

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2009

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2009

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>17</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-19	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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 וחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2009 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 מבידור, 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 אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאורים 2 ד' ו-6 לדוחות הכספיים ביניים, בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים לימים 30 ביוני, 2009, 30 ביוני, 2008 ו-31 בדצמבר, 2008 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2009, 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 מעילה.

דוח סקירה זה מחליף דוח סקירה קודם לתקופה האמורה אשר נחתם ביום 25 באוגוסט, 2009.

ליום 31 בדצמבר 2008 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	2008	2009
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

85,415	143,020	40,784	מזומנים ושווי מזומנים
23,472	16,227	21,223	לקוחות
12,640	3,925	6,703	פקדון
(* 54,866)	(* 50,507)	(* 75,731)	חייבים ויתרות חובה
28,000	-	21,145	חברה אם
(* 869)	736	2,433	מסים שוטפים לקבל
7,080	26,278	42,005	נגזרים פיננסיים
212,342	240,693	210,024	
-	11,200	276,332	נכסים המיועדים למימוש
212,342	251,893	486,356	

נכסים בלתי שוטפים

6,202	734	8,439	הלוואות
18,706	16,573	15,286	רכוש קבוע, נטו
2,771,920	2,459,411	2,521,953	נדל"ן להשקעה
(* 243,382)	471,232	231,922	נדל"ן בהקמה
1,127	803	849	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
13,017	23,500	(* 33,404)	מסים נדחים
3,054,354	2,972,253	2,811,853	
3,266,696	3,224,146	3,298,209	

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2008 מבוקר	ליום 30 ביוני 2008 2009	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

399,614	390,950	545,859	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	1,815	-	חברות קשורות
(* 28,194	(* 44,662	(* 81,549	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
84	558	51	מסים לשלם
(* 36,144	(* 40,168	(* 48,285	זכאים ויתרות זכות
-	4	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
58,358	60,311	58,997	חלויות שוטפות של אגרות חוב
16,936	42	22,092	נגזרים פיננסיים
<u>539,330</u>	<u>538,510</u>	<u>756,833</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

1,370,366	1,236,504	1,312,619	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
489,892	521,809	495,035	אגרות חוב
1,315	855	1,345	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
82,028	108,927	52,091	מסים נדחים
<u>1,943,601</u>	<u>1,868,095</u>	<u>1,861,090</u>	

הון מיוחס לבעלי המניות של החברה

152,268	151,341	152,268	הון מניות
239,557	237,563	239,557	פרמיה על מניות
(10,116)	1,994	(15,890)	קרנות הון אחרות
3,955	3,955	3,955	תקבולים על חשבון אופציות
(118,576)	(95,110)	(* (63,801)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
514,448	515,743	(* 361,693	יתרת רווח

זכויות המיעוט

781,536	815,486	677,782	
2,229	2,055	2,504	
<u>783,765</u>	<u>817,541</u>	<u>680,286</u>	
<u>3,266,696</u>	<u>3,224,146</u>	<u>3,298,209</u>	

סה"כ הון

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

נקר רוני סמנכ"ל כספים	גדיש רועי מנכ"ל וחבר דירקטוריון	שנידמן דורון י"ר הדירקטוריון	10 בדצמבר, 2009 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2008	2009	2008	2009	
<u>אלפי ש"ח [למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה]</u>					
הכנסות					
176,835	42,285	48,527	86,425	96,145	הכנסות מהשכרת נכסים עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
23,736	29,143	(* (249,017))	30,670	(* (256,890))	
200,571	71,428	(200,490)	117,095	(160,745)	
הוצאות					
9,935	2,537	2,781	4,759	5,919	אחזקת נכסים, נטו הנהלה וכלליות
21,985	7,963	(* 5,243)	13,797	(* 10,298)	
31,920	10,500	8,024	18,556	16,217	
168,651	60,928	(208,514)	98,539	(176,962)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון
4,154	538	542	1,431	1,414	הכנסות מימון הוצאות מימון
(148,660)	(35,454)	(11,530)	(67,624)	(28,458)	
144,506	34,916	10,988	66,193	27,044	
24,145	26,012	(219,502)	32,346	(204,006)	רווח (הפסד) לפני הוצאות אחרות
(9)	-	-	-	-	הפסד הון
24,136	26,012	(219,502)	32,346	(204,006)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
3,276	8,976	(* (66,987))	10,681	(* (59,320))	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
20,860	17,036	(152,515)	21,665	(144,686)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:					
20,158	17,240	(152,551)	21,453	(144,755)	בעלי מניות החברה
702	(204)	36	212	69	זכויות המיעוט
20,860	17,036	(152,515)	21,665	(144,686)	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
0.19	0.16	(* (1.40))	0.20	(* (1.33))	רווח נקי (הפסד) (בסיסי ומדולל)

