר, 2002

(\*) כולל בנין משרדים בהקמה שעלותו ליום 31 בדצמבר, 2003 מסתכמת בכ-56,100 אלפי ש"ח. עלותו ליום 31 בדצמבר, 2002 מסתכמת בכ-25,218 אלפי ש"ח.

באור 12: - רכוש קבוע (המשך)

**ב. פרטים נוספים**

מקרקעין ומבנים להשכרה:

31 בדצמבר	
2002	2003
אלפי ש"ח מותאמים	
25,219	56,100
4,437	4,447
3,419	3,301
52,319	52,041
13,867	14,298
30,380	28,617
22,893	12,946
9,528	8,612
<b>162,062</b>	<b>180,362</b>
13,846	13,843
14,149	15,792
18,256	20,552
8,701	9,721
3,509	3,898
12,803	14,355
9,763	10,896
4,883	5,655
46,560	51,578
<b>118,624</b>	<b>132,447</b>
113,086	120,106
41,101	43,661
119,866	127,326
70,959	75,472
<b>345,012</b>	<b>366,565</b>
160,894	155,085
28,861	33,487
39,944	46,317
47,391	56,034
-	54,240
<b>116,196</b>	<b>190,078</b>
<b>916,634</b>	<b>1,038,380</b>

**השקעות בישראל:**

**החברה:**

בנין משרדים בהקמה ברח' אפעל, קרית אריה  
 בנין משרדים ברח' המפעלים, קרית אריה  
 מבנה ברחוב ז'בוטינסקי, אופקים  
 בנין משרדים ברח' הנחושת, תל אביב  
 בנין משרדים ברח' השחם, פתח תקוה

**אדגר נחלות בע"מ שמוזגה בחברה:**

בנין משרדים ברח' המסגר, תל-אביב  
 שני בניני משרד ברח' נחלת בנימין, תל-אביב  
 בנין ברח' שלמה בן-יוסף, חיפה

**חברה מאוחדת, אדגר נוף טבעון בע"מ:**  
 מקרקעין ומבנה להשכרה בקרית טבעון

**השקעות בחו"ל:**

**בלגיה - באמצעות חברות מאוחדות:**

Adgar Plantin N.V. - בנין משרדים באנטוורפן  
 - בנין משרדים באנטוורפן  
 - מבנה מסחרי באנטוורפן  
 - בנין משרדים באנטוורפן  
 - בנין משרדים באנטוורפן  
 - בנין משרדים באנטוורפן  
 - בנין משרדים באנטוורפן  
 Adgar Theater Building N.V. - בנין משרדים באנטוורפן

**באנגליה - באמצעות חברות מאוחדות:**

Adgar U.K. N.V. - בנין משרדים בלונדון  
 Adgar Sutherland N.V. - בנין משרדים בלונדון  
 Adgar Lemanstreet N.V. - בנין משרדים בלונדון  
 Adgar Solar House B.V. - בנין משרדים בלונדון

**בפולין - באמצעות חברה מאוחדת:**

Adgar Poland N.V. - מקרקעין ושני בניני משרדים בורשה

**בקנדה - באמצעות שותפות:**

AD-AM L.P. - בנין משרדים במונטריאול  
 AD-AM Albert building L.P. - בנין משרדים באטווא  
 1881 Yonge Street L.P. - בנין משרדים בטורונטו  
 1 Richmond Street West L.P. - בנין משרדים בטורונטו

באור 12: - רכוש קבוע (המשך)

ג. בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 שפורסם על-ידי המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות הגיעה החברה למסקנה כי קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך במספר נכסים.

שווי השימוש של הנכסים חושב על-ידי היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים בשיעור היוון שבין 7% ל-10% בהתאם לסוג הנכס, מיקומו וטיב השוכר.

כתוצאה מיישום הוראות תקן חשבונאות מספר 15 נרשם בדוחות כספיים אלה הפסד מירידת ערך נכסים בגין מבנים להשכרה בסך של 11,683 אלפי ש"ח (בניכוי השפעת המס 8,762 אלפי ש"ח), אשר נכלל בסעיף השפעה מצטברת לתחילת השנה של שינוי כללי חשבונאות, נטו בדוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2003.

ד. העלות המופחתת של המבנים כולל הקרקע, מורכבת כדלקמן:

31 בדצמבר		
2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים		
106,324	125,020	<u>החברה:</u>
55,738	55,342	בעלות
		בחכירה לדורות
162,062	180,362	סך הכל במאזן החברה
		<u>חברות מאוחדות:</u>
579,832	689,090	בעלות
174,740	168,928	בחכירה לדורות
754,572	858,018	
916,634	1,038,380	סך הכל במאזן המאוחד

ה. מקרקעין אשר טרם נרשמו מסיבות טכניות בפנקס רשם המקרקעין:

מאוחד		
31 בדצמבר		
2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים		
30,380	28,617	עלות מופחתת
		עלויות מימון שהונו:
		ג. 1.
		31 בדצמבר
		2003
		אלפי ש"ח
		מותאמים
		2,815

ז. באשר לשעבודים ראה באור 22א'.

באור 13: - רכוש אחר, נטו

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2002	2003	2002	2003
אלפי ש"ח מותאמים			
-	-	254	295
-	-	93	156
-	-	161	139
7,550	7,311	12,302	8,398
7,550	7,311	12,463	8,537

הוצאות יסוד, הגדלה והנפקת הון

סכום מקורי  
בניכוי - הפחתה שנצברה

מסים נדחים (\*)

(\*) ראה באור 25 ה' להלן.

באור 14: - הוצאות נדחות

מאוחד	
31 בדצמבר	
2002	2003
אלפי ש"ח מותאמים	
1,996	2,151
371	544
1,625	1,607

הוצאות מכירה בגין השכרת מבנים:  
סכום מקורי  
בניכוי הפחתה שנצברה

באור 15: - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

החברה		מאוחד		שעור הריבית השנתית ליום 31.12.2003 %
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2002	2003	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים				
561	1,387	561	1,387	7
3,736	-	3,736	-	-
62,565	7,234	62,565	7,234	2.7
4,105	8,384	4,105	10,597	3.6 - 4.2
30,088	33,781	30,088	33,781	4.3
10,552	18,758	34,546	50,011	
111,607	69,544	135,601	103,010	

לא צמוד  
צמוד ללירה שטרלינג  
צמוד לדולר ארה"ב  
צמוד לאירו  
צמוד לדולר קנדי  
חלויות שוטפות של  
הלוואות לזמן ארוך  
(באור 21)

ב. שעבודים - ראה באור 22 א' להלן.

באור 16:- חברות קשורות

מאוחד	
31 בדצמבר	
2002	2003
אלפי ש"ח מותאמים	
9,644	11,393
26,513	(3,771)
<u>36,157</u>	<u>7,622</u>

צור שמיר פיננסים בע"מ (1)  
Adgar Parking N.V. (1)

מוצג כדלקמן:

-	3,771
36,157	11,393

ברכוש שוטף  
בהתחייבויות שוטפות

(1) ההלוואה צמודה לאירו ונושאת ריבית בשיעור 4.8%, טרם נקבע מועד פרעון.

