

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2002

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2002

מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2002

תוכן העניינים

<u>יז</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
10-51	באורים לדוחות הכספיים
52	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 2002 ו-2001, 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, 2002. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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- 23% וכ- 19% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר, 2002 ו- 2001, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 23% וכ- 26% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2002 ו- 2001, 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, מבוססות 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 ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על-ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי - של החברה ובמיוחד - לימים 31 בדצמבר, 2002 ו-2001 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים - של החברה ובמיוחד - לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2002. 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			
2001	2002 (*)	2001	2002		
מותאמים		אלפי ש"ח			
<u>רכוש שוטף</u>					
2,261	6,273	22,525	29,450	3	מזומנים ושווי מזומנים
3,004	1,450	3,004	1,450	4	פקדונות במוסדות כספיים ואחרים
7,662	6,700	7,662	6,700	5	השקעות לזמן קצר
5,811	1,759	22,161	23,088	6	לקוחות
13,467	12,653	16,658	10,050	7	חייבים ויתרות חובה
32,205	28,835	72,010	70,738		
13,066	583	13,066	583	8	<u>מלאי בנינים למכירה</u>
<u>השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</u>					
321,564	165,095	-	-	9	בחברות מאוחדות
26,057	21,206	26,057	21,206	10	בניירות ערך
960	-	960	-		פקדון בחברה קשורה
-	-	14,024	19,382	11	הלוואות
348,581	186,301	41,041	40,588		
<u>רכוש קבוע</u>					
96,538	191,407	765,979	1,024,504		עלות
16,316	25,152	48,944	88,774		בניכוי - פחת שנצבר
80,222	166,255	717,035	935,730		
<u>רכוש אחר והוצאות נדחות</u>					
4,286	7,696	4,280	12,704	13	רכוש אחר, נטו
-	-	1,555	1,656	14	הוצאות נדחות, נטו
4,286	7,696	5,835	14,360		
478,360	389,670	848,987	1,061,999		

(* ראה באור וב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה		מאוחד		באור	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר			
2001	(* 2002)	2001	2002		
מותאמים		אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות					
189,359	113,769	204,997	138,227	15	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	14,662	-	51,519	16	חברות קשורות
184	3,264	2,497	6,037	17	ספקים ונותני שירותים
7,933	2,982	15,555	12,143	18	זכאים ויתרות זכות
10,266	9	5,409	9	19	חלויות שוטפות של אגרות חוב להמרה
<u>207,742</u>	<u>134,686</u>	<u>228,458</u>	<u>207,935</u>		
התחייבויות לזמן ארוך					
61,592	41	32,455	41	19	אגרות חוב הניתנות להמרה
27,599	62,729	390,179	637,233	20	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים
196	4,032	9,704	16,885	25	מסים נדחים
76	-	76	-	21	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
<u>89,463</u>	<u>66,802</u>	<u>432,414</u>	<u>654,159</u>		
שעבודים, ערבויות והתקשרויות					
-	-	6,960	11,723	22	זכויות המיעוט
<u>181,155</u>	<u>188,182</u>	<u>181,155</u>	<u>188,182</u>	23	הון עצמי
<u>478,360</u>	<u>389,670</u>	<u>848,987</u>	<u>1,061,999</u>		

(* ראה באור וב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

19 במרס, 2003
תאריך אישור הדוחות הכספיים

נקר רוני
סמנכ"ל כספים

גדיש רועי
מנכ"ל

שנידמן דורון
יו"ר הדירקטוריון

החברה			מאוחד			באור	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2000	2001	2002 (*)	2000	2001	2002		
(למעט נתוני רווח למניה)			מותאמים			אלפי ש"ח מותאמים	
3,773	9,992	10,869	46,370	77,568	95,163		הכנסות
31,737	4,389	16,589	31,737	4,389	16,589		מהשכרת נכסים מעסקי בניה
35,510	14,381	27,458	78,107	81,957	111,752		עלויות והוצאות
1,709	1,714	3,259	10,504	13,720	19,585	'א24	אחזקת נכסים מושכרים
20,724	2,804	12,926	20,724	2,804	12,926	'ב24	מעסקי בניה
1,217	796	941	1,859	1,497	1,556	'ג24	מכירה ושיווק
7,140	11,084	11,464	10,521	15,249	14,877	'ד24	הנהלה וכלליות
813	4,331	7,440	21,006	29,796	34,411	'ה24	מימון, נטו
31,603	20,729	36,030	64,614	63,066	83,355		
3,907	(6,348)	(8,572)	13,493	18,891	28,397		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
-	(10)	(10)	-	(391)	(10)		הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
3,907	(6,358)	(8,582)	13,493	18,500	28,387		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
2,119	2,015	947	2,778	8,502	7,044	25	מסים על ההכנסה
1,788	(8,373)	(9,529)	10,715	9,998	21,343		רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה
6,547	15,968	27,123	-	-	-		חלק החברה ברווחי חברות מאוחדות, נטו
-	-	-	(2,380)	(2,403)	(3,749)		זכויות המיעוט בחברות מאוחדות
8,335	7,595	17,594	8,335	7,595	17,594		רווח נקי לשנה
						29	רווח נקי ל- 1 ש"ח ע.ג. מניות רגילות (בש"ח מותאמים):
			0.17	0.14	0.29		רווח נקי בסיסי
			0.15	(**)	(**)		רווח נקי מדולל

(* ראה באור וב'.

(** 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	קרנות הון אלפי ש"ח מותאמים	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון המניות	
154,595	22,311	798	25,996	12,170	93,320	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2000</u>
1,436	-	-	931	-	505	המרת אגרות חוב למניות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
1,097	-	1,097	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>8,335</u>	<u>8,335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
165,463	30,646	1,895	26,927	12,170	93,825	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2000</u>
10,614	-	-	7,078	-	3,536	המרת אגרות חוב למניות מימוש כתבי אופציה למניות כתבי אופציה שפקעו
24,173	-	-	19,650	(4,057)	8,580	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
-	-	-	8,113	(8,113)	-	דיבידנד ששולם
1,921	-	1,921	-	-	-	חלוקת מניות של החברה
(19,152)	(19,152)	-	-	-	-	האם לבעלי המניות
(9,459)	(9,459)	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>7,595</u>	<u>7,595</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
181,155	9,630	3,816	61,768	-	105,941	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2001</u>
87	-	-	58	-	29	המרת אגרות חוב למניות קרן הון מרכישת חברה קשורה [באור 9ב'2]
(15,777)	-	-	(15,777)	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
5,123	-	5,123	-	-	-	רווח נקי לשנה
<u>17,594</u>	<u>17,594</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>188,182</u>	<u>27,224</u>	<u>8,939</u>	<u>46,049</u>	<u>-</u>	<u>105,970</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2002</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות על תזרימי המזומנים
מותאמים לשקל של חודש דצמבר 2002

החברה			מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2000	2001	2002	2000	2001	2002
אלפי ש"ח מותאמים					
8,335	7,595	17,594	8,335	7,595	17,594
(7,175)	(14,252)	(8,375)	3,126	3,083	24,890
1,160	(6,657)	9,219	11,461	10,678	42,484
143	-	-	-	-	-
-	-	-	-	(58,446)	(19,809)
-	-	51	-	-	-
9,008	4,375	2,654	9,008	4,375	2,654
658	(11,862)	7,454	658	812	7,454
(289)	(9,241)	(24,529)	(96,991)	(121,253)	(120,424)
-	47	40	-	47	40
(48,033)	(18,927)	82,368	-	(12,499)	(2,859)
-	-	-	(1,737)	(100)	(22)
(38,513)	(35,608)	68,038	(89,062)	(187,064)	(132,966)
57,464	68,409	(81,493)	33,559	68,409	(88,814)
-	-	14,662	-	-	37,736
-	-	45,238	184,831	73,528	225,085
(7,198)	(18,762)	(10,430)	(53,051)	(35,947)	(37,763)
(12,541)	(10,849)	(41,222)	(7,652)	(5,878)	(41,222)
-	(19,152)	-	-	(19,152)	-
-	24,173	-	-	24,173	-
37,725	43,819	(73,245)	157,687	105,133	95,022
-	-	-	(588)	4,877	2,385
372	1,554	4,012	79,498	(66,376)	6,925
335	707	2,261	9,403	88,901	22,525
707	2,261	6,273	88,901	22,525	29,450

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי לשנה
התאמות הדרושות כדי להציג את
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
תמורה מממוש השקעה בחברה מאוחדת
השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (ב)
מיזוג חברה מאוחדת (ג)
תמורה מממוש השקעה בפקדונות
במוסדות כספיים ואחרים
תמורה מממוש (רכישת) ניירות
ערך סחירים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש רכוש קבוע
פרעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו
רכוש אחר והוצאות נדחות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים, נטו
הלוואות מחברות קשורות
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה
דיבידנד ששולם
מימוש כתבי אופציה למניות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים
ביחידות מוחזקות אוטונומיות

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

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		
2000	2001	2002	2000	2001	2002