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2008	2009	2008	2009	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
20,860	17,036	(* (152,515)	21,665	(* (144,686)	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר:
(10,116)	-	3,409	-	(5,774)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(137,077)	(47,201)	(* 5,745	(112,967)	(* 54,981	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(147,193)	(47,201)	9,154	(112,967)	49,207	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
(126,333)	(30,165)	(143,361)	(91,302)	(95,479)	סה"כ הפסד כולל
					סה"כ הפסד כולל מיוחס ל:
(124,895)	(29,866)	(143,437)	(90,018)	(95,754)	בעלי מניות החברה
(1,438)	(299)	76	(1,284)	275	זכויות המיעוט
(126,333)	(30,165)	(143,361)	(91,302)	(95,479)	

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות המיעוט	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	
968,327	17,823	950,504	539,290	16,361	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 1 בינואר, 2008 (מבוקר)
(126,333)	(1,438)	(124,895)	20,158	(134,937)	-	(10,116)	-	-	רווח (הפסד) כולל
328	328	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת הון למיעוט
927	-	927	-	-	-	(1,994)	1,994	927	מימוש אופציות למניות
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(14,484)	(14,484)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט
783,765	2,229	781,536	514,448	(118,576)	3,955	(10,116)	239,557	152,268	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008 (מבוקר)
(* 95,479)	275	(* 95,754)	(* 144,755)	(* 54,775)	-	(5,774)	-	-	הפסד כולל
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(* 680,286)	2,504	(* 677,782)	(* 361,693)	(* 63,801)	3,955	(15,890)	239,557	152,268	יתרה ליום 30 ביוני, 2009 (בלתי מבוקר)
968,327	17,823	950,504	539,290	16,361	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 1 בינואר, 2008 (מבוקר)
(91,302)	(1,284)	(90,018)	21,453	(111,471)	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(14,484)	(14,484)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט
817,541	2,055	815,486	515,743	(95,110)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 30 ביוני, 2008 (בלתי מבוקר)

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות מיעוט	סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחול אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
823,647	2,428	821,219	514,244	(69,506)	3,955	(19,299)	239,557	152,268	יתרה ליום 1 באפריל, 2009 (בלתי מבוקר)
(*(143,361)	76	*(143,437)	*(152,551)	*(5,705)	-	3,409	-	-	רווח (הפסד) כולל
*(680,286)	2,504	*(677,782)	*(361,693)	*(63,801)	3,955	(15,890)	239,557	152,268	יתרה ליום 30 ביוני, 2009 (בלתי מבוקר)
892,706	2,354	890,352	543,503	(48,004)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 1 באפריל, 2008 (בלתי מבוקר)
(30,165)	(299)	(29,866)	17,240	(47,106)	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
817,541	2,055	815,486	515,743	(95,110)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 30 ביוני, 2008 (בלתי מבוקר)

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2008	2009	2008	2009
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