באור 17:- החברה האם

א. הרכב

מאוחד		שיעור ריבית ליום 31.12.03 %
31 בדצמבר		
2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים		
14,383	23,566	6.6

ב. באשר להתקשרות למתן פקדונות בין החברה לבין החברה האם - ראה באור 22 ג' (3).

באור 18: - ספקים ונותני שירותים

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2002	2003	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים				
3,202	1,245	5,922	4,214	ספקים ונותני שירותים
-	-	2,720	2,969	מזה ספקים ונותני שירותים במטבע חוץ

באור 19: - זכאים ויתרות זכות

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2002	2003	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים				
301	1,240	4,553	8,699	הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
1,795	1,706	1,795	1,706	עובדים ומוסדות בגין שכר
5	152	3,274	3,857	ריבית לשלם
-	-	-	908	מס ערך מוסף
-	-	1,081	478	מוסדות
74	69	74	69	הפרשה לחופשה והבראה
196	50	196	50	הפרשה להשלמת עבודות בניה
555	405	939	2,142	הוצאות לשלם וזכאים שונים
2,926	3,622	11,912	17,909	

באור 20: - אגרות חוב הניתנות להמרה

- א. במסגרת תשקיף החברה מיום 24 ביולי, 1997 הונפקו 71,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם. כמו כן, בחודש ינואר, 1998 מומשו 346,410 כתבי אופציה (סדרה 4) ל- 34,641 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') על ידי חברה מאוחדת שמוזגה לחברה.
- אגרות החוב צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני, 1997 ונושאות רבית בשיעור שנתי של 1.85%, המשולמת ב- 31 ביולי של כל שנה. אגרות החוב עומדות לפרעון ב-10 תשלומים שנתיים שווים ורצופים ב-31 ליולי בכל אחת מהשנים 1999 עד 2008 (כולל).
- בשנים 2002, 2001 ו-2000, הומרו 80,703, 9,763,456 ו-372,281 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בהתאמה ל- 27,357, 3,309,646 ו-465,180 ע.ג. מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בהתאמה.
- בעקבות תוצאות הצעת הרכש לאגרות החוב על ידי החברה האם, המתוארת בבאור ד' לעיל, הודיעה החברה על פדיון מוקדם לאגרות החוב והמסחר באגרות החוב הופסק ביום 11 במאי, 2002. יתרת אגרות החוב לתאריך המאזן מהווה יתרת אגרות חוב בלתי סחירים בידי ציבור.
- ב. להלן יתרות ערך הנקוב והיתרה במאזן:

31 בדצמבר, 2002		31 בדצמבר, 2003		מאוחד וחברה סך הכל אגרות חוב
ערך נקוב	הערך במאזן אלפי ש"ח מותאמים	ערך נקוב	הערך במאזן אלפי ש"ח מותאמים	
אלפים		אלפים		
41	49	34	41	

באור 20: - אגרות חוב הניתנות להמרה (המשך)

ג. להלן מועדי הפרעון של אגרות החוב, נטו

מאוחד וחברה		אלפי ש"ח מותאמים		
31 בדצמבר		2002	2003	
9	9			בשנה ראשונה (חלות שוטפת)
8	8			בשנה שניה
8	8			בשנה שלישית
8	8			בשנה רביעית
8	8			בשנה חמישית
8	-			בשנה שישית ואילך
<u>49</u>	<u>41</u>			

באור 21: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב:

החברה		מאוחד		שיעור הריבית השנתית ליום 31.12.2003	
31 בדצמבר		31 בדצמבר			
2002	2003	2002	2003	%	
					<u>מתאגידים בנקאיים</u>
-	24,000	-	24,000	6.5-6.9	לא צמוד
33,788	51,767	45,718	62,956	4.8-6.2	בהצמדה למדד
-	-	4,414	4,296	4.8	בהצמדה לאירו
18,484	39,885	84,734	108,976	(1)	בהצמדה לאירו
-	-	344,041	352,190	6.3-7.5	בהצמדה ללירה שטרלינג
12,986	11,518	12,986	11,518	(2)	בהצמדה ללירה שטרלינג
-	32,229	82,630	103,604	(3)	בהצמדה לדולר ארה"ב
6,831	5,930	84,136	122,160	5.9	בהצמדה לדולר קנדי
-	35,949	-	35,949	(4)	בהצמדה לדולר קנדי
<u>72,089</u>	<u>201,278</u>	<u>658,659</u>	<u>825,649</u>		
					<u>מאחרים</u>
-	-	1,013	494		בהצמדה למדד
<u>72,089</u>	<u>201,278</u>	<u>659,672</u>	<u>826,143</u>		
<u>10,552</u>	<u>18,758</u>	<u>34,546</u>	<u>50,011</u>		בניכוי - חלויות שוטפות
<u>61,537</u>	<u>182,520</u>	<u>625,126</u>	<u>776,132</u>		

(1) בריבית משתנה, ליום המאזן שיעורי הריבית הינם 4.8%-3.0%

(2) בריבית משתנה, ליום המאזן עומד שיעור הריבית על 5.0%

(3) בריבית משתנה, ליום המאזן שיעורי הריבית הינם 4.4%-3.2%

(4) בריבית משתנה, ליום המאזן עומד שיעור הריבית על 5.9%

באור 21: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. מועדי פרעון:

החברה		מאוחד		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2002	2003	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים				
10,552	18,758	34,546	50,011	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
10,742	75,304	39,868	110,391	בשנה השניה
10,952	19,179	43,008	74,947	בשנה השלישית
11,162	17,425	81,657	130,933	בשנה הרביעית
9,675	17,654	92,730	173,037	בשנה החמישית
19,006	52,958	367,863	286,824	שנה שישית ואילך
<u>72,089</u>	<u>201,278</u>	<u>659,672</u>	<u>826,143</u>	

ג. שעבודים - ראה באור 22 א' להלן.

