

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2010

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2010

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-15	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרס, 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 31% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2010 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 54% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור ג' לדוחות הכספיים ביניים, בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים לימים 31 במרס, 2009 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, על מנת לשקף בהם למפרע תיקון רישומים חשבונאיים בדיווחי חברות מאוחדות, בשליטה מלאה, בפולין אשר עיקרם נבע מאי דיווח לרשויות המע"מ בפולין על זכאות החברות המאוחדות להחזר מע"מ, נטו, בגין השקעות בנדל"ן בהקמה, ורישום שגוי של יתרות ספקים ונדל"ן בהקמה כתוצאה מאי הסדרים בעקבות המעילה.

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

39,640	37,499	30,960	מזומנים ושווי מזומנים
20,353	29,594	23,191	לקוחות
24,953	12,798	30,031	פקדון
79,362	(* 63,022)	84,019	חייבים ויתרות חובה
-	22,313	-	חברה אם סופית
2,000	2,135	1,012	מסים שוטפים לקבל
3,110	10,092	1,903	נגזרים פיננסיים
-	-	166	הלוואות
169,418	177,453	171,282	
54,944	-	59,160	נכסים המיועדים למימוש
224,362	177,453	230,442	

נכסים בלתי שוטפים

9,761	7,467	10,196	הלוואות
14,120	18,614	12,908	רכוש קבוע, נטו
2,762,910	2,902,026	2,718,040	נדל"ן להשקעה
152,608	(* 270,299)	152,908	נדל"ן להשקעה בהקמה
672	1,025	562	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
21,033	16,377	24,936	מסים נדחים
2,961,104	3,215,808	2,919,550	
3,185,466	3,393,261	3,149,992	

(* הוצג מחדש, ראה באור ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

835,263	497,601	682,856	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך התחייבויות לספקים ולנותני שירותים מסים לשלם זכאים ויתרות זכות חלויות שוטפות של אגרות חוב נגזרים פיננסיים
24,672	(* 33,242)	22,443	
6,079	1,065	69	
35,500	(* 55,913)	43,440	
60,306	50,858	116,238	
26,163	28,653	27,764	
<u>987,983</u>	<u>667,332</u>	<u>892,810</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

989,898	1,316,902	1,128,231	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו מסים נדחים
464,815	485,607	395,058	
14	1,332	89	
57,071	98,441	63,700	
<u>1,511,798</u>	<u>1,902,282</u>	<u>1,587,078</u>	

הון מיוחס לבעלי המניות של החברה

152,268	152,268	152,268	הון מניות פרמיה על מניות קרנות הון אחרות תקבולים על חשבון אופציות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל יתרת רווח
239,557	239,557	239,557	
(19,907)	(19,299)	(23,074)	
3,955	3,955	3,955	
(49,829)	(69,506)	(69,475)	
356,915	514,244	365,211	
<u>682,959</u>	<u>821,219</u>	<u>668,442</u>	

זכויות שאינן מקנות שליטה

2,726	2,428	1,662	סה"כ הון
<u>685,685</u>	<u>823,647</u>	<u>670,104</u>	
<u>3,185,466</u>	<u>3,393,261</u>	<u>3,149,992</u>	

(* הוצג מחדש, ראה באור ג2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

נקר רוני	גדיש רועי	שנידמן דורון	26 במאי, 2010
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		

הכנסות

189,608	47,618	46,634
(220,108)	(7,873)	-
(30,500)	39,745	46,634

הכנסות מהשכרת נכסים
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

הוצאות

16,230	2,987	2,792
22,728	5,206	6,487
38,958	8,193	9,279

אחזקת נכסים, נטו
הנהלה וכלליות

(69,458)	31,552	37,355
----------	--------	--------

רווח (הפסד) לפני מימון

7,043	872	310
(128,414)	(16,928)	(25,691)