20,860	17,036	(* (152,515))	21,665	(* (144,686))	רווח נקי (הפסד)
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
					ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
(23,736)	(29,143)	(* 249,017)	(30,670)	(* 256,890)	הוצאות מימון, נטו
144,506	34,916	10,988	66,193	27,044	הפסד הון
9	-	-	-	-	פחת והפחותות
2,990	621	754	1,393	1,529	הוצאות מס (הטבת מס)
3,276	8,976	(* (66,987))	10,681	(* (59,320))	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
675	125	13	215	30	
127,720	15,495	193,785	47,812	226,173	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
					ירידה (עלייה) בלקוחות
(5,988)	4,132	8,575	1,802	3,395	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(* 24,608)	(* 12,581)	(5,556)	9,657	(10,691)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(2,396)	(* 2,668)	8,291	5,329	10,655	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(* (6,830))	(* (21,311))	(* (4,496))	(* (21,612))	(* 10,549)	
9,394	(1,930)	6,814	(4,824)	13,908	
					מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
					ריבית ששולמה
(96,845)	(13,781)	(24,505)	(38,295)	(61,420)	ריבית שהתקבלה
4,248	538	542	3,298	1,414	מסים ששולמו
(* (10,174))	(6,013)	(* (334))	(11,146)	(* (845))	
(102,771)	(19,256)	(24,297)	(46,143)	(60,851)	
(* 55,203)	(* 11,345)	(* 23,787)	(* 18,510)	(* 34,544)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2008	2009	2008	2009	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
3,563	10,640	6,234	15,745	6,611	השקעה בפקדון, נטו
-	-	-	3,043	-	גביית הלוואות
157,532	911	6,604	125,748	6,604	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(296,800)	(127,913)	(* (8,102)	(241,517)	(* (18,106)	רכישת נדל"ן להשקעה
(* (228,128)	(* (36,602)	(* (54,096)	(* (65,510)	(* (84,596)	רכישת נדל"ן בהקמה
(1,004)	(515)	(5)	(673)	(113)	רכישת רכוש קבוע
(987)	(81)	23	(310)	(39)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
282	-	-	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(2,243)	-	(984)	-	(1,652)	מתן הלוואה למיעוט
(* (367,785)	(* (153,560)	(* (50,326)	(* (163,474)	(* (91,291)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
20,356	59,194	733	(30,564)	(58,497)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
(28,000)	1,499	4,925	1,115	4,925	בנקאיים
471,433	305,944	48,884	326,697	106,694	הלוואות מחברות קשורות וחברה אם, נטו
(198,318)	(106,687)	(16,496)	(173,351)	(31,408)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(4)	-	-	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(45,000)	(45,000)	(8,000)	(45,000)	(8,000)	פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
(14,484)	-	-	(14,484)	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
328	-	-	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט
927	-	-	-	-	הנפקת הון למיעוט
(42,379)	-	-	-	-	מימוש אופציות למניות
49,118	-	-	49,118	-	פרעון אגרות חוב
213,977	214,950	30,046	113,531	13,714	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(98,605)	72,735	3,507	(31,433)	(43,033)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
30,788	5,963	(222)	21,221	(1,598)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
153,232	64,322	37,499	153,232	85,415	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים</u>
85,415	143,020	40,784	143,020	40,784	<u>ביחידות מוחזקות בחו"ל</u>
-	-	-	-	4,779	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	-	-	-	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u> (א)					
7,916	(5,281)	1,899	3,324	9,957	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
-	-	-	-	4,779	כנגד ספקים ונותני שירותים
-	-	-	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה כנגד חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	הוצג מחדש, ראה באור 2ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2009 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2008 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. לחברה גרעון בהון החוזר (כולל נכסים המיועדים למימוש) בסך של כ-270 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2009. כחברת נדל"ן מניב, המממנת את השקעותיה באמצעות אשראי, אשר חלקו הינו לזמן קצר. לחברה, לעיתים קרובות, גרעון בהון החוזר. לאורך השנים החברה מממנת את הגרעון באמצעות מיחזור אשראי (לרבות המרה של האשראי להלוואות לזמן ארוך, בהתאם לתנאים בשוק ההון). להערכת החברה, הבנקים צפויים למחזר את מרבית האשראי לזמן הקצר והחלויות השוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך שמועד פרעונן חל בשנה הקרובה.

ג. ביום 22 בינואר, 2009 הודיעה חברת מעלות על כניסתה של החברה לרשימת המעקב עם השלכות שליליות על דירוג אגרות החוב של החברה. ביום 28 במאי, 2009 הודיעה "Standard & Poor's Maalot" על הורדת דירוג אגרות החוב הקיימות במחזור מ - A/Negative ל - BBB/Negative והוצאה מרשימת המעקב.

לאחר תאריך המאזן, ביום 24 באוגוסט, 2009, הודיעה "מידרוג" על שינוי דירוג סדרות אגרות החוב של החברה מדירוג A2 באופק יציב ל A3 באופק יציב.