באור 22: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות ותביעות תלויות

א. שעבודים

בחברה

1. להבטחת התחייבויותיה לבנקים בסך 246,135 אלפי ש"ח רשמה החברה שעבודים קבועים ושוטפים ללא הגבלת סכום על נכסים, זכויות בטוח, הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין שלה וכן הפקדות של ממסרים לגביה בבנקים. כמו כן, רשמה החברה משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן לטובת בנקים.
2. במסגרת הסכם ליווי בניית בנין משרדים בפתח תקוה חתמה החברה על מכתב התחייבות כלפי בנק לפיו הונה העצמי של החברה לא יפחת מסך של 75 מליון ש"ח. אי עמידה בתנאי זה הינה עילה לביטול הסכם הליווי. כמו כן הוסכם בין הצדדים כי במידה וההון העצמי יפחת מסך של 140 מליון ש"ח הרי שמסגרת הסכם הליווי תפחת. ליום אישור הדוחות הכספיים החברה עומדת בתנאים האמורים.
3. במסגרת אשראי שקיבלה החברה מבנק התחייבה החברה כי הונה העצמי לא יפחת מסך של 100 מליון ש"ח ומ-15% מסך כל המאזן. יחס זה יחושב בנטרול עלות בנין המשרדים בפתח תקווה. אי עמידה בתנאים אלו הינה עילה לביטול מסגרת האשראי והעמדתה לפרעון מיידי. ליום אישור הדוחות הכספיים החברה עומדת בתנאים האמורים. ליום 31 בדצמבר, 2003 יתרת האשראי שקיבלה החברה מהבנק הינה כ-32.3 מיליון ש"ח.
4. במסגרת הנפקת אגרות חוב של החברה האם ולצורך בטחון פרעון התקשרו החברה והחברה האם עם חברת ביטוח. במסגרת ההסכם הנפיקה חברת הביטוח פוליסת ביטוח לטובת נאמן אגרות החוב לצורך הבטחת פרעון אגרות החוב ומניות החברה שועבדו לטובת חברת הביטוח בשעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום. כמו כן, קיבלו החברה האם והחברה על עצמן התחייבויות נוספות כלפי חברת הביטוח שעיקריהן:

באור 22: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות ותביעות תלויות (המשך)

א. שעבודים (המשך)

בחברה

4. (המשך)

- א. החברה האם התחייבה כי לא תנפיק או תקצה ו/או ניירות ערך המירים למניות ו/או אופציות באופן שהחזקות החברה האם בחברה תפחתנה מתחת לשיעור של 65% בדילול מלא.
- ב. מכפלת הונה העצמי של החברה בשיעור המניות המשועבדות לחברת הביטוח מתוך סך מניות החברה לא יפחת מסך של 190 מיליון ש"ח, צמוד למדד מאי, 2003.
- ג. הונה העצמי של החברה, לא יפחת מ-15% מסך המאזן של החברה בכל עת.
- ד. לענין ההתחייבויות בסעיפים ב'ו-ג' מופחתים מן ההון העצמי חובות של החברה האם ונוספות לו התחייבויות לחברה האם אשר הוגדרו כנחותות ביחס לפרעון אגרות החוב.

ליום אישור הדוחות הכספיים החברה עומדת בהתניות האמורות. סכום אגרות החוב הרשומות בספרי החברה האם ליום 31 בדצמבר, 2003, הינו כ-100 מיליון ש"ח.

5. באשר לערבות חברת האם למסגרת האשראי של החברה, ראה באור 28 ד'.

בחברות מאוחדות

1. התחייבויות לבנקים בסך 637,584 אלפי ש"ח מובטחות בשעבודים קבועים ראשוניים בדרגה על נכסי נדל"ן וכל הזכויות החוזיות בגינם.
2. במסגרת קבלת אשראי מבנק התחייבה חברה מאוחדת כי יחס ההון העצמי כולל הלוואות שניתנו לה מסך מאזנה, לא יפחת מ-25%. ליום אישור הדוחות הכספיים החברה עומדת בהתניות האמורות. ליום 31 בדצמבר, 2003, סכום ההלוואה הינו 25,721 אלפי ש"ח ויחס ההון העצמי כולל הלוואות שניתנו מהווה כ-32% מסך מאזנה.
3. על-פי הסכם הלוואה למימון רכישת מבנה התחייבה חברה מאוחדת כי ההון העצמי בתוספת הלוואות בעלים לא יפחתו מ-30% מיתרת הלוואה. ליום אישור הדוחות הכספיים החברה המאוחדת עומדת בתנאי האמור. ליום 31 בדצמבר, 2003, סכום ההלוואה הינו 85,037 אלפי ש"ח וההון העצמי בתוספת הלוואות בעלים מהווה כ-71% מיתרת הלוואה.

ב. ערבויות

1. החברה הפקידה בידי העירייה ערבות בנקאית בגובה 86 אלפי ש"ח צמודה למדד תשומות הבניה, להבטחת ביצוע העבודות שנטלה על עצמה, ותוקף הערבות יהיה עד השלמת ביצוע העבודות.
2. בנק דיסקונט לישראל בע"מ ערב לרוכשי דירות בפרויקט חן הצפון בסך כ-210 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויות החברה, על-פי הוראות סעיף (1)2 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. ליום 31 בדצמבר, 2003, נמסרו כל הדירות לרוכשים.
3. החברה ערבה בהיקף של 74% להלוואות בסך כ-10.4 מיליון ש"ח שניתנו לחברה מאוחדת על-ידי בנק.

באור 22: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות ותביעות תלויות (המשך)

ב. ערבויות (המשך)

4. במסגרת הנפקת אגרות חוב של החברה האם (ראה א' 4 לעיל) נקבע כי החברה תהא ערבה ללא הגבלה בסכום לכל התחייבויותיה של החברה האם בגין אגרות החוב. על-פי תיקון להסכם מיום 5 בינואר, 2004 כל עוד החברה ציבורית ושווי מניות החברה המשועבדות יעלה על 265 מליון ש"ח תבטל ערבות החברה כאמור. לאחר תאריך המאזן, בעקבות ההנפקה לציבור של החברה, הוסרה הערבות המצוינת לעיל.

ג. התקשרויות

1. לחברה הסכם לקבלת שירותי ניהול וייעוץ עם החברה האם. על פי ההסכם, החברה האם תספק לחברה שרותי יעוץ וניהול כמפורט בהסכם בתמורה לתשלום דמי ניהול. סכום דמי הניהול נקבע בסכום בסיס של כ-4.2 מליון ש"ח ובתוספת שיעור של 1.25%-1% מסכום יתרת מסגרות האשראי שהחברה האם ערבה להן (ליום 31 בדצמבר, 2003 יתרת המסגרת עומדת על כ-232 מליון ש"ח).

2. החברה התקשרה עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות בניה. סך ההתקשרויות הינן כ- 84 מליון ש"ח.

3. החברה האם והחברה, לרבות כל חברות הבת של כל אחת מהן התקשרו ביום 4 באוקטובר, 1995 בהסכם שאושר על-ידי האסיפה הכללית של החברה למתן פקדונות זו לזו בסכום כולל שלא יעלה על 20,000 אלפי ש"ח צמודים למדד אוגוסט, 1995 בפרק זמן כלשהו. הפקדונות הם לתקופה קצרת מועד באופן שהמקבלת חייבת לפרוע כל פקדון תוך 3 ימי עסקים בנקאיים מיום הדרישה ולמקבלת הפקדון זכות פרעון מוקדם בתוך 3 ימי עסקים, ללא עמלת פרעון. בהחלטת דירקטוריון החברה מיום 4 בינואר, 2004 שאושרה גם בדירקטוריון החברה האם, הוחלט שמסגרת הסכום הכולל של הפקדונות לא תעלה על הסכום שנקבע בהסכם האמור (ליום 31 בדצמבר, 2003 כ-23.6 מליון ש"ח) וכי הריבית שישאו הפקדונות תיקבע לפי ריבית הפריים הממוצעת בבנק פועלים ובנק לאומי על הלוואות בסכומים האמורים. כל חברה ערבה לפקדונות שהחברה האחרת תפקיד בחשבונות של חברות הבת שלה.