אלפי ש"ח מותאמים

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים:

3,619	3,492	9,057	10,354	13,456	20,663	פחת והפחתות
-	10	10	-	391	10	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
(6,402)	(15,968)	(27,123)	-	-	-	חלק החברה ברווחי חברות
1,905	(2,363)	2,050	430	629	4,482	מאחדות בניכוי דיבידנד
(5,574)	403	(2,160)	(6,809)	(6,295)	(11,055)	שהתקבל, נטו
4,436	(3,757)	-	-	(1,502)	(417)	מסים נדחים, נטו
(684)	(233)	(1,641)	(684)	(233)	(1,641)	שחיקת התחייבויות לתאגידים
51	(58)	(76)	51	(58)	(76)	בנקאיים ואג"ח להמרה
-	-	-	2,380	2,403	3,749	שחיקת הלוואות שניתנו
-	(71)	22	-	(71)	22	ירידת (עליית) ערך
						ניירות ערך סחירים
						התחייבויות בשל סיום יחסי
						עובד-מעביד, נטו
						זכויות המיעוט בחברות מאוחדות
						שערוך וריבית בגין פקדון
						בחברה קשורה
						שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
950	(4,786)	4,352	(4,295)	(14,358)	1,892	ירידה (עלייה) בלקוחות
(5,641)	1,561	(3,408)	(4,689)	2,857	(884)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(1,428)	2,769	12,483	(1,428)	2,769	12,483	ירידה (עלייה) במלאי בנינים למכירה
(35)	63	3,080	723	(1,032)	2,974	עלייה (ירידה) בספקים
1,628	4,686	(5,021)	7,093	4,127	(7,312)	ונותני שירותים
						עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(7,175)	(14,252)	(8,375)	3,126	3,083	24,890	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

החברה			מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2000	2001	2002	2000	2001	2002

אלפי ש"ח מותאמים

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

נכסים והתחייבויות של החברה
המאוחדת ליום הרכישה:

-	-	-	-	757	2,583
-	-	-	-	(59,203)	(44,735)
-	-	-	-	-	13,783
-	-	-	-	-	(15,777)
-	-	-	-	-	24,337
-	-	-	-	(58,446)	(19,809)

גרעון בהון חוזר (למעט מזומנים)
נכסים קבועים, נטו
חברות קשורות
קרן הון מרכישת חברה קשורה
התחייבויות לזמן ארוך לתאגידים
בנקאיים (כולל חלות שוטפת)

(ג) מיזוג חברה מאוחדת

נכסים והתחייבויות של החברה
הממוזגת ליום המיזוג:

-	-	(1,016)	-	-	-
-	-	(34,098)	-	-	-
-	-	(64,781)	-	-	-
-	-	(5,638)	-	-	-
-	-	1,988	-	-	-
-	-	103,596	-	-	-
-	-	51	-	-	-

הון חוזר (למעט מזומנים)
אגרות חוב להמרה של החברה
רכוש קבוע, נטו
השקעה בחברה מאוחדת -
אדגר נוף טבעון בע"מ
מסים נדחים
השקעה בחברה ממוזגת

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

הנפקת הון כנגד המרת אגרות חוב
הניתנות להמרה

1,436	10,614	87	1,436	10,614	87
-------	--------	----	-------	--------	----

הנפקת הון למיעוט כנגד המרת
התחייבות

-	-	-	1,193	-	-
---	---	---	-------	---	---

רכישת מבנה בתמורה להשקעה
בניירות ערך לזמן ארוך

-	50,683	-	-	50,683	-
---	--------	---	---	--------	---

חלוקת דיבידנד בעין

-	9,459	-	-	9,459	-
---	-------	---	---	-------	---

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. 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 משנת 2002 את נכסיה, התחייבויותיה ותוצאותיה של החברה המאוחדת.

ג. בחודש דצמבר, 2002 חתמו החברה, החברה האם ונכסי צור שמיר (1989) בע"מ (להלן: נכסי צור שמיר), חברה אחות, על הסכם מיזוג לפיו יועברו כל נכסיה, התחייבויותיה, זכויותיה וחובותיה של נכסי צור שמיר לחברה, ההסכם כפוף לאישור נציבות מס הכנסה ואישורים נוספים על פי כל דין אשר טרם התקבלו לתאריך אישור הדוחות הכספיים.

ד. הצעת רכש למניות ואגרות החוב של החברה

ביום 15 בנובמבר, 2001 פרסמה צור שמיר אחזקות בע"מ, החברה האם (להלן: צור שמיר) דיווח מיידי בדבר החלטת דירקטוריון וועדת הביקורת של צור שמיר לאשר לפנות בהצעת רכש לרכישת המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א המונפקות והנפרעות ("המניות הרגילות") ואגרות חוב (סדרה ג') ("אגרות החוב") של החברה, מכל המחזיקים במניות הרגילות ובאגרות החוב למעט אגרות חוב המוחזקות ע"י אדגר נחלות בע"מ (חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, להלן: אדגר נחלות).

ביום 8 בינואר, 2002 בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעת רכש), התש"ס 2000 ולחוק החברות, התשנ"ט - 1999, פרסמה צור שמיר מפרט תוכנית הצעת רכש מלאה (להלן: הצעת הרכש) לפיו ביקשה צור שמיר, אשר החזיקה בחברה 86.82% מהון המניות ליום המפרט, לרכוש את כל המניות המונפקות והנפרעות בנות 1 ש"ח כ"א ואגרות חוב (סדרה ג') של החברה מכל המחזיקים במניות הרגילות ובאגרות החוב למעט אגרות חוב המוחזקות ע"י אדגר נחלות, זאת במחיר של 3.9 ש"ח למניה ובמחיר של 1.32203 ש"ח לאגרת חוב (סדרה ג'). הצעת הרכש כפופה היתה לאישור האסיפה כללית של צור שמיר אשר התקבלה ביום 31 בינואר, 2002 ובשיעור היענות מינימלי, תנאי אשר התקיים, ראה להלן. הצעת הרכש הופנתה כאמור לכלל בעלי המניות לרבות ה"ה שלום שנידמן ודורון שנידמן המחזיקים ב- 0.42% וב- 2.74% בהתאמה במניות החברה שהינם "בעלי שליטה" בחברה כמשמעות המונח בסעיף 268 לחוק החברות.

תוצאות הצעת הרכש המלאה שפרסמה צור שמיר הביאו את צור שמיר לאחזקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. בידי הציבור נותרו 1,997,491.5 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'). בגין יתרה זו של אגרות חוב פנתה צור שמיר ביום 5 בפברואר, 2002 במפרט הצעת רכש רגילה לבעלי אגרות החוב של החברה לרכוש את אגרות החוב שברשותם במחיר של 1.32 ש"ח לאגרת חוב (סדרה ג'). להצעת רכש זו נענו מחזיקים ב- 987,773.78 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ולפיכך נותרו בידי הציבור 1,009,717.72 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג').

באור 1: - כללי (המשך)

ד. הצעת רכש למניות ואגרות החוב של החברה (המשך)

לאור תוצאות הצעת הרכש נמחקו מניות החברה ביום 31 בינואר, 2002 מהמסחר בבורסה ולכן אגרות החוב שבמחזור ניתנות להמרה למניות בלתי סחירות. על פי הנחיות הבורסה היות ושווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') על פי שער אגרת החוב בבורסה ביום 19 בפברואר, 2002 (1.32 ש"ח לאגרת חוב), נמוך מ- 1.6 מליון ש"ח, אגרות החוב (סדרה ג') תמחקנה מן המסחר בבורסה בתוך 60 יום ממועד הדיווח על תוצאות הצעת הרכש הרגילה לבעלי אגרות החוב שהתפרסם ביום 20 בפברואר 2002.

ביום 12 במרס, 2002 הודיעה הבורסה לניירות ערך לחברה על החלטתה לפיה אגרות החוב (סדרה ג') יימחקו מהרישום למסחר בבורסה ביום 11 במאי, 2002, ובהתאם לכך ייפסק המסחר באגרות החוב במועד זה.

לאור האמור לעיל, ובהתאם לאמור בתשקיף החברה מיום 24 ביולי, 1997 הודיעה החברה על פדיון מוקדם לאגרות החוב שהתבצע ביום 1 במאי, 2002. החל מיום 11 במאי, 2002 הופסק המסחר בבורסה באגרות החוב.

ג. 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.

ד. 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 הם 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, 2002 לפי מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר, 2003 (182.0 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 31.

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, 2002, בסכום הזהה לסכומם הנומינלי לאותו יום (מספרי ההשוואה הותאמו לש"ח של חודש דצמבר, 2002).