ד. לאחר תאריך המאזן, ביום 17 בספטמבר, 2009, חתמה החברה האם, צור שמיר אחזקות בע"מ, על הסכם למכירת 50.001% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לישר אי.די.איי אחזקות בע"מ (להלן - ישרי אחזקות).

בתמורה למכירת המניות הנמכרות תשלם ישרי אחזקות לחברה האם סך של 304 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2009. התמורה נקבעה בהתבסס על הערכת שווי שהוכנה עבור ישרי אחזקות ולאחר מו"מ שהתנהל בין הצדדים לאור הערכת השווי האמורה.

השלמת העסקה מותנית בהשלמתם של תנאים מתלים עד למועד הקובע, ובכללם, בין היתר, התנאים המתלים הבאים:

1. אישור האסיפה הכללית של ישרי אחזקות.

2. השלמת גיוס הון על ידי ישרי אחזקות במסגרת הנפקת זכויות של ישרי אחזקות (לרבות כל האישורים, ההסכמות וההיתרים הדרושים לשם כך).

3. קבלת הלוואות בידי ישרי אחזקות מתאגידים בנקאיים ו/או אחרים וכן הסרתם של השעבודים הרשומים על המניות הנמכרות לטובת בנקים על ידי החברה האם.

לאחר תאריך המאזן, ביום 26 באוקטובר 2009 אישרה אסיפה הכללית של ישרי אחזקות את ההסכם, וביום 8 בדצמבר 2009 הושלם גיוס הון בדרך של הנפקת זכויות של ישרי אחזקות שבמסגרתה גייסה ישרי אחזקות סך של 200,292 אלפי ש"ח (ברוטו).

בהתאם להסכם ובכפוף להשלמתו, התחייבה החברה האם לבטל את הסכם דמי הניהול בינה לבין החברה וכן לפרוע את כל חובותיה לחברה, אשר מסתכמים ליום 30 בספטמבר, 2009 לסך של 20,042 אלפי ש"ח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

בעת הכנת הדוחות הכספיים החברה השתמשה באותם הנחות ואומדנים כפי ששימשו בעת הכנת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. לעתים נקבע השווי ההוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במהלך תקופת הדוח חלה עלייה של כ - 0.5% באומדן שיעורי ההיוון בקנדה ופולין וכן חלו שינויים באומדן תזרימי המזומנים העתידיים בגין חלק מהנכסים. כתוצאה מהשינויים כאמור, ביצעה החברה הפחתה של 256,890 אלפי ש"ח אשר נרשמה בסעיף ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו (204,212 אלפי ש"ח בניכוי השפעת המס).

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

IAS 1 (מתוקן) - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון ל-IAS 1 נדרש להציג גם דוח נוסף נפרד, "דוח על הרווח הכולל", ובו יוצגו, מלבד סכום הרווח הנקי, כל הפריטים אשר נזקפו בתקופת הדיווח ישירות להון ושאינם נובעים מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי מניות (רווח כולל אחר), וכן השפעת המס של פריטים אלה, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט. לחילופין, ניתן להציג את פריטי הרווח הכולל האחר יחד עם פריטי דוח רווח והפסד בדוח אחד שיקרא "דוח על הרווח הכולל" שיבוא במקום דוח רווח והפסד, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט. פריטים שנזקפו להון אשר נובעים מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי מניות יוצגו בדוח על השינויים בהון. החברה בחרה להציג דוח נוסף נפרד - "דוח על הרווח כולל".

כמו כן, קובע התיקון שבמקרים של שינוי מספרי השוואה כתוצאה משינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע, הצגה מחדש או סיווג מחדש, יש להציג בדוחות כספיים שנתיים מאזן גם לתחילת התקופה של מספרי השוואה לגביהם בוצע השינוי.

התיקון מיושם החל מיום 1 בינואר, 2009 תוך יישומו למפרע במספרי השוואה.

IAS 23 (מתוקן) - עלויות אשראי

בהתאם ל-IAS 23 המתוקן, חובה להוון עלויות אשראי אשר מתייחסות ישירות לרכישה והקמה או ייצור של נכס כשיר. נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או מכירתו. האפשרות לזקוף מיידית עלויות אלה כהוצאה, בוטלה.

ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. (המשך)

IFRS 8 - מגזרי פעילות

IFRS 8 דן באופן הצגת מגזרי פעילות ומחליף את IAS 14. בהתאם לתקן, החברה אימצה את "גישת ההנהלה" בדיווח על הביצוע הכספי של מגזרי הפעילות. המידע המגזרי הינו המידע שהנהלה משתמשת בו באופן פנימי לצורך הערכת הביצוע המגזרי ולצורך החלטותיה על דרך הקצאת המקורות למגזרים התפעוליים.

החברה אימצה את הוראות IFRS 8 החל מיום 1 בינואר, 2009. ליישום התקן לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים.

IAS 40 (מתוקן) נדל"ן להשקעה

בהתאם ל- IAS 40 המתוקן, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה מטופל כנדל"ן להשקעה, כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן ושוויו ניתן למדידה באופן מהימן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן. הפרשים בשווי ההוגן של נדל"ן להקמה נזקפים לדוח רווח והפסד.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2009. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים למועד המעבר.

ד. הצגה מחדש (Restatement)

החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים לימים 30 ביוני, 2009, 30 ביוני, 2008 ו- 31 בדצמבר, 2008 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 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 בהקמה. תיקון הרישומים כאמור נדרש כתוצאה מאי הסדרים בעקבות מעילה בחברה מאוחדת, לפרטים נוספים ראה באור 6 להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. הצגה מחדש (Restatement) (המשך)

להלן השפעת התיקון על הסעיפים הרלוונטיים:

כמוצג לאחר השינוי	השינוי (פרט לנתוני הפסד למניה)	כפי שהוצג בעבר אלפי ש"ח
75,731	44,487	31,244
33,404	8,119	25,285
81,549	55,408	26,141
48,285	4,273	44,012
(63,801)	2,761	(66,562)
361,693	(9,836)	371,529
680,286	(7,075)	687,361
50,507	20,159	30,348
44,662	18,907	25,755
40,168	1,252	38,916
817,541	-	817,541
54,866	32,006	22,860
869	(1,515)	2,384
243,382	(15,383)	258,765
28,194	12,692	15,502
36,144	2,416	33,728
783,765	-	783,765
(256,890)	(17,461)	(239,429)
10,298	144	10,154
(59,320)	(7,769)	(51,551)
(144,686)	(9,836)	(134,850)
54,981	2,761	52,220
(95,479)	(7,075)	(88,404)
(1.33)	(0.07)	(1.24)
(249,017)	(17,461)	(231,556)
5,243	144	5,099
(66,987)	(7,769)	(59,218)
(152,515)	(9,836)	(142,679)
5,745	2,761	2,984
(143,361)	(7,075)	(136,286)
(1.40)	(0.09)	(1.31)

ליום 30 ביוני, 2009 (בלתי מבוקר)

חייבים ויתרות חובה

מסים נדחים (נכסים)

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של

יחידות מוחזקות בחו"ל

יתרת רווח

סה"כ הון

ליום 30 ביוני, 2008 (בלתי מבוקר)

חייבים ויתרות חובה

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

סה"כ הון

ליום 31 בדצמבר, 2008 (מבוקר)

חייבים ויתרות חובה

מסים שוטפים לקבל

נדל"ן בהקמה

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

סה"כ הון

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2009

(בלתי מבוקר)

ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הטבת מס

הפסד

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של

יחידות מוחזקות בחו"ל

סה"כ הפסד כולל

הפסד למניה (בסיסי ומדולל) בש"ח

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2009

(בלתי מבוקר)

ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הטבת מס

הפסד

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של

יחידות מוחזקות בחו"ל

סה"כ הפסד כולל

הפסד למניה (בסיסי ומדולל) בש"ח

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. הצגה מחדש (Restatement) (המשך)

להלן השפעת התיקון על הסעיפים הרלוונטיים: (המשך)