4. דירקטוריון החברה והחברה האם אישרו להתקשר בהסכם עם חברה קשורה (חברה מאוחדת של החברה האם) לשכירת 9,000 מ"ר משרדים בבנין חדש הנמצא בשלבי הקמה בפתח-תקווה. תקופת השכירות הינה ל- 10 שנים ודמי השכירות החודשיים יעמדו על כ- 138 אלפי דולר. ההסכם כפוף לאישור אסיפה הכללית של החברה הקשורה.

ד. תביעות תלויות

למעט תביעות רוכשי דירות מהחברה ותביעות הנוגעות לחוקי הפיקוח על הבניה בקנדה בגין חריגות לא מהותיות מהוראות דין בבניינים שנרכשו על-ידי חברות מאוחדת, אשר להערכת הנהלת החברה אינן בסכומים מהותיים, החברה אינה צד להליכים משפטיים כלשהם.

באור 23: - הון עצמי

א. הון המניות הנפרע, לרבות פרמיה שנתקבלה, הותאם להשפעת האינפלציה מתאריכי קבלת התקבולים עד ליום 31 בדצמבר, 2003.

ב. הרכב הון המניות

31 בדצמבר			
2002		2003	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות באלפים			
60,300	120,000	60,300	120,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.

ג. הנפקת מניות ואופציות על-פי תשקיף הנפקה מחודש ינואר 2004

ביום 21 בינואר, 2004 הונפקו לציבור 23,500,000 ע.ג. מניות רגילות 1 ש"ח ו-7,990,000 אופציות (סדרה 7) הניתנות להמרה למניה רגילה בת 1 ש"ח ערך נקוב כנגד תשלום מחיר מימוש בסך 5.5 ש"ח לכל כתב אופציה צמוד למדד. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד ליום 31 בינואר, 2007. כתב אופציה שלא ימומש עד לתום תקופת המימוש יפקע ולא תהיה למחזיקים בו זכות כל שהיא.

כתוצאה מההנפקה גדל הערך הנקוב המונפק והנפרע של מניות החברה ל-83,800 אלפי ש"ח ע.ג..

ד. הנפקת כתבי אופציה (סדרה 5) בשנת 1997

בשנת 1997, הנפיקה החברה 23,939,997 כתבי אופציה (סדרה 5) הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. במהלך בשנת 2001, מומשו 8,031,215 כתבי אופציה למניות בנות 1 ש"ח כל אחת של החברה. כתוצאה ממימוש כתבי האופציה גדל הונה העצמי של החברה ב-23,714 אלפי ש"ח. יתרת כתבי האופציה בסך 15,908,782 פקעו ביום 31 ביולי, 2001.

ה. הקצאת כתבי אופציה בשנת 2001

ביום 30 במרס, 2001 אישרה האסיפה הכללית הקצאת 4,220,000 כתבי אופציה לעובדים בכירים בחברה, וביניהם יו"ר הדירקטוריון אשר כיהן באותה עת כמנכ"ל (2,170,000 כתבי אופציה). כל כתב אופציה ניתן היה למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לתוספת מימוש של 3.06 ש"ח (כפוף להתאמות) צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר, 2000. תוקף כתבי האופציה היה חמש שנים מיום ההקצאה (להלן: מועד הפקיעה). במסגרת תוכנית הצעת הרכש המתוארת בבאור ד' לעיל בוטלה תוכנית האופציות והעובדים קיבלו פיצוי חלף תוכנית האופציות בסך כולל של 5,819 אלפי ש"ח.

באור 23: - הון עצמי (המשך)

1. הקצאת אופציות לנושאי משרה ולעובדים בחברה בשנת 2003

1. ביום 17 ביולי, 2003 אישרו הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה האם ודירקטוריון החברה וביום 28 באוגוסט, 2003 אישרה האסיפה הכללית של החברה האם להקצות לבעלי שליטה שהם נושאי משרה בחברה 2,420,000 כתבי אופציה (סדרה 6) של החברה ולעובדים 3,870,000 כתבי אופציה (סדרה 6) של החברה. כתבי האופציה הוקצו ביום 2 באוקטובר, 2003.
2. כתבי האופציה ניתנים למימוש בתקופה שעד לתום 60 חודש ממועד הקצאת האופציות בתמורה למחיר מימוש בסך 4.50 ש"ח לכל כתב אופציה (סדרה 6) של החברה. בהתאם לתנאי כתבי האופציה לא יוקצו לניצעים, מלוא המניות עשויות לנבוע ממימוש כתבי האופציה, אלא רק מספר מניות המשקף את מרכיב ההטבה הגלום באופציה, כפי שיחושב במועד מימוש האופציה.
3. הזכאות למימוש כתבי האופציות תוקנה לניצעים באופן ש- 1/3 יוקנה לאחר חלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה ו- 1/3 נוסף לאחר תום כל 12 חודשים לאחר מכן, ובלבד שיהיו מועסקים בידי החברה, במועד ההקניה.

2. חלוקת דיבידנד

1. חלוקת מניות של החברה האם כדיבידנד לבעלי המניות

בשנת 2001, קיבל דירקטוריון החברה החלטה על חלוקת מניות רגילות ובכורה של החברה האם, צור שמיר אחזקות בע"מ, המוחזקות על ידה, כדיבידנד בעין לכל בעלי מניותיה. סך הערך הנקוב של מניות החברה האם אשר חולקו כדיבידנד מסתכם בכ- 6,323 אלפי ש"ח ערך נקוב מניות רגילות ובכ- 1,374 אלפי ש"ח ערך נקוב מניות בכורה. עלות המניות אשר בספרי החברה הסתכמה בכ- 9,279 אלפי ש"ח. שווי השוק בבורסה של המניות המחולקות כדיבידנד ליום חלוקתן הסתכם בכ- 14,867 אלפי ש"ח, המהווה דיבידנד בשיעור של כ- 23.6% על הון המניות הנפרע.

2. חלוקת דיבידנד במזומן

בשנת 2001, חילקה החברה דיבידנד במזומן לבעלי מניותיה בסך 18,788 אלפי ש"ח המהווה דיבידנד בשיעור של כ- 29.9% על הון המניות הנפרע.

ח. המרת אגרות חוב למניות - ראה באור 20 א'.