הכנסות מימון
הוצאות מימון

(121,371)	(16,056)	(25,381)
-----------	----------	----------

הוצאות מימון, נטו

(190,829)	15,496	11,974
-----------	--------	--------

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

(41,211)	7,667	3,628
----------	-------	-------

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

(149,618)	7,829	8,346
-----------	-------	-------

רווח נקי (הפסד)

(149,533)	7,796	8,296
(85)	33	50

מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

(149,618)	7,829	8,346
-----------	-------	-------

רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

(1.38)	0.07	0.08
--------	------	------

רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2009	2010	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
(149,618)	7,829	8,346	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר:
(9,791)	(9,183)	(3,167)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
69,098	49,236	(19,624)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
59,307	40,053	(22,791)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
(90,311)	47,882	(14,445)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(90,577)	47,683	(14,517)	בעלי מניות החברה
266	199	72	זכויות שאינן מקנות שליטה
(90,311)	47,882	(14,445)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום	דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בח"ל אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
685,685	2,726	682,959	356,915		(49,829)	3,955	(19,907)	239,557	152,268	יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (מבוקר)
(14,445)	72	(14,517)	8,296		(19,646)	-	(3,167)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(1,136)	(1,136)	-	-		-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
670,104	1,662	668,442	365,211		(69,475)	3,955	(23,074)	239,557	152,268	יתרה ליום 31 במרס, 2010 (בלתי מבוקר)
783,765	2,229	781,536	514,448		(118,576)	3,955	(10,116)	239,557	152,268	יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)
47,882	199	47,683	7,796		49,070	-	(9,183)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)		-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
823,647	2,428	821,219	514,244		(69,506)	3,955	(19,299)	239,557	152,268	יתרה ליום 31 במרס, 2009 (בלתי מבוקר)
783,765	2,229	781,536	514,448		(118,576)	3,955	(10,116)	239,557	152,268	יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)
(90,311)	266	(90,577)	(149,533)		68,747	-	(9,791)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
546	546	-	-		-	-	-	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)		-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(315)	(315)	-	-		-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
685,685	2,726	682,959	356,915		(49,829)	3,955	(19,907)	239,557	152,268	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(149,618)	7,829	8,346
-----------	-------	-------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

220,108	7,873	-
121,371	16,056	25,381
2,707	775	493
(41,211)	7,667	3,628
(1,301)	17	75
301,674	32,388	29,577

ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות מימון, נטו
פחת והפחתות
מסים על ההכנסה (הטבת מס)
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

3,304	(5,180)	(3,101)
778	(5,135)	(6,284)
3,480	2,364	8,283
(4,004)	15,045	9,567
3,558	7,094	8,465

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(112,250)	(36,915)	(37,962)
1,040	872	310
(2,829)	(* (1,191)	(6,095)
2,342	680	134
(111,697)	(36,554)	(43,613)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

43,917	10,757	2,775
--------	--------	-------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(* הוצג מחדש, ראה באור ג'2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	377	741	השקעה בפקדון, נטו
220,630	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(67,582)	(9,467)*	(7,511)	רכישת נדל"ן להשקעה
(164,385)	(31,037)	(9,072)	רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
(831)	(108)	-	רכישת רכוש קבוע
(118)	(62)	(12)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
3,806	-	21	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,848)	(668)	(208)	מתן הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(10,328)	(40,965)	(16,041)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(97,065)	(59,230)	(32,764)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
19,093	-	-	הלוואות מחברות קשורות והחברה האם, נטו
235,197	57,810	51,730	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(225,914)	(14,912)	(13,681)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
38,497	-	-	תמורה ממימוש נגזרים פיננסיים
(3,075)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(315)	-	(1,136)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
546	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(43,918)	-	-	פרעון אגרות חוב
(76,954)	(16,332)	4,149	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

(43,365)	(46,540)	(9,117)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל
(2,410)	(1,376)	437	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
85,415	85,415	39,640	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
39,640	37,499	30,960	