כמוצג לאחר השינוי	השינוי אלפי ש"ח	כפי שהוצג בעבר	
			<u>ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2009</u> (בלתי מבוקר)
34,544	(152)	34,696	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(91,291)	152	(91,443)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
			<u>ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2009</u> (בלתי מבוקר)
23,787	385	23,402	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(50,326)	(385)	(49,941)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
			<u>ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2008</u> (בלתי מבוקר)
18,510	1,252	17,258	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(163,474)	(1,252)	(162,222)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
			<u>ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2008</u> (בלתי מבוקר)
11,345	1,252	10,093	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(153,560)	(1,252)	(152,308)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
			<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008</u> (מבוקר)
55,203	3,931	51,272	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(367,785)	(3,931)	(363,854)	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
5.535	3.400	3.919	202.7	30 ביוני, 2009
5.285	3.315	3.352	195.6	30 ביוני, 2008
5.297	3.113	3.802	198.4	31 בדצמבר, 2008
%	%	%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
4.5	9.2	3.1	2.2	יוני 2009 (6 חודשים)
(0.7)	1.8	(6.4)	2.2	יוני 2009 (3 חודשים)
(6.6)	(15.5)	(12.8)	2.3	יוני 2008 (6 חודשים)
(5.9)	(9.0)	(5.7)	2.0	יוני 2008 (3 חודשים)
(6.4)	(20.6)	(1.1)	3.8	דצמבר 2008 (12 חודשים)

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
31,715	5,894	9,784	48,752	96,145
(22,407)	(9,297)	(176,189) *	(48,997)	(256,890) *
9,308	(3,403)	(166,405)	(245)	(160,745)
1,882	(6,204)	(169,713) *	(2,927)	(176,962) *

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

(* הוצג מחדש, ראה באור 2ד').

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2008

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
30,991	5,878	8,214	41,342	86,425
10,487	-	(5,932)	26,115	30,670
41,478	5,878	2,282	67,457	117,095
32,645	3,745	1,016	61,133	98,539

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

3.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2009

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח				
בלתי מבוקר				
15,111	3,023	5,224	25,169	48,527
(22,407)	(9,297)	(168,316)*	(48,997)	(249,017)*
(7,296)	(6,274)	(163,092)*	(23,828)	(200,490)
(11,610)	(7,692)	(164,914)*	(24,298)	(208,514)*

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

(* הוצג מחדש, ראה באור 2ד')

4.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2008

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח				
בלתי מבוקר				
15,072	2,841	3,579	20,793	42,285
10,359	-	(5,932)	24,716	29,143
25,431	2,841	(2,353)	45,509	71,428
20,533	1,878	(2,748)	41,265	60,928

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

5.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח				
מבוקר				
65,230	11,372	15,258	84,975	176,835
57,528	(2,084)	3,012	(34,720)	23,736
122,758	9,288	18,270	50,255	200,571
106,733	4,847	16,013	41,058	168,651

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. ביום 25 במרס, 2009 החליטה החברה על חלוקת דיבידנד, בהתאם למדיניות שנקבעה, בסך של 8 מיליון ש"ח המהווה כ- 40% מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לשנת 2008 וכן 7.4% מההון המונפק והנפרע של החברה. הדיבידנד חולק ביום 11 במאי, 2009.
- ב. בתקופת הדוח מכרה החברה בנין משרדים בחיפה, ישראל. התמורה בגין הבניין הינה כ- 6.7 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה נרשם הפסד משערוך בסך 521 אלפי ש"ח.

באור 6: - מעילה על ידי עובדת לשעבר בחברה מאוחדת

לאחר תאריך המאזן התגלה כי עובדת לשעבר בחברה מאוחדת בפולין, שהינה בשליטה מלאה של החברה, מעלה לאורך מספר שנים בכספי החברה המאוחדת, בסך מצטבר של כ-1 מיליון זלוטי (כ-1.4 מיליון ש"ח). החברה יזמה מיידית ביצוע ביקורת מקיפה על ידי יועצים חיצוניים, ובכללם משרד רואי חשבון בפולין, יועצים משפטיים ואחרים. בשלב זה לא נתגלו ממצאים המצביעים על מעילה בהיקף גבוה יותר. עם זאת, נמצאו אי סדרים בדיווחי שתי חברות מאוחדות בפולין, שעיקרם אי דיווח לרשויות המע"מ על זכאות חברה מאוחדת להחזר מע"מ תשומות בגין השקעות בנדל"ן בהקמה, וכנגדו רישום שגוי של יתרות ספקים ונדל"ן בהקמה. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה, סכומי המע"מ אשר ייתבעו על ידי החברה המאוחדת יתקבלו ברמת סבירות גבוהה (Highly probable).