באור 24: - נתונים המתייחסים לדוחות רווח והפסד

א. הוצאות אחזקת נכסים מושכרים

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2001	2002	2003	2001	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים						
1,079	1,110	2,325	10,728	14,163	19,267	פחת
602	895	547	2,731	5,050	5,306	אחרות
<u>1,681</u>	<u>2,005</u>	<u>2,872</u>	<u>13,459</u>	<u>19,213</u>	<u>24,573</u>	

ב. עלויות מעסקי בניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2001	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים			
322	1,470	56	קרקע
2,429	11,210	461	עלויות פיתוח ובניה (באמצעות קבלן מבצע)
<u>2,751</u>	<u>12,680</u>	<u>517</u>	

ג. הוצאות מכירה ושיווק

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2001	2002	2003	2001	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים						
344	375	32	1,032	978	598	הוצאות שיווק
65	208	-	65	208	-	ועמלות מכירה
372	340	48	372	340	48	משפטיות אחרות
<u>781</u>	<u>923</u>	<u>80</u>	<u>1,469</u>	<u>1,526</u>	<u>646</u>	

באור 24: - נתונים המתייחסים לדוחות רווח והפסד (המשך)

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2001	2002	2003	2001	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים						
8,059	3,075	3,820	8,058	3,703	4,736	שכר ונלוות משפטיות, ביקורת ושירותים מקצועיים
791	1,265	688	3,420	3,574	1,990	אחזקה, מסים וביטוח
308	292	335	308	292	335	בדיקות כלכליות ונסיעות
258	537	294	1,406	904	1,045	שונות
610	475	277	739	480	541	פחת והפחתות
143	990	370	324	990	382	דמי ניהול לחברה האם
-	4,372	5,696	-	4,372	5,696	בקשר לפרוייקט בניה חן הצפון
704	280	75	704	280	75	
10,873	11,286	11,555	14,959	14,595	14,800	
-	-	(183)	-	-	-	בניכוי דמי ניהול מחברה מאוחדת
10,873	11,286	11,372	14,959	14,595	14,800	

ה. הוצאות (הכנסות) מימון

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2001	2002	2003	2001	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים						
(915)	(1,610)	(1,169)	(915)	(1,610)	(1,169)	רווח מניירות ערך ריבית ריאלית בגין הלוואות לחברות קשורות
(5,999)	(7,557)	(17,994)	(414)	481	(3,333)	הוצאות מימון בגין התחייבויות לזמן ארוך
992	3,604	9,471	20,756	26,515	30,284	הפחתת נכיון בגין אגרות חוב להמרה
1,534	4,353	-	1,223	3,398	-	הפחתת הוצאות הנפקת אגרות חוב להמרה
491	1,369	-	434	1,207	-	בגין אשראי לזמן קצר, נטו
8,146	7,140	5,214	8,146	3,766	4,873	
4,249	7,299	(4,478)	29,230	33,757	30,655	

באור 25: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברות בישראל

על החברה ועל החברות המוחזקות בישראל חלות הוראות חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985. על-פי החוק נמדדות התוצאות לצרכי מס כשהן מותאמות לשינויים בממד המחירים לצרכן. בחודש נובמבר, 2001 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 14), התשס"ב-2001, ולפיו שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע בצו עד ליום 28 בפברואר בשנה העוקבת לשנת המס המדווחת, כי הוראות החוק האמור, כולן או מקצתן, לא יחולו לגבי שנת מס מסוימת, אם שיעור עליית המדד באותה שנה לא עלה על 3%. בחודש פברואר, 2004 הוחלט על ידי שר האוצר וועדת הכספים כי חוק התיאומים ייושם בשנת 2003. חבות המס לשנת 2003 מחושבת על-פי החוק בהתחשב בשיעור ירידת המדד בשנה זו.

ב. הרכב

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2001	2002	2003	2001	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים						
-	-	-	3,428	3,596	2,016	מסים שוטפים
(2,318)	544	2,783	617	4,396	8,503	מסים נדחים
4,545	311	(48)	4,545	311	(48)	מסים בגין שנים קודמות מסים בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות
(250)	(1,393)	(1,578)	(250)	(1,393)	(1,578)	
<u>1,977</u>	<u>(538)</u>	<u>1,157</u>	<u>8,340</u>	<u>6,910</u>	<u>8,893</u>	מסים על ההכנסה

ג. עפ"י חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 לחברה הפסד להעברה לצרכי מס בסך של כ-18.4 מליון ש"ח ולחברות מאוחדות הפסד להעברה בסך של כ-2.9 מליון ש"ח. בגין הפסדים בסך כ-10.4 מליון ש"ח לא נרשמו מסים נדחים.

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. להלן התאמת המס התיאורטי בהנחה שכל התוצאה העסקית היתה מתחייבת בשיעור המס החל על החברה לעומת סכומי המס בפועל:

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2001	2002	2003	2001	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים						
(6,237)	(10,348)	2,788	18,148	27,848	37,560	יתרת רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
36%	36%	36%	36%	36%	36%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
(2,245)	(3,725)	1,003	6,533	10,025	13,522	סכום המס על בסיס שיעור המס הסטטוטורי
-	-	-	(1,766)	(6,365)	(4,688)	הכנסות בשיעורי מס אחרים והפרשי עיתוי בגינם לא נוצרו מסים נדחים בגין חברות בחו"ל
						מס (חסכון במס) בגין:
1,167	1,286	146	518	1,349	51	הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות ניצול מסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות
(2,233)	-	-	(2,233)	-	-	הפסד מניירות-ערך, נטו
743	1,590	56	743	1,590	56	מסים בגין שנים קודמות
4,545	311	(48)	4,545	311	(48)	
1,977	(538)	1,157	8,340	6,910	8,893	

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

<u>הרכב ותנועת המסים הנדחים</u>							ה.
סה"כ	אחרים	הפסדים לצרכי מס	הפרשות לזכויות עובדים	השקעה בניירות ערך	מלאי בניכוי מקדמות מלקוחות	נכסים קבועים בני פחת	
אלפי ש"ח מותאמים							מאוחד
2,199	2,460	2,795	54	3,403	3,007	(9,520)	יתרה ליום 1 בינואר, 2002
(726)	177	350	-	-	-	(1,253)	התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות אוטונומיות בחו"ל
(4,396)	(113)	5,687	(28)	(2,814)	(3,068)	(4,060)	זקיפה לדוח רווח והפסד
(2,923)	2,524	8,832	26	589	(61)	(14,833)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2002
(821)	89	161	-	-	-	(1,071)	התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות אוטונומיות בחו"ל
2,921	-	-	-	-	-	2,921	השפעה מצטברת לתחילת שנה של שינוי כללי
(8,503)	(3,022)	(1,372)	(1)	(286)	61	(3,883)	חשבונאות, נטו זקיפה לדוח רווח והפסד
(9,326)	(409)	7,621	25	303	-	(16,866)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2003
							<u>החברה</u>
8,894	1,753	869	54	3,403	3,007	(192)	יתרה ליום 1 בינואר, 2002
(3,416)	14	(955)	-	-	-	(2,475)	מיזוג חברה מאוחדת
(544)	(1,070)	7,204	(28)	(2,814)	(3,068)	(768)	זקיפה לדוח רווח והפסד
4,934	697	7,118	26	589	(61)	(3,435)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2002
2,921	-	-	-	-	-	2,921	השפעה מצטברת לתחילת שנה של שינוי כללי
(2,783)	86	(486)	(1)	(286)	61	(2,157)	חשבונאות, נטו זקיפה לדוח רווח והפסד
5,072	783	6,632	25	303	-	(2,671)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2003

באור 25 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. הרכב ותנועת המסים הנדחים (המשך)

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2002	2003	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים				
1,339	1,034	1,339	1,034	במסגרת רכוש שוטף
7,550	7,311	12,302	8,398	במסגרת רכוש אחר
(3,955)	(3,273)	(16,564)	(18,758)	במסגרת התחייבויות לזמן ארוך
<u>4,934</u>	<u>5,072</u>	<u>(2,923)</u>	<u>(9,326)</u>	

1. לחברה שומות סופיות עד וכולל 2000. לחברות מאוחדות לא הוצאו שומות סופיות. דוחות של חברות ישראליות שהוגשו לשנים עד וכולל 1999 נחשבים כשומה סופית לפי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, בכפוף לתנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה.