(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

27,607	8,058	9,116	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה כנגד ספקים ונותני שירותים
-	8,000	-	דיבידנד שהוכרז
11,099	-	396	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה כנגד חייבים ויתרות חובה

(* הוצג מחדש, ראה באור ג2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2010 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.
- ב. לחברה גרעון בהון החוזר (כולל נכסים המיועדים למימוש) בסך של כ-662 מליוני ש"ח ליום 31 במרס, 2010. כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסיים, לרבות אשראי לזמן קצר, לחברה יש לעיתים קרובות גרעון בהון החוזר. גרעון זה אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית של החברה, היות והבנקים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן על ידם לזמן קצר. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מחלויות השוטפות בגין הלוואות שניתנו כנגד שעבוד נכסים, בעיקר בישראל ובקנדה שמועד פרעונן בשנת 2010. לנוכח שיעור המימון הנמוך יחסית של הלוואות אלה, ביחס לשווי הנכסים המשועבדים, החברה מעריכה שהאשראי ימוחזר.
- לעניין הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') לאחר תאריך המאזן, ראה באור 5ב'.
- ג. לעניין הורדת דירוג אגרות חוב לאחר תאריך המאזן, ראה באור 7ד'.
- ד. לעניין הגשת תשקיף מדף לאחר תאריך המאזן, ראה באור 5ג'.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
- הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם לדרישות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

IFRS 3 (מתקון) - צירופי עסקים ו- IAS 27 (מתקון) - דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים

על פי התקנים החדשים:

- הגדרת עסק הורחבה כך שכוללת גם פעילויות ונכסים שלא מנוהלים כעסק, כל עוד המוכר מסוגל להפעיל אותם כעסק.
- ניתן לבחור לגבי כל עסקת צירוף עסקים בנפרד, האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה, וכנגזר מכך את המוניטין, על בסיס מלוא השווי ההוגן או לפי החלק היחסי הנרכש בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו במועד הרכישה.
- תמורה מותנית בצירופי עסקים נמדדת בהתאם לשווייה ההוגן כאשר שינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית, שאינם מהווים התאמות בתקופת המדידה לעלות הרכישה, לא מוכרים כהתאמת המוניטין. במקרים בהם התמורה המותנית נחשבת נגזר פיננסי בתחולת IAS 39, היא נמדדת בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח והפסד.
- עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקת צירוף העסקים מוכרות ברווח והפסד עם התהוותן.
- עדכון יתרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים שנרכשו ואשר לא עמדו בדרישות ההכרה במועד הרכישה, תתבצע מול רווח והפסד ולא כתיקון מוניטין.
- הפסדי חברה בת, גם אם מביאים לגרעון בהון החברה הבת, מוקצים בין החברה האם לבין זכויות שאינן מקנות שליטה, גם אם הזכויות שאינן מקנות שליטה אינן ערבות או שאין להן מחויבות חוזית לתמוך בחברה הבת או לבצע השקעה נוספת.
- במועד אובדן שליטה בחברה הבת, יתרת האחזקה, אם קיימת, משוערכת לשווי הוגן כנגד רווח והפסד מהמימוש ושווי הוגן זה מהווה בסיס לעלותה לצורך טיפול עוקב.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (המשך)

IFRS 3 (מתוקן) - צירופי עסקים ו- IAS 27 (מתוקן) - דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים (המשך)

- עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, בין אם מכירה ובין אם רכישה, מטופלת כעסקה במישור ההוני. לפיכך, רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה נרשמת כנגד גידול בהון המחושב כהפרש בין התמורה ששולמה על ידי הקבוצה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נגרע במועד הרכישה. כאשר הפרש זה שלילי, מוכר קיטון בהון בגובה הפרש זה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת שהתווספו להון החברה, בהתחשב גם במימוש המוניטין בגין החברה הבת, במידה שקיים, וכן בקרנות הון שמקורן ברווח (הפסד) כולל אחר, לרבות בהפרשי תרגום, במידה שקיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת.
- במועד הרכישה מבוצע סיווג וייעוד מחדש של הנכסים וההתחייבויות בהתאם לתנאים החוזיים, התנאים הכלכליים ותנאים רלוונטיים אחרים שקיימים במועד הרכישה, למעט חכירות וחוזי ביטוח.
- בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן, כולל מימוש סכומים שנדחו ברווח הכולל האחר.
- התקנים מיושמים באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010. יישום התקנים ישפיע על הטיפול החשבונאי בעסקאות צירופי עסקים בעתיד ובעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

IFRS 5 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

- בהתאם לתיקון ל- IFRS 5, כאשר החברה האם מחליטה לממש חלק מהחזקתה בחברה מאוחדת כך שלאחר המימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, לדוגמה זכויות המקנות השפעה מהותית, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה המאוחדת יסווגו כמוחזקים למכירה ויחולו הוראות IFRS 5 הרלוונטיות, לרבות הצגה כפעילות שהופסקה. כמו כן, תיקון נוסף מבהיר מהם הגילויים הנדרשים לגבי נכסים לא שוטפים (או קבוצות מימוש) המסווגים כמוחזקים למכירה או כפעילויות שהופסקו. בהתאם לתיקון, יש לתת רק את הגילויים הנדרשים על פי IFRS 5. דרישות הגילוי המופיעות בשאר תקני IFRS יחולו על נכסים אלו רק אם הן מתייחסות באופן ספציפי לאותם נכסים לא שוטפים או לאותן קבוצות מימוש.
- התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010. לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 3 - צירופי עסקים

התיקונים ל- IFRS 3 עוסקים בנושאים הבאים:

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה

התיקון מגביל את המקרים בהם קיימת אפשרות לבחירת אופן מדידת הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאם לשוויין ההוגן למועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בנכסים המזוהים נטו של הישות הנרכשת. בהתאם לתיקון, אפשרות זו קיימת רק עבור סוגי זכויות שאינן מקנות שליטה המקנים לבעליהם זכות בעלות וזכות לקבלת חלק יחסי (פרו-ראטה) בנכסים נטו של החברה הנרכשת במקרה של פירוק (בדרך כלל מניות). לעומתם, לסוגים אחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה (לדוגמה, אופציות שהינן מכשירי הון בחברה הנרכשת) לא קיימת אפשרות בחירה זו ולפיכך יש למדוד אותם לפי שוויין ההוגן במועד הרכישה, למעט מקרים של הוראות מדידה אחרות הנדרשות על ידי תקני IFRS אחרים, כמו למשל IFRS 2. התיקון בתוקף החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. התיקון ייושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 (מתוקן) לראשונה. יישום מוקדם אפשרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

IFRS 3 - צירופי עסקים (המשך)

מענקי תשלום מבוסס מניות במסגרת צירוף עסקים

התיקון מפרט את דרישות הטיפול החשבונאי במסגרת צירוף עסקים המתייחסות להחלפה של עסקאות תשלום מבוסס מניות של החברה הנרכשת (בין אם היא מחויבת או בוחרת להחליפם) בעסקאות תשלום מבוסס מניות של החברה הרוכשת. בהתאם לכך, על החברה הרוכשת לייחס סכום לתמורת העסקה ביום הרכישה וסכום כהוצאה בתקופה שלאחר מועד הרכישה. אולם, אם כתוצאה מצירוף העסקים המענק פוקע והוא מוחלף במענק חדש, אזי שווי המענק החדש בהתאם ל-IFRS 2, יוכר כהוצאה בתקופה שלאחר מועד הרכישה ולא יכלול בתמורת הרכישה. כמו כן, אם מענקי תשלום מבוסס מניות אינם מוחלפים, אזי אם המכשירים הבשילו הם מהווים חלק מהזכויות שאינן מקנות שליטה ונמדדים בהתאם להוראות IFRS 2 ואם המכשירים לא הבשילו הם נמדדים לפי הערך שהיה משמש אם היו מוענקים מחדש במועד הרכישה, כאשר סכום זה מוקצה בין הזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הוצאה שלאחר מועד הרכישה. התיקון בתוקף החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. התיקון ייושם למפרע מהמועד בו יושם IFRS 3 לראשונה. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה.