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, נטו, 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 המוחזקות 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 מוחזקות

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

עודף עלות הרכישה של ההשקעה בחברות מאוחדות על שווין 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 ואחרים

1. כולל פקדונות שהופקדו במוסדות כספיים ואחרים 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.
2. פחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים על פני תקופת השימוש המשוערת בהם כדלקמן:

%		
1-3		בנייני משרד להשכרה
15-20	(בעיקר 15%)	כלי רכב
6-33	(בעיקר 33%)	ריהוט וציוד משרדי
	(לאורך תקופת השכירות כולל תקופת האופציה)	התקנות ושיפורים במושכר

יא. רכוש אחר והוצאות נדחות

1. הוצאות יסוד, הגדלה והנפקת הון מופחתות ב- 3-5 שנים (כיום 3 שנים).
2. הוצאות הנפקת אגרות חוב להמרה, מופחתות על פני תקופת החיים של האג"ח, בהתחשב במועדי פרעון.
3. 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, התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו, 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 יזקפו 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 ההשלמה של הפרויקט הינו 25% לפחות. ההכרה בהכנסה במקרים אלה נעשית על-פי מכפלת תמורת המכירות בשיעור ההשלמה 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, כגבוה 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	
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
168.5	6.711	4.175	2.857	4.153	31.12.1999
					שיעור השינוי בשנה שהסתיימה בתאריך
%	%	%	%	%	
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
-	(10.1)	(9.9)	(5.8)	(2.7)	31.12.2000

(* 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, זכאים, ספקים, אגרות חוב ניתנות להמרה והתחייבויות לזמן ארוך. השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שלעיל, על-פי הערכת ההנהלה אינו שונה באופן מהותי מערכם במאזן, פרט לערך השוק של אגרות חוב הניתנות להמרה למניית (ראה באור 19 להלן).

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. 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 אוגוסט 2002 פרסם את תקן חשבונאות מספר 14 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים ובחודש דצמבר 2002 את תקן חשבונאות מספר 17 בדבר דחיית יישום תקני חשבונאות 12 ו-13 ליום 1 בינואר, 2004. בחודש פברואר 2003, פורסם תקן חשבונאות מספר 15 בדבר ירידת ערך נכסים.

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 תמשיך החברה לערוך דוחות מותאמים בהתאם לגילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל. הסכומים המותאמים הכלולים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2003 ישמשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר, 2004.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. יישום תקני חשבונאות חדשים והשפעתם על הדוחות הכספיים (המשך)

בהתאם להוראות תקני חשבונאות מספר 13 ו-17 ניתן להמשיך להתאים את הדוחות הכספיים על-פי השינויים בשער של מטבע חוץ בהתאם לסעיף 29(א) לגילוי דעת 36 של לשכת רואי החשבון בישראל עד למועד בו המוסד לתקינה בחשבונאות יפרסם תקן חדש בנושא. תקנים אלה דורשים גילוי לגבי הסיבות להצגה של הדוחות הכספיים במטבע חוץ. תקנים אלה דורשים בנוסף גילוי לגבי הסיבות לשינוי כלשהו במטבע הדיווח.

מטרת תקן חשבונאות מספר 14 הון בדיווח כספי לתקופות ביניים היא לקבוע את התכולה המינימלית של דיווח כספי לתקופות ביניים וכן לקבוע את כללי ההכרה והמדידה בדוחות כספיים לתקופות ביניים. כמו כן לראשונה יכללו בדוחות הכספיים הביניים תמצית של המידע המגזרי בדומה למידע הנכלל בדוחות הכספיים השנתיים. תקן חשבונאות זה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, מחליף את גילוי דעת 43 של לשכת רואי חשבון בישראל הון בדוחות כספיים לתקופות ביניים, ואת גילוי דעת 60 הון בתיקון גילוי דעת 43 בדבר ביטול החובה לכלול מידע על נתונים נומינליים בדוחות כספיים לתקופות ביניים. תקן זה יחול לגבי דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2003, או לאחר מכן.

ביום 27 בינואר, 2003 פורסם תקן חשבונאות מספר 15 הון בירידת ערך נכסים מבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36 וקובע את הטיפול החשבונאי במקרה של ירידת/ביטול ירידת ערך נכסי החברה, לרבות השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות, מוניטין הנובע מרכישת חברות בנות והתאמות שווי הוגן. תקן זה יחול לגבי דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2003 או לאחריו.

הוראות המעבר בתקן קובעים כי הפסדים מירידת ערך, הנובעים מיישום תקן חשבונאות זה, יוכרו ברווח לפני מסים על ההכנסה, למעט הפסד מירידת ערך נכס שלא הוכר בעבר, רק עקב כך שסך תזרימי המזומנים העתידיים הבלתי מהוונים נטו, עולה על הערך בספרים, אשר ייקף לדוח רווח והפסד בסעיף "השפעה מצטברת לתחילת שנה של שינוי שיטה חשבונאית".

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	
2001	2002	2001	2002
אלפי ש"ח מותאמים			
155	6	205	6
54	43	55	43
1,109	1,562	1,898	5,152
943	4,662	20,367	24,249
<u>2,261</u>	<u>6,273</u>	<u>22,525</u>	<u>29,450</u>

מזומנים בקופה ובבנק בשקלים
מזומנים בקופה ובבנק במטבע חוץ
פקדונות לזמן קצר בשקלים
פקדונות לזמן קצר במטבע חוץ

באור 4: - פקדונות במוסדות כספיים ואחרים

31 בדצמבר		שיעור הריבית (* %)	
2001	2002		
אלפי ש"ח מותאמים			
2,538	1,450	6.0	פקדונות במוסדות כספיים - צמודי מדד חלות שוטפת של פקדון לחברה קשורה
466	-	-	
<u>3,004</u>	<u>1,450</u>		

(* ליום 31 בדצמבר, 2002.)

באור 5: - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר		
2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים		
406	-	א. ניירות ערך סחירים המוצגים לפי שווי שוק:
663	237	שטרי הון סחירים צמודי דולר מניות וכתבי אופציה
<u>1,069</u>	<u>237</u>	
6,593	6,463	ב. ניירות ערך סחירים המוצגים לפי עלות חלות שוטפת של אגרות חוב (ראה באור 10)
<u>7,662</u>	<u>6,700</u>	סך הכל (*)
<u>881</u>	<u>-</u>	(* כולל ניירות-ערך של החברה האם

באור 6: - לקוחות

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2001	2002	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים				
5,616	856	21,987	22,185	השכרת נדל"ן (* פרוייקט בניה - חן הצפון
195	943	195	943	
5,811	1,799	22,182	23,128	סך-הכל
-	40	21	40	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>5,811</u>	<u>1,759</u>	<u>22,161</u>	<u>23,088</u>	
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,603</u>	<u>20,953</u>	(* כולל לקוחות במטבע זר (בעיקר ליש"ט)

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2001	2002	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים				
150	3,639	-	1,588	מס ערך מוסף
5,945	6,934	5,868	5,708	מס הכנסה חברה
6,373	1,365	9,056	1,365	מסים נדחים (*)
59	553	211	872	הוצאות מראש
940	162	1,523	517	חייבים אחרים
<u>13,467</u>	<u>12,653</u>	<u>16,658</u>	<u>10,050</u>	

(*) ראה באור 25 ד' להלן.

באור 8: - מלאי בניינים למכירה

א. הרכב:

31 בדצמבר		
2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים		
1,530	57	קרקע
11,536	526	עלויות פיתוח ובניה (באמצעות קבלן מבצע)
<u>13,066</u>	<u>583</u>	סה"כ (*)
<u>12,973</u>	<u>430</u>	(*) 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	
2001	2002			
66	66	-	66	יחידה ראשונה
67	67	-	68	יחידה שניה
43	66	23	66	יחידה שלישית
<u>176</u>	<u>199</u>	<u>23</u>	<u>200</u>	

באור 9: - השקעה בחברות מאוחדות

א. להלן הרכב ההשקעה

החברה							שיעור החזקה	עלות המניות	קרנות הון	רווחים (הפסדים) שנצברו מיום הרכישה	התאמות מתרגום דוחות כספיים של חברות בחו"ל	הלוואות ושטרי הון, נטו	סה"כ	
31 בדצמבר, 2002														
41,586	542	5,414	51,407	(15,777)	-	100	(1)	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ Adgar Investment and						
73,049	73,049	-	-	-	-	-	(2)	Development Belgium N. V.						
46,420	45,131	(16)	1,305	-	-	100	(3)	Adgar Trust						
4,040	2,992	-	1,047	-	1	74	(4)	אדגר נוף טבעון בע"מ אדגר חן הצפון ניהול						
-	1	-	(1)	-	-	100	(5)	ושירותים בע"מ						
-	-	-	-	-	-	100	(7)	אדגר השקעות הון בע"מ						
<u>165,095</u>	<u>121,715</u>	<u>5,398</u>	<u>53,758</u>	<u>(15,777)</u>	<u>1</u>									

החברה							שיעור החזקה	עלות המניות	קרנות הון	רווחים (הפסדים) שנצברו מיום הרכישה	התאמות מתרגום דוחות כספיים של חברות בחו"ל	הלוואות ושטרי הון, נטו	סה"כ	
31 בדצמבר, 2001														
29,297	542	2,799	25,956	-	-	100	(1)	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ Adgar Investment and						
180,353	180,353	-	-	-	-	-	(2)	Development Belgium N. V.						
8,314	8,604	-	(290)	-	-	100	(3)	Adgar Trust						
-	1	-	(1)	-	-	100	(5)	אדגר חן הצפון ניהול ושירותים בע"מ						
103,596	98,837	-	4,758	-	1	100	(6)	אדגר נחלות בע"מ						
4	(6,455)	-	(10)	6,469	-	100	(7)	אדגר השקעות הון בע"מ						
<u>321,564</u>	<u>281,882</u>	<u>2,799</u>	<u>30,413</u>	<u>6,469</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. ראה גם סעיף 2 להלן.