באור 26 - מגזרים גיאוגרפיים

א. כללי

1. החברה והחברות המאוחדות עוסקות בעסקי נדל"ן (השכרת נכסים ובניה) בישראל, אנגליה, בלגיה, פולין וקנדה.
2. כל ההכנסות וההוצאות מיוחסות ישירות למגזרים הגיאוגרפיים.
3. נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים התפעוליים בהם משתמש המגזר ומורכבים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, מבנים להשכרה והוצאות נדחות. ההתחייבויות של המגזר כוללות אל כל ההתחייבויות התפעוליים הנובעות מהפעילויות התפעוליות של המגזר ומורכבות בעיקר מההתחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וזכאים ויתרות זכות. הנכסים וההתחייבויות של המגזר אינם כוללים נכסים והתחייבויות של מס הכנסה.

באור 26 - מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

ב. מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2003						
ס"כ	קנדה	פולין	בלגיה	אנגליה	ישראל	
אלפי ש"ח מותאמים						
108,734	16,640	20,858	12,895	43,555	14,786	הכנסות
37,543	3,092	9,611	362	23,763	715	תוצאות המגזר
17						רווח הון ממימוש רכוש קבוע
37,560						
8,893						מסים על ההכנסה
28,667						
3,816						זכויות המיעוט בתוצאות חברות מאוחדות
8,762						השפעה מצטברת לתחילת השנה
16,089						רווח נקי לשנה
1,164,426	199,276	157,377	137,746	424,797	245,230	נכסי המגזר
9,432						נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,173,858						ס"כ נכסים במאוחד
952,449	195,070	113,775	138,849	386,907	117,848	התחייבויות המגזר
18,758						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
971,207						ס"כ התחייבויות במאוחד
20,096	3,112	3,514	5,389	5,374	2,707	פחת והפחתות לשנה
94,346	55,984	4,247	860	-	33,255	השקעות הוניות לשנה

באור 26: - מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

ב. מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2002					
סה"כ	קנדה	פולין	בלגיה	אנגליה	ישראל
אלפי ש"ח מותאמים					
109,629	7,979	22,462	9,082	41,572	28,534
					הכנסות
27,858	1,909	9,247	2,641	23,029	(8,968)
					תוצאות המגזר
(10)					
					הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
27,848					
					מסים על ההכנסה
(6,910)					
20,938					
					זכויות המיעוט בתוצאות חברות מאוחדות
(3,678)					
17,260					רווח נקי לשנה
1,028,180	124,613	166,040	123,188	388,180	226,159
					נכסי המגזר
13,641					
					נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,041,821					
					סה"כ נכסים במאוחד
829,150	78,836	85,042	110,835	347,601	206,836
					התחייבויות המגזר
16,564					
					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
845,714					
					סה"כ התחייבויות במאוחד
20,270	1,355	3,484	2,774	4,681	7,976
					פחת והפחתות לשנה
162,021	88,339	3,287	44,112	2,197	24,086
					השקעות הוניות לשנה

באור 26: - מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

ב. מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2001					
ס"ה כ	קנדה	פולין	בלגיה	אנגליה	ישראל
אלפי ש"ח מותאמים					
80,400	602	21,295	6,125	33,798	18,580
18,532	(286)	9,161	500	14,772	(5,615)
(384)					
18,148					
(8,340)					
9,808					
(2,357)					
7,451					
13,200	96	3,227	2,183	3,594	4,100
226,748	27,777	76,130	82	62,201	60,558

ג. לקוחות עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2002	2003
אלפי ש"ח מותאמים	
36,876	37,899

מחזור עם לקוחות נדל"ן מניב

באחוזים	
18.4	16.6
14.1	12.8
7.0	5.7
39.5	35.1

לקוח א'  
לקוח ב'  
לקוח ג'

באור 27: - תנאי הצמדה של יתרות כספיות

א. במאזן המאוחד

31 בדצמבר 2003						
סה"כ	ללא הצמדה	בדולר		בליש"ט		בהצמדה למדד המחירים לצרכן
		קנדי או בהצמדה אליו	בדולר או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	או בהצמדה אליו	

אלפי ש"ח מותאמים

רכוש							
43,222	16,998	4,634	1,175	4,734	15,681	-	מזומנים ושווי מזומנים
26,414	-	404	625	441	23,251	1,693	לקוחות
3,771	3,771	-	-	-	-	-	חברות קשורות
5,123	776	249	64	46	14	3,974	חייבים ויתרות חובה
21,347	-	3,684	-	-	17,663	-	הלוואות
<u>99,877</u>	<u>21,545</u>	<u>8,971</u>	<u>1,864</u>	<u>5,221</u>	<u>56,609</u>	<u>5,667</u>	

התחייבויות

52,999	1,387	33,781	7,234	10,597	-	-	אשראי לזמן קצר
11,393	-	-	-	11,393	-	-	מתאגידים בנקאיים
23,566	23,566	-	-	-	-	-	חברות קשורות
4,214	1,245	521	893	1,049	506	-	החברה האם
9,210	2,493	2,568	695	731	2,719	4	ספקים ונותני שרותים
826,143	24,000	158,109	103,604	113,272	363,708	63,450	זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים ומאחרים (כולל חלויות שוטפות)
41	-	-	-	-	-	41	אגרות חוב הניתנות להמרה
<u>927,566</u>	<u>52,691</u>	<u>194,979</u>	<u>112,426</u>	<u>137,042</u>	<u>366,933</u>	<u>63,495</u>	

הנתונים שלעיל כוללים מידע לגבי יתרות כספיות בלבד. ליום 31 בדצמבר, 2003 לקבוצה יתרות של נכסים לא כספיים בסכום של 1,073,981 אלפי ש"ח.