IFRS 7 - מכשירים פיננסיים: גילוי

התיקון ל-IFRS 7 מבהיר את דרישות הגילוי המובאות בתקן. בהתאם לתיקון מודגש הקשר בין הגילויים הכמותיים והאיכותיים וכן האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים. צומצמו דרישות הגילוי בדבר בטוחות שהחברה מחזיקה בהן ותוקנו דרישות הגילוי בדבר סיכון אשראי. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הגילוי על מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים.

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

בהתאם לתיקון ל-IAS 34 נקבעו דרישות גילוי נוספות בדוחות הכספיים ביניים בדבר הנסיבות שסביר כי ישפיעו על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ועל סיווגם, העברות של מכשירים פיננסיים בין רמות שונות במדרג השווי ההוגן, שינויים בסיווג נכסים פיננסיים וכן שינויים בהתחייבויות תלויות ונכסים תלויים. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

הגילויים הנדרשים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה.

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון ניתן להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה בגין כל רכיב של רווח כולל אחר בדוח על השינויים בהון או במסגרת הבאורים לדוחות הכספיים השנתיים. התיקון ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011. יישום מוקדם אפשרי.

לתיקון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. הצגה מחדש (Restatement)

החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים ליום 31 במרס, 2009 על מנת לשקף בהם למפרע השפעת תיקון רישומים חשבונאיים בדיווחי חברות מאוחדות בשליטה מלאה, בפולין, אשר עיקרם נבע מאי דיווח לרשויות המע"מ בפולין על זכאות החברות המאוחדות להחזר מע"מ, נטו, בגין השקעות בנדל"ן בהקמה, ורישום שגוי של יתרות ספקים ונדל"ן להשקעה בהקמה. תיקון הרישומים כאמור נדרש כתוצאה מאי הסדרים בעקבות מעילה באותן חברות מאוחדות בהיקף של כ- 1.4 מליון ש"ח.

להלן השפעת התיקון על הסעיפים הרלוונטיים:

כפי שהוצג בעבר	השינוי אלפי ש"ח	כמוצג לאחר השינוי	
29,636	33,386	63,022	ליום 31 במרס, 2009 (בלתי מבוקר) חייבים ויתרות חובה
285,638	(15,339)	270,299	נדל"ן להשקעה בהקמה
18,589	14,653	33,242	ספקים ונותני שירותים
52,519	3,394	55,913	זכאים ויתרות זכות
823,647	-	823,647	סה"כ הון

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2009 (בלתי מבוקר)

11,294	(537)	10,757	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(41,502)	537	(40,965)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה

באור 3: - נתוני מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של מטבעות חוץ

שער החליפין של האירו	שער החליפין של הדולר הקנדי ש"ח	שער החליפין של דולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן (נקודות *)	ליום
4.991	3.651	3.713	204.4	31 במרס, 2010
5.574	3.341	4.188	198.2	31 במרס, 2009
5.442	3.603	3.775	206.2	31 בדצמבר, 2009
%	%	%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
(8.3)	1.3	(1.6)	(0.9)	מרס 2010 (3 חודשים)
5.2	7.3	10.2	(0.1)	מרס 2009 (3 חודשים)
2.7	15.7	(0.7)	3.9	דצמבר 2009 (12 חודשים)