2. 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 הדוח רכשה אדגר בלגיה חברה קשורה, Zur Shamir Belgium Properities N.V. כתוצאה מהרכישה שעלותה הסתכמה בסך 25,268 אלפי ש"ח רשמה אדגר בלגיה והחברה קרן הון בסך 15,777 אלפי ש"ח.

3. Adgar Trust

הוקמה במהלך שנת 2001 ומחזיקה בשותפויות המחזיקות בניינים להשכרה בקנדה.

4. 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, 2001 היתה נוף טבעון חברה מאוחדת של אדגר נחלות בע"מ. על פי הסכם המיזוג המתואר בבאור 1, החל מיום 1 בינואר, 2002 נוף טבעון הינה חברה מאוחדת של החברה. ההלוואה צמודה למדד על בסיס המדד הידוע ונושאת ריבית בשיעור של 6%. לא נקבע מועד לפרעון.

5. אדגר חן הצפון ניהול ושרותים בע"מ

עסקה בניהול ומתן שירותי ועד בית של פרויקט חן הצפון שהקימה החברה.

6. אדגר נחלות בע"מ (להלן: אדגר נחלות)

א. אדגר נחלות הוקמה בשנת 1996 והינה איגוד מקרקעין המחזיקה בנכסי נדל"ן בישראל.

ב. בחודש נובמבר, 2001 חתמה החברה על הסכם מיזוג עם אדגר נחלות. המיזוג קיבל את אישור האסיפות הכלליות ואישור נציבות מס הכנסה. ראה גם באור 1' לעיל.

7. אדגר השקעות הון בע"מ

עסקה בהשקעה בניירות ערך של החברה האם שלא למטרות מסחר. בחודש אוקטובר, 2001, מכרה אדגר השקעות הון את ניירות הערך שברשותה לחברה. ניירות ערך אלו חולקו כדיבידנד לבעלי המניות של החברה. שטרי ההון שהנפיקה אדגר השקעות הון לחברה בסך 6,205 אלפי ש"ח נפרעו בחודש ינואר, 2002. כמו כן, חילקה אדגר השקעות הון בשנת הדוח דיבידנד לחברה בסך 6,471 אלפי ש"ח.

באור 9 - השקעה בחברות מאוחדות (המשך)

ג. הלוואות ושטרי הון

1. להלן בסיסי הצמדה ותנאי ריבית:

31 בדצמבר 2002				
סה"כ	ללא הצמדה	הצמדה למדד	במטבע חוץ	שיעור ריבית %
אלפי ש"ח מותאמים				
2,992	-	2,992	-	6
543	-	543	-	-
118,180	-	-	118,180	5.4-9.5
121,715	-	3,535	118,180	

31 בדצמבר 2001				
סה"כ	ללא הצמדה	הצמדה למדד	במטבע חוץ	שיעור ריבית %
אלפי ש"ח מותאמים				
92,926	6,205	86,721	-	-
188,956	-	-	188,956	5.4-9.5
281,882	6,205	86,721	188,956	

2. לא נקבעו מועדי פרעון להלוואות ושטרי ההון.

באור 10 - השקעה בניירות ערך

31 בדצמבר	
2001	2002
אלפי ש"ח מותאמים	
32,650	27,669
6,593	6,463
26,057	21,206

אגרות חוב של חברת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ
בניכוי חלויות שוטפות של אגרות חוב (ראה באור 5)

באור 11 - הלוואות

מאוחד		שיעור ריבית שנתית* (%)
31 בדצמבר		
2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים		
13,400	16,052	7.0
624	3,330	9.6
14,024	19,382	

צמודה לליש"ט, לפרעון בתשלום אחד במרס, 2010
צמודה לדולר הקנדי, טרם נקבע מועד פרעון

(* ליום 31 בדצמבר, 2002.

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 (*)
<u>אלפי ש"ח מותאמים</u>				

עלות

765,979	138	4,052	709	761,080	יתרה ליום 1 בינואר, 2002
72,615	-	-	-	72,615	התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות אוטונומיות בחו"ל
120,424	8	587	255	119,574	תוספות תוספות בגין חברה מאוחדת שאוחדה
65,587	-	-	-	65,587	לראשונה
101	-	-	101	-	גריעות
<u>1,024,504</u>	<u>146</u>	<u>4,639</u>	<u>863</u>	<u>1,018,856</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2002

פחת שנצבר

48,944	61	2,807	216	45,860	יתרה ליום 1 בינואר, 2002
3,228	-	-	-	3,228	התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות אוטונומיות בחו"ל
20,852	-	-	-	20,852	תוספות בגין חברה שאוחדה לראשונה
15,801	29	1,123	121	14,528	תוספות
51	-	-	51	-	גריעות
<u>88,774</u>	<u>90</u>	<u>3,930</u>	<u>286</u>	<u>84,468</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2002

עלות מופחתת

<u>935,730</u>	<u>56</u>	<u>709</u>	<u>577</u>	<u>934,388</u>	ליום 31 בדצמבר 2002
----------------	-----------	------------	------------	----------------	---------------------

עלות מופחתת

<u>717,035</u>	<u>77</u>	<u>1,245</u>	<u>493</u>	<u>715,220</u>	ליום 31 בדצמבר 2001
----------------	-----------	--------------	------------	----------------	---------------------

(*) כולל הפרש מקורי בסך 15,264 אלפי ש"ח המיוחס לבניני משרד להשכרה בחברות מאוחדות. כמו כן ראה ב' להלן.

כולל מרכיב המיוחס לקרקע בסך 232,068 אלפי ש"ח.

באור 12: - רכוש קבוע (המשך)

במאזן החברה:

סה"כ	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	בניני משרד להשכרה (*)	
אלפי ש"ח מותאמים					
					<u>עלות</u>
96,538	138	3,517	709	92,174	יתרה ליום 1 בינואר, 2002
70,441	-	-	-	70,441	מיזוג חברה מאוחדת
24,529	8	491	255	23,775	תוספות
101	-	-	101	-	גריעות
<u>191,407</u>	<u>146</u>	<u>4,008</u>	<u>863</u>	<u>186,390</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2002
					<u>פחת שנצבר</u>
16,316	61	2,687	216	13,352	יתרה ליום 1 בינואר, 2002
5,660	-	-	-	5,660	מיזוג חברה מאוחדת
3,227	29	900	121	2,177	תוספות
51	-	-	51	-	גריעות
<u>25,152</u>	<u>90</u>	<u>3,587</u>	<u>286</u>	<u>21,189</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2002
					<u>עלות מופחתת</u>
<u>166,255</u>	<u>56</u>	<u>421</u>	<u>577</u>	<u>165,201</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2002</u>
					<u>עלות מופחתת</u>
<u>80,222</u>	<u>77</u>	<u>830</u>	<u>493</u>	<u>78,822</u>	<u>ליום 31 בדצמבר, 2001</u>

(*) כולל מרכיב המיוחס לקרקע בסך 48,398 אלפי ש"ח.

באור 12: - רכוש קבוע (המשך)

ב. פרטים נוספים

מקרקעין ומבנים להשכרה:

31 בדצמבר	
2001	2002
אלפי ש"ח מותאמים	
16,622	25,707
4,605	4,523
3,595	3,485
54,000	53,332
-	14,136
31,387	30,968
23,574	23,336
9,818	9,714
143,601	165,201
14,297	14,114
12,315	14,423
15,961	18,610
7,566	8,870
3,066	3,577
11,149	13,051
8,484	9,952
4,156	4,978
-	47,461
62,697	120,922
101,430	115,276
36,859	41,897
107,331	122,188
61,641	72,333
307,261	351,694
159,144	164,010
28,220	29,420
-	40,718
-	48,309
28,220	118,447
715,220	934,388

השקעות בישראל:

החברה:

בנין משרדים 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:

- בנין משרדים באנטוורפן Adgar Plantin N.V.
 - בנין משרדים באנטוורפן Antwerp Invest N.V.
 - מבנה מסחרי באנטוורפן Mondriaan N.V.
 - בנין משרדים באנטוורפן Adgar Properties N.V.
 - בנין משרדים באנטוורפן Adgar Building N.V.
 - בנין משרדים באנטוורפן Adgar Aartselaar N.V.
 - בנין משרדים באנטוורפן Adgar Jezustreet N.V.
 - בנין משרדים באנטוורפן Zur Shamir, Belgium
 - בנין משרדים באנטוורפן Properties N.V.

באנגליה - באמצעות חברות מאוחדות:

- בנין משרדים בלונדון 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.