באור 27: - תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

א. במאזן המאוחד: (המשך)

31 בדצמבר 2002							
סה"כ	ללא הצמדה	בדולר קנדי או בהצמדה אליו	בדולר או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	בליש"ט או בהצמדה אליו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח מותאמים							
							<b>רכוש</b>
28,890	5,060	4,724	3,103	3,685	12,318	-	מזומנים ושווי מזומנים
1,422	-	-	-	-	-	1,422	פקדונות
22,649	-	507	341	810	18,897	2,094	לקוחות
7,666	161	244	-	11	92	7,158	חייבים ויתרות חובה
19,014	-	3,267	-	-	15,747	-	הלוואות
<u>79,641</u>	<u>5,221</u>	<u>8,742</u>	<u>3,444</u>	<u>4,506</u>	<u>47,054</u>	<u>10,674</u>	
							<b>התחייבויות</b>
101,055	562	30,088	62,565	4,105	3,736	-	אשראי לזמן קצר
36,157	-	-	-	36,157	-	-	חברות קשורות
14,383	14,383	-	-	-	-	-	החברה האם
5,922	3,202	786	657	865	412	-	ספקים
7,359	2,740	745	178	1,107	2,584	5	זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
659,672	-	84,136	82,630	89,148	357,027	46,730	אגרות חוב הניתנות להמרה
49	-	-	-	-	-	49	
<u>824,597</u>	<u>20,887</u>	<u>115,755</u>	<u>146,030</u>	<u>131,382</u>	<u>363,759</u>	<u>46,784</u>	

הנתונים שלעיל כוללים מידע לגבי יתרות כספיות בלבד. ליום 31 בדצמבר, 2002 לקבוצה יתרות של נכסים לא כספיים בסכום של 962,180 אלפי ש"ח.

באור 27: - תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

ב. במאזן החברה:

31 בדצמבר 2003							
סה"כ	לא הצמדה	בדולר קנדי או בהצמדה אליו	בדולר או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	בליש"ט או בהצמדה אליו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח מותאמים							
							<b>רכוש</b>
16,542	14,392	10	25	16	2,099	-	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
1,449	-	-	-	-	-	1,449	השקעה בחברות מאוחדות
183,081	542	76,794	43,877	59,351	(215)	2,732	חייבים ויתרות חובה
6,745	2,853	-	-	-	-	4,492	
<u>207,817</u>	<u>17,187</u>	<u>76,804</u>	<u>43,902</u>	<u>59,367</u>	<u>1,884</u>	<u>8,873</u>	
							<b>התחייבויות</b>
50,786	1,387	33,781	7,234	8,384	-	-	אשראי לזמן קצר החברה האם ספקים
23,566	23,566	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
1,245	1,245	-	-	-	-	-	אגרות חוב הניתנות להמרה
2,382	2,311	-	67	-	-	4	
201,278	24,000	41,879	32,229	39,885	11,518	51,767	
41	-	-	-	-	-	41	
<u>279,298</u>	<u>52,509</u>	<u>75,660</u>	<u>39,530</u>	<u>48,269</u>	<u>11,518</u>	<u>51,812</u>	

הנתונים שלעיל כוללים מידע לגבי יתרות כספיות בלבד. ליום 31 בדצמבר, 2003 לחברה יתרות של נכסים לא כספיים בסכום של 278,645 אלפי ש"ח.

באור 27: - תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

ב. במאזן החברה: (המשך)

31 בדצמבר 2002							
סה"כ	לא הצמדה	בדולר קנדי או בהצמדה אליו	בדולר או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	בליש"ט או בהצמדה אליו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח מותאמים							
							<b>רכוש</b>
6,154	1,538	471	42	-	4,103	-	מזומנים ושווי מזומנים
1,422	-	-	-	-	-	1,422	פקדונות
1,726	-	-	-	-	-	1,726	לקוחות
119,402	533	44,274	47,997	51,673	(28,010)	2,935	השקעה בחברות מאוחדות
10,531	3,729	-	-	-	-	6,802	חייבים ויתרות חובה
<u>139,235</u>	<u>5,800</u>	<u>44,745</u>	<u>48,039</u>	<u>51,673</u>	<u>(23,907)</u>	<u>12,885</u>	
							<b>התחייבויות</b>
101,055	562	30,088	62,565	4,105	3,736	-	אשראי לזמן קצר החברה האם
14,383	14,383	-	-	-	-	-	ספקים
3,202	3,202	-	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים
2,626	2,621	-	-	-	-	5	ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
72,089	-	6,831	-	18,484	12,986	33,787	אגרות חוב הניתנות להמרה
49	-	-	-	-	-	49	
<u>193,404</u>	<u>20,768</u>	<u>36,919</u>	<u>62,565</u>	<u>22,589</u>	<u>16,722</u>	<u>33,841</u>	

הנתונים שלעיל כוללים מידע לגבי יתרות כספיות בלבד. ליום 31 בדצמבר, 2002, לחברה יתרות של נכסים לא כספיים בסכום של 243,031 אלפי ש"ח.

באור 28: פרטים על עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. בסעיפי המאזן הבאים נכללו יתרות צדדים קשורים

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2002	2003	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים				
-	-	-	3,771	חברות קשורות ברכוש שוטף
-	-	(36,157)	(11,393)	חברות קשורות בהתחייבויות שוטפות
119,403	183,081	-	-	הלוואות ושטרי הון לחברות מאוחדות
(14,383)	(23,566)	(14,383)	(23,566)	החברה האם

ב. הכנסות (הוצאות) בשנות הדוח

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			31 בדצמבר			
2001	2002	2003	2001	2002	2003	
אלפי ש"ח מותאמים						
5,999	7,557	17,994	414	(481)	3,333	הכנסות (הוצאות)
(186)	(120)	(27)	(186)	(120)	(27)	מריבית
5	5	1	5	5	1	שכר דירקטורים
						מספר דירקטורים
						שכר ונלוות לבעלי ענין במשרה מלאה:
2	1	1	2	1	1	מספר מקבלי השכר
(* (4,136)	(811)	** (793)	(* (4,136)	(811)	** (793)	שכר מענקים ונלוות
(* (2,381)	(1,351)	(1,428)	(* (2,381)	(1,351)	(1,428)	שכר מנכ"ל
(164)	(159)	(162)	(164)	(159)	(162)	הוצאות שכירות
-	(4,372)	(5,696)	-	(4,372)	(5,696)	דמי ניהול לחברה האם

(\* כולל פיצוי בגין ביטול תוכנית אופציות בסך כולל של 4,509 אלפי ש"ח.  
 (\*\* כולל בונוס בסך 250 אלפי ש"ח, כפוף לאישור אסיפה כללית.

ג. שיפוי וביטוח נושאי משרה

1. החברה ביטחה את אחריותם של נושאי המשרה, בהתאם לתקנות ההתאגדות. הביטוח הינו במסגרת קבוצת צור שמיר הכוללת גם את צור שמיר אחזקות בע"מ, וביטוח ישיר-השקעות פיננסיות בע"מ והחברות הבנות שלהן. סכום הביטוח לשנת 2001 - 7.5 מליון דולר ולשנים 2002-2003 - 10 מליון דולר, לכל מקרה ולתקופה. כמו כן הביטוח כולל החזר בגין הוצאות משפטיות בישראל בלבד לשנת 2001 בסך 1 מליון דולר ולשנים 2002-2003 - 2 מליון דולר.