בנוסף לצעדים שננקטו עד כה, בכוונת דירקטוריון החברה להקים צוות בדיקה, בשיתוף מבקרת הפנים של החברה, על מנת לגבש המלצות לנהלים ומתכונת פעילות עתידית, כדי למנוע הישנות מקרים דומים בעתיד.

בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים בשל האמור לעיל ראה ביאור ד' לעיל.

באור 7: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. הסכמים למכירת נדל"ן להשקעה

1. בחודש יולי, 2009 חתמה החברה על הסכם למכירת מתחם ה"פאואר סנטר" בפתח תקוה, ישראל (למעט 15,000 מ"ר זכויות בנייה למשרדים, אשר נותרו בידי החברה לצורך ניווד למקרקעין אחרים שבבעלותה). התמורה בגין המתחם הינה כ- 67.4 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה במהלך אוגוסט, 2009. כתוצאה מהמכירה לא ייוצר לחברה רווח/הפסד משמעותי, מאחר והנכס מוצג בשוויו ההוגן.

2. בחודש אוגוסט, 2009 חתמה החברה על הסכם למכירת 50% מ"מגדל אדגר" בפתח תקוה לקבוצת חברות מקבוצת "כלל ביטוח" (להלן - "כלל") תמורת כ- 161 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה כלפי כלל, להכנסה שנתית מובטחת, צמודה למדד, בגין חלקה של כלל במגדל, לתקופה של 90 חודשים ממועד השלמת העסקה, כדלקמן: (1) בתקופת 30 החודשים הראשונה - 13.15 מיליון ש"ח לשנה (32.88 מיליון ש"ח במצטבר בגין תקופה זו); (2) בתקופת 30 החודשים השנייה - 12.75 מיליון ש"ח לשנה (31.87 מיליון ש"ח במצטבר בגין תקופה זו); (3) בתקופת 30 החודשים השלישית - 12.34 מיליון ש"ח לשנה (30.86 מיליון ש"ח במצטבר בגין תקופה זו); [להלן: "ההכנסה המובטחת" ו"ההכנסה המצטברת המובטחת", לפי העניין]. במידה וההכנסה המצטברת בפועל בידי הרוכשות (בניכוי חלקן של הרוכשות בהוצאות), בכל אחת מן התקופות תפחת מן ההכנסה המצטברת המובטחת, החברה תשלם לרוכשות את ההפרש.

בגין ההכנסה המובטחת, תעמיד החברה לידי הרוכשות ערבות בנקאית בסכום של 11.5 מיליון ש"ח, צמודים למדד. הערבות תפחת ל- 8.5 מיליון ש"ח בתום 2.5 שנים, ול- 5.5 מיליון ש"ח בתום 5 שנים. בתום 7.5 שנים תוחזר הערבות הבנקאית לחברה.

התמורה תשמש בחלקה (כ- 100 מיליון ש"ח) לפירעון התחייבויות כלפי בנקים, והיתרה תשמש לצרכיה השוטפים של החברה. החברה מעריכה, כי לא ייוצר לה רווח/הפסד משמעותי כתוצאה מחתימת חוזה המכר, מאחר והנכס מוצג בשוויו ההוגן.

באור 7: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. בחודש יולי 2009 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 אשר קובע, בין היתר, הפחתה הדרגתית נוספת של שיעור מס חברות בשנים החל משנת 2011 לשיעורי המס הבאים: שנת 2011 - 24%, שנת 2012 - 23%, שנת 2013 - 22%, שנת 2014 - 21%, שנת 2015 - 20%, שנת 2016 ואילך - 18%.

החברה צופה כי השפעת השינוי האמור יצור לחברה הטבת מס בסך 3 מליון ש"ח.

ג. לעניין הורדת דירוג סדרות אגרות החוב של החברה על-ידי "מידרוג" לאחר תאריך המאזן, ראה באור 1 ג'.

ד. לעניין הסכם שחתמה החברה האם למכירת 50.001% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ לאחר תאריך המאזן, ראה באור 1 ד'.

ה. לעניין מעילה על ידי עובדת לשעבר בחברה מאוחדת, ראה באור 6.

F:\W2000\w2000\52032\m\09\C6-Rrestatement-IFRS.doc