בפולין - באמצעות חברה מאוחדת:

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

בקנדה - באמצעות שותפות:

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

באור 12: - רכוש קבוע (המשך)

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

31 בדצמבר		
2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים		
21,227	108,384	החברה:
57,595	56,817	בבעלות
		בחכירה לדורות
78,822	165,201	סך הכל במאזן החברה
		חברות מאוחדות:
462,957	591,063	בבעלות
173,441	178,124	בחכירה לדורות
636,398	769,187	
715,220	934,388	סך הכל במאזן המאוחד

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

מאוחד		
31 בדצמבר		
2002		
אלפי ש"ח מותאמים		
30,968		עלות מופחתת

באור 13: - רכוש אחר, נטו

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2001	2002	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים				
4,073	4,073	3,083	3,083	הוצאות הנפקת אגרות חוב
2,677	4,073	1,853	3,083	ניתנות להמרה
				סכום מקורי
1,396	-	1,230	-	בניכוי - הפחתה שנצברה
-	-	217	259	הוצאות יסוד, הגדלה והנפקת הון
-	-	57	95	סכום מקורי
				בניכוי - הפחתה שנצברה
-	-	160	164	
2,890	7,696	2,890	12,540	מסים נדחים (*)
4,286	7,696	4,280	12,704	

(*) ראה באור 25 ד' להלן.

באור 14: - הוצאות נדחות

מאוחד	
31 בדצמבר	
2001	2002
אלפי ש"ח מותאמים	
1,765	2,035
210	379
<u>1,555</u>	<u>1,656</u>

הוצאות מכירה בגין השכרת מבנים:

סכום מקורי
בניכוי הפחתה שנצברה

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

החברה		מאוחד		שעור הריבית השנתית ליום 31.12.2002	
31 בדצמבר		31 בדצמבר			
2001	2002	2001	2002	%	
אלפי ש"ח מותאמים					
35,299	572	35,299	572	10.6-10.8	לא צמוד
31,661	3,808	31,661	3,808	5.7	צמוד ללירה שטרלינג
103,543	63,777	103,543	63,777	3.7-4.0	צמוד לדולר ארה"ב
5,361	4,185	5,361	4,185	5.7-5.9	צמוד לאירו
8,642	30,671	8,642	30,671	5.0-5.1	צמוד לדולר קנדי
					חלויות שוטפות של
					הלוואות לזמן ארוך
					(באור 20)
<u>4,853</u>	<u>10,756</u>	<u>20,491</u>	<u>35,214</u>		
<u>189,359</u>	<u>113,769</u>	<u>204,997</u>	<u>138,227</u>		

ב. שעבודים - ראה באור 22 א' להלן.

באור 16: - חברות קשורות

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2001	2002	2001	2002
אלפי ש"ח מותאמים			
-	14,662	-	14,662
-	-	-	9,831
-	-	-	27,026
-	14,662	-	51,519

צור שמיר אחזקות בע"מ -

(1) החברה האם

(2) צור שמיר פיננסים בע"מ

Zur Shamir Investment and

(2) Development (Belgium) N.V.

(1) ההלוואה נושאת ריבית 10.9% ליום ה- 31 בדצמבר, 2002. טרם נקבע מועד פרעון.

(2) ההלוואות צמודות לאירו ואינן נושאות ריבית. טרם נקבע מועד פרעון.

באור 17: - ספקים ונותני שירותים

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2001	2002	2001	2002
אלפי ש"ח מותאמים			
184	3,264	2,497	6,037
-	-	2,312	2,773

ספקים ונותני שירותים

מזה ספקים ונותני שירותים במטבע חוץ

באור 18: - זכאים ויתרות זכות

החברה		מאוחד	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2001	2002	2001	2002
אלפי ש"ח מותאמים			
-	307	2,380	4,641
6,200	1,830	6,200	1,830
589	5	2,389	3,337
-	-	2,552	1,102
81	75	81	75
68	200	68	200
995	565	1,885	958
7,933	2,982	15,555	12,143

הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
עובדים ומוסדות בגין שכר
ריבית לשלם
מוסדות
הפרשה לחופשה והבראה
הפרשה להשלמת עבודות בניה
הוצאות לשלם וזכאים שונים

באור 19: - 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. 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, אדגר נחלות בע"מ (להלן: אדגר נחלות).
ההפרש בין קרן אגרות החוב לבין הסכום שיוחס לתמורה מהנפקתן מהווה נכיון המוצג בניכוי מההתחייבות.
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, 2000 ו-1999 הומרו 80,703, 9,763,456, 1,372,281 ו-1,729,175 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בהתאמה ל-27,357, 3,309,646, 465,180 ו-586,161 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 ג' 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.

באור 19: - אגרות חוב הניתנות להמרה (המשך)

ב. להלן יתרות ערך הנקוב והיתרה במאזן:

31 בדצמבר, 2001		31 בדצמבר, 2002		
ערך נקוב	הערך במאזן	ערך נקוב	הערך במאזן	
אלפי ש"ח מותאמים				
<u>מאוחד</u>				
34,077	41,337	41	50	סך הכל אגרות חוב (**)
	3,473		-	בניכוי נכיון (*)
	<u>37,864</u>		<u>50</u>	
	11,410		11,410	(*) סכום מקורי
	7,937		11,410	הפחתה (כולל בגין המרות)
	<u>3,473</u>		<u>-</u>	
<u>28,826</u>		<u>-</u>		(**) בניכוי החזקה הודית על ידי חברה מאוחדת
<u>החברה</u>				
62,903	76,304	41	50	סך הכל אגרות חוב
	4,446		-	בניכוי נכיון (*)
	<u>71,858</u>		<u>50</u>	
	13,639		13,639	(*) סכום מקורי
	9,193		13,639	הפחתה (כולל בגין המרות)
	<u>4,446</u>		<u>-</u>	

באור 19: - אגרות חוב הניתנות להמרה (המשך)

ג. להלן מועדי הפרעון של אגרות החוב, נטו

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2001	2002	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים				
10,266	9	5,409	9	בשנה ראשונה (חלות שוטפת)
10,266	9	5,409	9	בשנה שניה
10,266	8	5,409	8	בשנה שלישית
10,266	8	5,409	8	בשנה רביעית
10,266	8	5,409	8	בשנה חמישית
20,528	8	10,819	8	בשנה שישית ואילך
71,858	50	37,864	50	

באור 20: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

החברה		מאוחד		שיעור הריבית השנתית ליום	
31 בדצמבר		31 בדצמבר		31.12.2002	
2001	2002	2001	2002	%	
אלפי ש"ח מותאמים					
-	34,442	-	46,603	5.0-6.2	<u>מתאגידים בנקאיים</u>
-	-	8,340	-	(1)	בהצמדה למדד
-	-	4,279	4,499	4.80	בהצמדה למדד
18,813	18,842	58,265	86,375	(2)	בהצמדה לאירו
-	-	265,479	350,704	6.3-7.5	בהצמדה לאירו
13,639	13,238	13,640	13,238	(3)	בהצמדה ללירה שטרלינג
-	-	38,772	84,230	(4)	בהצמדה ללירה שטרלינג
-	6,963	20,984	85,766	6.8-7.0	בהצמדה לדולר ארה"ב
-	-	-	-	-	בהצמדה לדולר קנדי
32,452	73,485	409,759	671,415		
-	-	911	1,032	6.0	<u>מאחרים</u>
-	-	-	-	-	בהצמדה למדד
32,452	73,485	410,670	672,447		
4,853	10,756	20,491	35,214		בניכוי - חלויות שוטפות
27,599	62,729	390,179	637,233		

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

(2) בריבית משתנה, ליום המאזן שיעור הריבית הינם 4.4%-4.2%.

(3) בריבית משתנה, ליום המאזן שיעורי הריבית הינם 5.2%-4.9%.

(4) בריבית משתנה, ליום המאזן שיעורי הריבית הינם 4.1%-3.9%.

באור 20: - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. מועדי פרעון:

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2001	2002	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים				
4,853	10,756	20,491	35,214	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
4,246	10,950	20,249	40,640	בשנה השניה
4,246	11,164	24,723	43,841	בשנה השלישית
4,246	11,378	27,116	83,239	בשנה הרביעית
4,246	9,862	63,521	94,526	בשנה החמישית
10,615	19,375	254,570	374,987	שנה שישית ואילך
32,452	73,485	410,670	672,447	

ג. שעבודים - ראה באור 22 א' להלן.

באור 21: - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

א. הרכב:

31 בדצמבר		יתרת התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים		
76	-	

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

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

באור 22: - שעבודים, ערבויות והתקשרויות

א. שעבודים

בחברה

1. להבטחת התחייבויותיה לבנקים בסך 121,874 אלפי ש"ח רשמה החברה שעבודים קבועים ללא הגבלת סכום על נכסים, זכויות בטוח, הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין שלה וכן הפקדות של ממסרים לגביה בבנקים. כמו כן, רשמה החברה משכנתא ראשונה על נכסי נדל"ן לטובת בנקים.