2. החברה הוציאה כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בה, שניהנו או מכהנים בתפקידם מיום 28 בפברואר, 1993, ושאינם מחזיקים ב- 25% או יותר ממניות החברה.

כתבי השיפוי הם בגין כל חבות כספית, לרבות הוצאות התדיינות על-פי פסק דין, וזאת כאשר פעלו בתום לב ולטובת החברה.

באור 28: - פרטים על עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

- ד. החברה האם ערבה למסגרת אשראי של החברה מבנקים אשר ליום 31 בדצמבר מסתכמת בכ-232 מליון ש"ח.
- ה. בקשר לערבות החברה לחברה האם - ראה באור 22א' (4) ו-ב' (4).
- ו. בקשר להתקשרות בין החברה לחברה האם למתן פקדונות זו לזו - ראה באור 22ג' (3).

באור 29: - רווח למניה

- א. להלן נתוני הרווח הנקי והערך הנקוב של הון המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הנקי למניה וכן ההתאמות שנערכו לנתונים לצורך קביעת הרווח בדילול מלא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2001	2002	2003	2001	2002	2003	
ממוצע משוקלל של הון המניות			רווח נקי			
			ש"ח מותאמים			
56,257	60,300	60,300	7,451	17,260	24,851	נתונים ששימשו בקביעת הרווח הנקי הבסיסי למניה: רווח לפני השפעה מצטברת, נטו
-	-	1,573	-	-	508	נוסף - ההשפעה בגין המרת אופציות (סדרה 6)
56,257	60,300	61,873	7,451	17,260	25,359	כמות המניות ורווח נקי מדולל לפני השפעה מצטברת, נטו
56,257	60,300	60,300	7,451	17,260	16,089	רווח נקי לשנה
-	-	1,573	-	-	508	נוסף - ההשפעה בגין המרת אופציות (סדרה 6)
56,257	60,300	61,873	7,451	17,260	16,597	כמות המניות ורווח נקי מדולל לשנה

- ב. בדיקת סבירות המרת אגרות החוב ומימוש כתבי האופציה, הצמודות למדד בשנים 2002, 2003 ו-2001 חושבה על פי שיעור ריבית של 4%, 6% ו-5% בהתאמה.

באור 30 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים

ליום 31 בדצמבר		
2002	2003	
אלפי ש"ח		
6,273	16,542	<u>רכוש שוטף</u>
1,450	-	מזומנים ושווי מזומנים
6,700	6,370	פקדונות במוסדות כספיים
1,759	1,449	השקעות לזמן קצר
12,653	8,180	לקוחות
		חייבים ויתרות חובה
28,835	32,541	
410	-	<u>מלאי בנינים למכירה</u>
116,035	182,925	<u>השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך</u>
21,206	15,834	בחברות מאוחדות
		בניירות ערך
137,241	198,759	
121,268	151,858	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
7,758	7,311	<u>רכוש אחר, נטו</u>
295,512	390,469	
113,769	69,544	<u>התחייבויות שוטפות</u>
14,662	23,566	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
3,264	1,245	החברה האם
2,982	3,622	ספקים ונותני שירותים
9	9	זכאים ויתרות זכות
		חלויות שוטפות של אגרות חוב להמרה
134,686	97,986	
41	32	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
62,729	182,520	אגרות חוב הניתנות להמרה
3,089	4,819	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
		מסים נדחים
65,859	187,371	
94,967	105,112	<u>הון עצמי</u>
295,512	390,469	

באור 30 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות רווח והפסד - החברה	ב.
2001	2002	2003		
אלפי ש"ח				
9,339	7,629	12,844	הכנסות:	
4,100	16,425	672	מהשכרת נכסים	
			מעסקי בניה	
13,439	24,054	13,516		
1,383	1,844	2,343	עלויות והוצאות:	
2,140	9,749	371	אחזקת נכסים מושכרים	
740	915	81	מעסקי בניה	
10,340	11,225	11,684	מכירה ושיווק	
2,872	4,009	(5,041)	הנהלה וכלליות	
			מימון, נטו	
17,475	27,742	9,438		
(4,036)	(3,688)	4,078	רווח (הפסד) מפעולות רגילות	
(2)	(5)	28	רווח (הפסד) הון	
(4,038)	(3,693)	4,106	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	
1,948	(363)	1,388	מסים על ההכנסה	
(5,986)	(3,330)	2,718	רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה	
11,160	10,341	10,408	חלק החברה ברווחי חברות מאוחדות, נטו	
5,174	7,011	13,126	רווח נקי לשנה	

באור 30: - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשך)

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרנות הון אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון מניות	
102,178	27,686	15,414	10,147	48,931	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2001</u>
10,076	-	6,766	-	3,310	המרת אגרות חוב למניות
22,628	-	17,978	(3,381)	8,031	מימוש כתבי אופציה למניות
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות
					כספיים של יחידת מוחזקות
662	-	662	-	-	בח"ל
-	-	6,766	(6,766)	-	כתבי אופציה שפקעו
(18,000)	(18,000)	-	-	-	דיבידנד ששולם
					חלוקת מניות של החברה האם
(7,610)	(7,610)	-	-	-	לבעלי המניות
5,174	5,174	-	-	-	רווח נקי לשנה
115,108	7,250	47,586	-	60,272	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2001</u>
84	-	56	-	28	המרת אגרות חוב למניות
(29,267)	(29,267)	-	-	-	קרן הון מרכישת חברה קשורה
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות
					כספיים של יחידת מוחזקות
2,031	-	2,031	-	-	בח"ל
7,011	7,011	-	-	-	רווח נקי לשנה
94,967	(15,006)	49,673	-	60,300	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2002</u>
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות
					כספיים של יחידת מוחזקות
(2,981)	-	(2,981)	-	-	בח"ל
13,126	13,126	-	-	-	רווח נקי לשנה
105,112	(1,880)	46,692	-	60,300	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2003</u>

רשימת חברות מאוחדות

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר, 2003:

שיעור השליטה	שיעור הבעלות		
%	%		
74%	74%	אדגר נוף טבעון בע"מ	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
100%	100%	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ	
100%	100%	ADGAR TRUST	
		ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ
100%	100%		
100%	100%	ADGAR PROPERTIES N.V.	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.
82.5%	82.5%	ADGAR U.K. N.V.	
90%	90%	ADGAR SUTHERLAND N.V.	
75%	75%	ADGAR LEMANSTREET N.V.	
100%	100%	ADGAR PLANTIN N.V.	
		ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	
100%	100%	ADGAR SOLAR HOUSE B.V.	
100%	100%	WINGATE LTD.	
100%	100%	GILQUEST LTD.	
100%	100%	ADGAR THEATER BUILDING N.V.	
		ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	
100%	100%	ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.	
		AD-AM L.P.	ADGAR TRUST
92.5%	92.5%	AD-AM ALBERT BUILDING L.P.	
82.5%	82.5%	1881 YONGE STREET L.P.	
100%	100%	1 RICHMOND STREET WEST L.P.	
100%	100%		

-----