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

1. הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב. עיקר הפעילות הינה החזקת נכסים מניבים, בעיקר לשימוש כמשרדים. לקבוצה נכסים מניבים בחו"ל (בלגיה, קנדה ופולין) המוחזקים באמצעות חברות רשומות בחו"ל, וכן נכסים מניבים בארץ.
2. כל ההכנסות וההוצאות מיוחסות ישירות למגזרים התפעוליים היות והנהלת החברה בוחנת את פעילותה בהתאם למגזרים אלו.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2010					1.
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
12,229	2,848	6,346	25,211	46,634	הכנסות מהשכרת נכסים
11,994	1,667	1,699	21,995	37,355	תוצאות המגזר
				(25,381)	הוצאות מימון, נטו
				11,974	רווח לפני מסים על הכנסה
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2009					2.
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
16,604	2,871	4,560	23,583	47,618	הכנסות מהשכרת נכסים
-	-	(7,873)	-	(7,873)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
16,604	2,871	(3,313)	23,583	39,745	סה"כ הכנסות
13,492	1,488	(4,799)	21,371	31,552	תוצאות המגזר
				(16,056)	הוצאות מימון, נטו
				15,496	רווח לפני מסים על הכנסה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009					3.
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
מבוקר אלפי ש"ח					
57,271	12,084	21,673	98,580	189,608	הכנסות מהשכרת נכסים
(20,386)	(10,897)	(165,943)	(22,882)	(220,108)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
36,885	1,187	(144,270)	75,698	(30,500)	סה"כ הכנסות
21,652	(3,353)	(155,676)	67,919	(69,458)	תוצאות המגזר
				(121,371)	הוצאות מימון, נטו
				(190,829)	הפסד לפני מסים על הכנסה

באור 5: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. הסכמים למכירת נדל"ן להשקעה

בחודש אפריל 2010 מכרה חברה מאוחדת של החברה, המוחזקת בשיעור 92.5%, בניין משרדים בעיר מונטריאול, קנדה, בתמורה כוללת בסך כ- 59.5 מליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה פרעה החברה הלוואה בסך 38.3 מליון ש"ח. מאחר והנכס הוצג בשוויו ההוגן, לא נוצר לחברה רווח/הפסד משמעותי.

ב. הנפקת אגרות חוב

ביום 4 במאי, 2010 הנפיקה החברה 200,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בתמורה לערכן הנקוב, עומדות לפרעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 1 במאי בין השנים 2014 עד 2017 (כולל). אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו מדד מרס 2010) ונושאות ריבית שנתית בשיעור 6.1% המשולמת פעמיים בשנה החל מיום 1 בנובמבר, 2010 ועד ליום 1 במאי, 2017 (ריבית שנתית אפקטיבית 6.3%).

סך תמורת ההנפקה נטו, בניכוי הוצאות הנפקה בסך כ-2,000 אלפי ש"ח, הסתכמה בכ- 198,000 אלפי ש"ח.

במסגרת ההנפקה נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. ההון העצמי לא יפחת מ- 500 מליון ש"ח.
 2. היחס בין ההון העצמי לבין סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים ופקדונות לא יפחת מ- 20%.
- במידה ותחרוג החברה באחת או יותר מאמות המידה המוזכרות לעיל יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב מסדרה ו' בשיעור שנתי של 0.5%.
- נוסף על כך, אם יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ו'), כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך מדירוג Baa1 או דירוג מקביל לו, יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בשיעור שנתי של 0.25%.

ג. תשקיף מדף

ביום 13 באפריל, 2010 הגישה החברה לרשות ניירות ערך טיוטת תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2009.

ביום 26 במאי, 2010 אישרה רשות ניירות ערך את תשקיף המדף.

ד. הורדת דירוג אגרות חוב

ביום 22 באפריל, 2010 הודיעה חברת "מידרוג" על שינוי דירוג סדרות אגרות החוב של החברה מדירוג A3 באופק יציב לדירוג Baa1 באופק יציב. דירוג זה ניתן גם לסדרה ו' שהנפיקה החברה בחודש מאי, 2010 בסך 200,000 אלפי ש"ח.