2. במסגרת קבלת אשראי מבנקים, החברה חתמה על מכתבי התחייבות כלפי הבנקים, לפיהם מאזני החברה יקיימו בכל עת תנאים פיננסיים מינימליים: הון עצמי מינימלי ויחס ההון העצמי לסך המאזן. החברה עומדת בתנאי מכתבי ההתחייבות כלפי הבנקים.

בחברות מאוחדות

התחייבויות לבנקים בסך 597,929 אלפי ש"ח מובטחות בשעבודים קבועים ראשונים בדרגה על נכסי נדל"ן וכל הזכויות החוזיות בגינם.

באור 22: - שעבודים וערבויות (המשך)

ב. ערבויות

1. החברה הפקידה בידי העירייה ערבות בנקאית בגובה 30 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- 1,839 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויות החברה, על-פי הוראות סעיף 2(1) לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.
3. החברה ערבה בהיקף של 74% להלוואות בסך כ- 12.1 מליון ש"ח שניתנו לחברה מאוחדת על-ידי בנק לאומי לישראל בע"מ.

ג. התקשרויות

1. החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי לרכישה ומכירה של אופציה להגנת הריבית במטבע חוץ. סכום ההתקשרות ליום 31 בדצמבר, 2002 הינו 10 מליון דולר קנדי. מועד הפקיעה של האופציה ביום 10 במרס, 2003. ליום המאזן וליום אישור הדוחות הכספיים לא נרשם הפסד בגין העסקה המתוארת לעיל.
2. בשנת הדוח חתמה החברה על הסכם לקבלת שירותי ניהול וייעוץ עם החברה האם. על פי ההסכם, החברה האם תספק לחברה שירותי יעוץ וניהול כמפורט בהסכם בתמורה לתשלום שנתי. דמי הניהול ששולמו בשנת 2002 הסתכמו ב-4,457 אלפי ש"ח.

באור 23: - הון עצמי

- א. הון המניות הנפרע, לרבות פרמיה שנתקבלה, הותאם להשפעת האינפלציה מתאריכי קבלת התקבולים עד ליום 31 בדצמבר, 2002.

ב. הרכב הון המניות

31 בדצמבר			
2001		2002	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות			
60,272	120,000	60,300	120,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.

ג. הנפקת כתבי אופציה (סדרה 5) בשנת 1997

1. על-פי תשקיף החברה מיום 24 ביולי, 1997, הנפיקה החברה:
 - א) 16,330,000 כתבי אופציה (סדרה 5), הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בכל יום עסקים עד ליום 31 ביולי, 2001 (כולל), למעט בין הימים 16 - 12 (כולל) של כל חודש, כך שכל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך 2.5 ש"ח לכל כתב אופציה צמוד למדד המחירים לצרכן.
 - ב) 5,319,997 כתבי אופציה (סדרה 5), (בנוסף לאמור בסעיף (א) לעיל), שהוצעו בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה. הזכויות מומשו במלואם לאופציות, ביום 10 באוגוסט, 1997.

באור 23: - הון עצמי (המשך)

- ג. הנפקת כתבי אופציה (סדרה 5) בשנת 1997 (המשך)
2. ביום 17 בספטמבר, 1997 הקצתה החברה 1,000,000 כתבי אופציה (סדרה 5) ליועץ ההנפקה בתשקיף. הקצאה זו הינה בהתאם להתחייבות החברה בתשקיף.
 3. ביום 8 באוקטובר, 1997 אישרה האסיפה הכללית ליו"ר הדירקטוריון (אשר כיהן באותה עת כמנכ"ל) ולשני עובדים בכירים הקצאה בסך כולל של 1,290,000 כתבי אופציה (סדרה 5).
 4. 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- 24,173 אלפי ש"ח. יתרת כתבי האופציה בסך 15,908,782 פקעו ביום 31 ביולי, 2001.
- ד. הנפקת 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 ג' לעיל בוטלה תוכנית האופציות והעובדים קיבלו פיצוי חלף תוכנית האופציות בסך כולל של 5,932 אלפי ש"ח.

ה. 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- 9,459 אלפי ש"ח. שווי השוק בבורסה של המניות המחולקות כדיבידנד ליום חלוקתן הסתכם בכ- 15,155 אלפי ש"ח, המהווה דיבידנד בשיעור של כ- 23.61% על הון המניות הנפרע.
2. חלוקת דיבידנד במזומן
- בשנת 2001, חילקה החברה דיבידנד במזומן לבעלי מניותיה בסך 19,152 אלפי ש"ח המהווה דיבידנד בשיעור של כ- 36.8% על הון המניות הנפרע.

ו. המרת אגרות חוב למניות - ראה באור 19 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			
2000	2001	2002	2000	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים						
888	1,100	2,177	7,751	10,936	14,437	פחת
400	382	446	680	929	1,291	שכר ונלוות
421	232	636	2,073	1,855	3,857	אחרות
1,709	1,714	3,259	10,504	13,720	19,585	

באור 24 - נתונים המתייחסים לדוחות רווח והפסד (המשך)

ב. עלויות מעסקי בניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			קרקע עלויות פיתוח ובניה (באמצעות קבלן מבצע)
2000	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים			
2,430	328	1,498	
18,294	2,476	11,428	
<u>20,724</u>	<u>2,804</u>	<u>12,926</u>	

ג. הוצאות מכירה ושיווק

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2000	2001	2002	2000	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים						
322	242	192	322	242	192	הוצאות שיווק
119	109	191	761	810	806	עמלות מכירה
160	66	212	160	66	212	משפטיות
616	379	346	616	379	346	אחרות
<u>1,217</u>	<u>796</u>	<u>941</u>	<u>1,859</u>	<u>1,497</u>	<u>1,556</u>	

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2000	2001	2002	2000	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים						
2,492	8,215	3,774	2,511	8,215	3,774	שכר ונלוות
2,197	806	868	5,121	3,486	3,654	משפטיות, ביקורת ושירותים מקצועיים
311	314	297	297	314	297	אחזקה, מסים וביטוח
528	263	548	981	1,433	922	בדיקות כלכליות ונסיעות
518	622	420	518	753	486	שונות
302	146	1,009	302	330	1,009	פחת והפחתות
-	-	4,457	-	-	4,457	דמי ניהול לחברה האם
792	718	278	791	718	278	בקשר לפרוייקט בניה חן הצפון
<u>7,140</u>	<u>11,084</u>	<u>11,651</u>	<u>10,521</u>	<u>15,249</u>	<u>14,877</u>	
-	-	(187)	-	-	-	בניכוי דמי ניהול מחברה מאוחדת
<u>7,140</u>	<u>11,084</u>	<u>11,464</u>	<u>10,521</u>	<u>15,249</u>	<u>14,877</u>	

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

ה. הוצאות (הכנסות) מימון

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2000	2001	2002	2000	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים						
(684)	(933)	(1,641)	(684)	(933)	(1,641)	רווח מניירות ערך
(11,342)	(6,115)	(7,703)	(86)	(422)	490	ריבית ריאלית בגין הלוואות לחברות מאוחדות וקשורות
3,627	1,011	3,674	11,719	21,159	27,029	הוצאות מימון בגין התחייבויות לזמן ארוך
1,770	1,564	4,437	1,474	1,247	3,464	הפחתת נכיון בגין אגרות חוב להמרה
637	501	1,396	625	442	1,230	הפחתת הוצאות הנפקת אגרות חוב להמרה
6,805	8,303	7,277	7,958	8,303	3,839	בגין אשראי לזמן קצר, נטו
<u>813</u>	<u>4,331</u>	<u>7,440</u>	<u>21,006</u>	<u>29,796</u>	<u>34,411</u>	

באור 25: - מסים על ההכנסה

א. ההרכב

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2000	2001	2002	2000	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים						
-	-	-	2,134	3,495	3,665	מסים שוטפים
1,905	(2,363)	2,050	430	629	4,482	מסים נדחים
34	4,633	317	34	4,633	317	מסים בגין שנים קודמות
180	(255)	(1,420)	180	(255)	(1,420)	מסים בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות
<u>2,119</u>	<u>2,015</u>	<u>947</u>	<u>2,778</u>	<u>8,502</u>	<u>7,044</u>	מסים על ההכנסה

ב. עפ"י חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 לחברה הפסד להעברה לצרכי מס בסך של כ- 20 מליון ש"ח ולחברות מאוחדות הפסד להעברה בסך של כ- 6 מליון ש"ח. בגין הפסדים אלה נרשמו מסים נדחים.

החברה יוצרת מסים נדחים בחובה עקב וודאות באשר לניצולם. מסים נדחים חושבו על-פי שיעור המס הצפוי בעת מימושם.

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. 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			
2000	2001	2002	2000	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים						
3,907	(6,358)	(8,582)	13,493	18,500	28,387	יתרת רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
36%	36%	36%	36%	36%	36%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
1,407	(2,289)	(3,090)	4,857	6,660	10,219	סכום המס על בסיס שיעור המס הסטטוטורי
-	-	-	(2,653)	(1,800)	(6,117)	הכנסות בשיעורי מס אחרים והפרשי עיתוי בגינם לא נוצרו מסים נדחים בגין חברות בחו"ל
922	1,190	1,692	784	528	1,375	מס (חסכון במס) בגין: הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות ניצול מסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות הפסד (רווח)
-	(2,276)	-	-	(2,276)	(778)	מניירות-ערך סחירים, נטו מסים בגין שנים קודמות
(244)	757	2,028	(244)	757	2,028	
34	4,633	317	34	4,633	317	
2,119	2,015	947	2,778	8,502	7,044	

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. הרכב ותנועת המסים הנדחים

סה"כ	אחרים	הפסדים לצרכי מס	הפרשות לזכויות עובדים	השקעה ניירות ערך	מלאי בניכוי מקדמות מלקוחות	נכסים קבועים בני פחת	
אלפי ש"ח מותאמים							
מאוחד							
יתרה ליום							
2,242	2,507	2,849	56	3,469	3,065	(9,704)	1 בינואר, 2002
התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות אוטונומיות בחו"ל							
(740)	180	357	-	-	-	(1,277)	זקיפה לדוח רווח והפסד
<u>(4,482)</u>	<u>(114)</u>	<u>5,797</u>	<u>(29)</u>	<u>(2,869)</u>	<u>(3,127)</u>	<u>(4,140)</u>	
יתרה ליום							
<u>(2,980)</u>	<u>2,573</u>	<u>9,003</u>	<u>27</u>	<u>600</u>	<u>(62)</u>	<u>(15,121)</u>	31 בדצמבר, 2002
החברה							
יתרה ליום							
9,067	1,787	886	56	3,469	3,065	(196)	1 בינואר, 2002
(1,988)	7	152	-	-	-	(2,147)	מיזוג חברה מאוחדת זקיפה לדוח רווח והפסד
<u>(2,050)</u>	<u>(1,084)</u>	<u>6,218</u>	<u>(29)</u>	<u>(2,869)</u>	<u>(3,127)</u>	<u>(1,159)</u>	
יתרה ליום							
<u>5,029</u>	<u>710</u>	<u>7,256</u>	<u>27</u>	<u>600</u>	<u>(62)</u>	<u>(3,502)</u>	31 בדצמבר, 2002

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2001	2002	2001	2002	
אלפי ש"ח מותאמים				
6,373	1,365	9,056	1,365	במסגרת רכוש שוטף
2,890	7,696	2,890	12,540	במסגרת רכוש אחר
(196)	(4,032)	(9,704)	(16,885)	במסגרת התחייבויות לזמן ארוך
<u>9,067</u>	<u>5,029</u>	<u>2,242</u>	<u>(2,980)</u>	

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. החברה קבלה שומות סופיות עד וכולל 2000. לחברות מאוחדות לא הוצאו שומות סופיות. דוחות שהוגשו לשנים עד וכולל 1998 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 2002						
סה"כ	קנדה	פולין	בלגיה	אנגליה	ישראל	
אלפי ש"ח מותאמים						
111,752	8,133	22,897	9,258	42,377	29,087	הכנסות
28,397	1,946	9,426	2,692	23,475	(9,142)	רווח מפעולות רגילות
(10)						הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
28,387						
(7,044)						מסים על ההכנסה
21,343						
(3,749)						זכויות המיעוט בתוצאות חברות מאוחדות
17,594						רווח נקי לשנה
1,048,094	127,027	169,256	125,574	395,698	230,539	נכסי המגזר
13,905						נכסים שלא הוקצו למגזרים
1,061,999						סה"כ נכסים במאוחד
845,209	80,363	86,689	112,982	354,333	210,842	התחייבויות המגזר
16,885						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
862,094						סה"כ התחייבויות במאוחד
20,663	1,382	3,551	2,828	4,772	8,130	פחת והפחתות לשנה
165,159	90,050	3,351	44,966	2,240	24,552	השקעות הוניות לשנה

באור 26: - מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

ב. מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2001						
סה"כ	קנדה	פולין	בלגיה	אנגליה	ישראל	
אלפי ש"ח מותאמים						
81,957	613	21,707	6,244	34,453	18,940	הכנסות
18,891	(291)	9,338	510	15,058	(5,724)	רווח (הפסד) לפני מסים
(391)						הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
18,500						
(8,502)						מסים על ההכנסה
9,998						
(2,403)						זכויות המיעוט בתוצאות חברות מאוחדות
7,595						רווח נקי לשנה
837,041	30,030	160,272	64,562	347,262	234,915	נכסי המגזר
11,946						נכסים שלא הוקצו למגזרים
848,987						סה"כ נכסים במאוחד
651,168	21,203	53,830	33,764	270,408	271,963	התחייבויות המגזר
9,704						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
660,872						סה"כ התחייבויות המגזר
13,456	98	3,290	2,225	3,664	4,179	פחת והפחתות לשנה
231,139	28,315	77,604	84	63,406	61,730	השקעות הוניות לשנה

באור 26 - מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

ב. מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2000				
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	סה"כ
אלפי ש"ח מותאמים				
40,470	23,673	6,010	7,954	78,107
2,320	11,337	1,205	(1,369)	13,493
				(2,778)
				10,715
				(2,380)
				8,335
4,361	3,034	1,949	1,010	10,354
5,135	31,048	692	60,116	96,991

הכנסות

רווח לפני מסים

מסים על ההכנסה

זכויות המיעוט בתוצאות
חברה מאוחדת

רווח נטו לשנה

פחת והפחתות לשנה

השקעות הוניות לשנה

ג. לקוחות עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2001	2002
אלפי ש"ח מותאמים	
77,568	95,163
באחוזים	
18.1	18.4
17.4	14.1
8.2	7.0
5.6	-
5.2	-
54.5	39.5

מחזור עם לקוחות נדל"ן מניב

לקוח א'

לקוח ב'

לקוח ג'

לקוח ד'

לקוח ה'

באור 27: - תנאי הצמדה של יתרות כספיות

א. במאזן המאוחד:

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						

רכוש

29,450	5,158	4,816	3,163	3,756	12,557	-	מזומנים ושווי מזומנים
1,450	-	-	-	-	-	1,450	פקדונות
23,088	-	517	348	826	19,262	2,135	לקוחות
7,813	164	248	-	11	94	7,296	חייבים ויתרות חובה
19,382	-	3,330	-	-	16,052	-	הלוואות
<u>81,183</u>	<u>5,322</u>	<u>8,911</u>	<u>3,511</u>	<u>4,593</u>	<u>47,965</u>	<u>10,881</u>	

התחייבויות

103,013	572	30,671	63,777	4,185	3,808	-	אשראי לזמן קצר
51,519	14,662	-	-	36,857	-	-	חברות קשורות
6,037	3,264	801	670	882	420	-	ספקים
7,502	2,794	759	181	1,129	2,634	5	זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
672,447	-	85,766	84,230	90,874	363,942	47,635	אגרות חוב הניתנות להמרה
50	-	-	-	-	-	50	
<u>840,568</u>	<u>21,292</u>	<u>117,997</u>	<u>148,858</u>	<u>133,927</u>	<u>370,804</u>	<u>47,690</u>	

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

א. במאזן המאוחד: (המשך)

31 בדצמבר 2001							
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							
							רכוש
22,525	2,103	990	4,590	1,283	13,559	-	מזומנים ושווי מזומנים פקדונות במוסדות כספיים
2,538	-	-	-	-	-	2,538	פקדון בחברה קשורה (כולל חלות שוטפת)
1,426	-	-	-	-	-	1,426	לקוחות
22,161	-	-	132	854	14,617	6,558	חייבים ויתרות חובה הלוואות
7,391	1,030	4	263	114	112	5,868	
14,024	-	624	-	-	13,400	-	
<u>70,065</u>	<u>3,133</u>	<u>1,618</u>	<u>4,985</u>	<u>2,251</u>	<u>41,688</u>	<u>16,390</u>	
							התחייבויות
184,506	35,299	8,642	103,543	5,361	31,661	-	אשראי לזמן קצר ספקים
2,497	185	480	840	561	431	-	זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים ואחרים כולל חלויות שוטפות
13,175	6,535	234	777	1,620	3,689	320	אגרות חוב הניתנות להמרה
410,670	-	20,984	38,772	62,544	279,118	9,252	
37,864	-	-	-	-	-	37,864	
<u>648,712</u>	<u>42,019</u>	<u>30,340</u>	<u>143,932</u>	<u>70,086</u>	<u>314,899</u>	<u>47,436</u>	

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

ב. במאזן החברה:

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							
							רכוש
6,273	1,568	480	43	-	4,182	-	מזומנים ושווי מזומנים
1,450	-	-	-	-	-	1,450	פקדונות
1,759	-	-	-	-	-	1,759	לקוחות
10,735	3,801	-	-	-	-	6,934	חייבים ויתרות חובה
<u>20,217</u>	<u>5,369</u>	<u>480</u>	<u>43</u>	<u>-</u>	<u>4,182</u>	<u>10,143</u>	
							התחייבויות
103,013	572	30,671	63,777	4,185	3,808	-	אשראי לזמן קצר
14,662	14,662	-	-	-	-	-	חברות קשורות
3,264	3,264	-	-	-	-	-	ספקים
2,675	2,670	-	-	-	-	5	זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים ואחרים (כולל)
73,485	-	6,963	-	18,842	13,238	34,442	חלויות שוטפות (אגרות חוב הניתנות להמרה)
50	-	-	-	-	-	50	
<u>197,149</u>	<u>21,168</u>	<u>37,634</u>	<u>63,777</u>	<u>23,027</u>	<u>17,046</u>	<u>34,497</u>	

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

ב. במאזן החברה: (המשך)

31 בדצמבר 2001							
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							
							רכוש
2,261	1,264	-	55	152	790	-	מזומנים ושווי מזומנים
2,538	-	-	-	-	-	2,538	פקדונות במוסדות כספיים
1,426	-	-	-	-	-	1,426	פקדון בחברה קשורה (כולל חלות שוטפת)
5,811	-	-	-	-	-	5,811	לקוחות
7,035	1,091	-	-	-	-	5,945	חייבים ויתרות חובה
<u>19,071</u>	<u>2,355</u>	<u>-</u>	<u>55</u>	<u>152</u>	<u>790</u>	<u>15,719</u>	
							התחייבויות
184,506	35,299	8,642	103,543	5,361	31,661	-	אשראי לזמן קצר
184	184	-	-	-	-	-	ספקים
7,933	7,344	-	-	-	-	589	זכאים ויתרות זכות הלוואות מבנקים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
32,452	-	-	-	18,813	13,639	-	אגרות חוב הניתנות להמרה
71,858	-	-	-	-	-	71,858	
<u>296,933</u>	<u>42,827</u>	<u>8,642</u>	<u>103,543</u>	<u>24,174</u>	<u>45,300</u>	<u>72,447</u>	

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

א. בסעיפי המאזן הבאים נכללו יתרות צדדים קשורים

החברה		מאוחד		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2001	2002	2001	2002	אלפי ש"ח מותאמים
1,426	-	1,426	-	פקדון בחברה קשורה
881	-	881	-	ניירות-ערך של חברה האם
-	52	-	52	חברות קשורות ברכוש שוטף
36	14,662	36	51,519	חברות קשורות בהתחייבויות שוטפות
281,882	121,715	-	-	הלוואות ושטרי הון לחברות מאוחדות

ב. הכנסות (הוצאות) בשנות הדוח

החברה			מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום			לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			31 בדצמבר			
2000	2001	2002	2000	2001	2002	אלפי ש"ח מותאמים
11,342	6,115	7,703	86	422	(490)	הכנסות (הוצאות) מריבית
(323)	(190)	(122)	(323)	(190)	(122)	שכר דירקטורים
6	5	5	6	5	5	מספר דירקטורים
2	2	1	2	2	1	שכר ונלוות לבעלי ענין במשרה מלאה:
(1,867)	(4,216)	(827)	(1,867)	(4,216)	(827)	מספר מקבלי השכר
(167)	(167)	(162)	(167)	(167)	(162)	סכום הוצאות שכירות

(* כולל פיצוי בגין ביטול תוכנית אופציות בסך 3,050 אלפי ש"ח, ראה באור 1ב'.

באור 31 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים

ליום 31 בדצמבר		
2001	2002	
אלפי ש"ח		
		<u>מאזני החברה</u> א.
		<u>רכוש שוטף</u>
2,123	6,273	מזומנים ושווי מזומנים
2,821	1,450	פקדונות במוסדות כספיים ואחרים
7,194	6,700	השקעות לזמן קצר
5,456	1,759	לקוחות
13,565	12,653	חייבים ויתרות חובה
<u>31,159</u>	<u>28,835</u>	
<u>9,711</u>	<u>410</u>	<u>מלאי בנינים למכירה</u>
		<u>השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך</u>
263,400	116,035	בחברות מאוחדות
24,467	21,206	בניירות ערך
901	-	פקדון בחברה קשורה
<u>288,768</u>	<u>137,241</u>	
<u>61,116</u>	<u>121,268</u>	<u>רכוש קבוע, נטו</u>
<u>3,876</u>	<u>7,758</u>	<u>רכוש אחר, נטו</u>
<u>394,630</u>	<u>295,512</u>	
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
177,802	113,769	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	14,662	צור שמיר אחזקות בע"מ - החברה האם
173	3,264	ספקים ונותני שירותים
7,448	2,982	זכאים ויתרות זכות
9,705	9	חלויות שוטפות של אגרות חוב להמרה
<u>195,128</u>	<u>134,686</u>	
58,231	41	<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
25,915	62,729	אגרות חוב הניתנות להמרה
177	3,089	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
71	-	מסים נדחים
<u>84,394</u>	<u>65,859</u>	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
<u>115,108</u>	<u>94,967</u>	<u>הון עצמי</u>
<u>394,630</u>	<u>295,512</u>	

באור 31 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			דוחות רווח והפסד - החברה
2000	2001	2002	
אלפי ש"ח			
3,493	9,339	10,730	הכנסות:
28,844	4,100	16,425	מהשכרת נכסים
1,477	-	-	מעסקי בניה
			מניירות-ערך, נטו
<u>33,814</u>	<u>13,439</u>	<u>27,155</u>	
1,114	1,383	2,641	עלויות והוצאות:
15,274	2,140	9,749	אחזקת נכסים מושכרים
1,124	740	915	מעסקי בניה
6,620	10,340	11,225	מכירה ושיווק
1,422	2,872	7,663	הנהלה וכלליות
			מימון, נטו
<u>25,554</u>	<u>17,475</u>	<u>32,193</u>	
8,260	(4,036)	(5,038)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
-	(2)	(5)	הפסד הון
8,260	(4,038)	(5,043)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
<u>3,340</u>	<u>1,948</u>	<u>1,011</u>	מסים על ההכנסה
4,920	(5,986)	(6,054)	רווח (הפסד) לאחר מסים על ההכנסה
<u>787</u>	<u>11,160</u>	<u>13,065</u>	חלק החברה ברווחי חברות מאוחדות, נטו
<u><u>5,707</u></u>	<u><u>5,174</u></u>	<u><u>7,011</u></u>	רווח נקי לשנה

באור 31 - תמצית דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשך)

					ג. דוחות על השינויים בהון העצמי
סה"כ	יתרת רווח	קרנות הון אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	הון מניות	
95,189	21,979	14,597	10,147	48,466	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2000</u>
1,345	-	880	-	465	המרת אגרות חוב למניות
(63)	-	(63)	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות
5,707	5,707	-	-	-	כספיים של יחידת מוחזקות בחו"ל
					רווח נקי לשנה
102,178	27,686	15,414	10,147	48,931	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2000</u>
10,076	-	6,766	-	3,310	המרת אגרות חוב למניות
22,628	-	17,978	(3,381)	8,031	מימוש כתבי אופציה למניות
662	-	662	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות
-	-	6,766	(6,766)	-	כספיים של יחידת מוחזקות בחו"ל
(18,000)	(18,000)	-	-	-	כתבי אופציה שפקעו
					דיבידנד ששולם
(7,610)	(7,610)	-	-	-	חלוקת מניות של החברה
5,174	5,174	-	-	-	האם לבעלי המניות
					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)	-	-	קרו הון מרכישת חברה קשורה
2,031	-	2,031	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות
7,011	7,011	-	-	-	כספיים של יחידת מוחזקות בחו"ל
					רווח נקי לשנה
94,967	14,261	20,406	-	60,300	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2002</u>

רשימת חברות מאוחדות

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר, 2002:

שיעור השליטה	שיעור הבעלות		
%	%		
74%	74%	אדגר נוף טבעון בע"מ	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
100%	100%	אדגר השקעות הון בע"מ	
100%	100%	אדגר הצפון ניהול ושרותים 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%	ANTWERP INVEST N.V.	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.
100%	100%	MONDRIAAN N.V.	
100%	100%	ADGAR PROPERTIES N.V.	
82.5%	82.5%	ADGAR U.K. N.V.	
90%	90%	ADGAR SUTHERLAND N.V.	
100%	100%	ADGAR BUILDING N.V.	
100%	100%	ADGAR JEZUSSTRET N.V.	
100%	100%	ADGAR AARTSELAAR N.V.	
75%	75%	ADGAR LEMANSTREET N.V.	
100%	100%	ADGAR PLANTIN N.V.	
100%	100%	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	
100%	100%	ADGAR SOLAR HOUSE B.V.	
100%	100%	WINGATE LTD.	
100%	100%	GILQUEST LTD.	
100%	100%	ZUR SHAMIR, BELGIAN PROPERTIES N.V.	
		ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	
100%	100%	ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.	
92.5%	92.5%	AD-AM L.P.	ADGAR TRUST
82.5%	82.5%	AD-AM ALBERT BUILDING L.P.	
100%	100%	1881 YONGE STREET L.P.	

F:\W2000\52032\m\02\C12.DOC