

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2010

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2010

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני, 2010 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.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 30% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2010 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 54.9% וכ- 55.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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.

ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 30 ביוני	
	2009	2010
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

39,640	40,784	192,056
20,353	21,223	24,740
24,953	6,703	29,976
79,362	75,731	69,846
-	21,145	-
2,000	2,433	870
3,110	42,005	2,432
169,418	210,024	319,920
54,944	276,332	-
224,362	486,356	319,920

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
פקדון
חייבים ויתרות חובה
חברה אם סופית
מסים שוטפים לקבל
נגזרים פיננסיים

נכסים המיועדים למימוש

נכסים בלתי שוטפים

9,761	8,439	11,611
14,120	15,286	14,276
2,762,910	2,521,953	2,772,786
152,608	231,922	154,465
672	849	630
21,033	33,404	9,562
2,961,104	2,811,853	2,963,330
3,185,466	3,298,209	3,283,250

הלוואות
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
מסים נדחים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2009 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	2009	2010
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

835,263	545,859	601,538	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך התחייבויות לספקים ולנותני שירותים מסים לשלם זכאים ויתרות זכות חלויות שוטפות של אגרות חוב נגזרים פיננסיים
24,672	81,549	17,914	
6,079	51	596	
35,500	48,285	35,242	
60,306	58,997	126,368	
26,163	22,092	30,116	
<u>987,983</u>	<u>756,833</u>	<u>811,774</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

989,898	1,312,619	1,099,567	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו מסים נדחים
464,815	495,035	601,089	
14	1,345	89	
57,071	52,091	58,506	
<u>1,511,798</u>	<u>1,861,090</u>	<u>1,759,251</u>	

הון מיוחס לבעלי המניות של החברה

152,268	152,268	155,768	הון מניות פרמיה על מניות קרנות הון אחרות תקבולים על חשבון אופציות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל יתרת רווח
239,557	239,557	256,643	
(19,907)	(15,890)	(24,828)	
3,955	3,955	-	
(49,829)	(63,801)	(76,329)	
356,915	361,693	400,691	
<u>682,959</u>	<u>677,782</u>	<u>711,945</u>	
<u>2,726</u>	<u>2,504</u>	<u>280</u>	

זכויות שאינן מקנות שליטה

685,685	680,286	712,225	<u>סה"כ הון</u>
<u>3,185,466</u>	<u>3,298,209</u>	<u>3,283,250</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

שטרן דניאל סמנכ"ל כספים	גדיש רועי מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	שנידמן דורון יו"ר הדירקטוריון	26 באוגוסט, 2010 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2009	2010	2009	2010	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
הכנסות					
189,608	48,527	46,793	96,145	93,427	הכנסות מהשכרת נכסים עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(220,108)	(249,017)	62,224	(256,890)	62,224	
(30,500)	(200,490)	109,017	(160,745)	155,651	
הוצאות					
16,230	2,781	4,917	5,919	7,709	אחזקת נכסים, נטו הנהלה וכלליות
22,728	5,243	8,443	10,298	14,930	
38,958	8,024	13,360	16,217	22,639	
(69,458)	(208,514)	95,657	(176,962)	133,012	רווח (הפסד) לפני מימון
7,043	542	979	1,414	1,289	הכנסות מימון הוצאות מימון
(128,414)	(11,530)	(50,330)	(28,458)	(76,021)	
(121,371)	(10,988)	(49,351)	(27,044)	(74,732)	הוצאות מימון, נטו
(190,829)	(219,502)	46,306	(204,006)	58,280	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(41,211)	(66,987)	10,575	(59,320)	14,203	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(149,618)	(152,515)	35,731	(144,686)	44,077	רווח נקי (הפסד)
(149,533)	(152,551)	35,480	(144,755)	43,776	מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(85)	36	251	69	301	
(149,618)	(152,515)	35,731	(144,686)	44,077	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
(1.38)	(1.40)	0.33	(1.33)	0.40	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2009	2010	2009	2010	
מבוקר			בלתי מבוקר		
			אלפי ש"ח		
(149,618)	(152,515)	35,731	(144,686)	44,077	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(9,791)	3,409	(2,664)	(5,774)	(5,831)	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
-	-	910	-	910	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
69,098	5,745	(6,835)	54,981	(26,459)	
59,307	9,154	(8,589)	49,207	(31,380)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
(90,311)	(143,361)	27,142	(95,479)	12,697	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(90,577)	(143,437)	26,872	(95,754)	12,355	בעלי מניות החברה
266	76	270	275	342	זכויות שאינן מקנות שליטה
(90,311)	(143,361)	27,142	(95,479)	12,697	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום	דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בח"ל אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות
				דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בח"ל אלפי ש"ח					
685,685	2,726	682,959	356,915	(49,829)	3,955	(19,907)	239,557	152,268	יתרה ליום 1 בינואר, 2010 (מבוקר)
12,697	342	12,355	43,776	(26,500)	-	(4,921)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
16,631	-	16,631	-	-	(3,955)	-	17,086	3,500	מימוש כתבי אופציה למניות
(2,788)	(2,788)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>712,225</u>	<u>280</u>	<u>711,945</u>	<u>400,691</u>	<u>(76,329)</u>	<u>-</u>	<u>(24,828)</u>	<u>256,643</u>	<u>155,768</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2010 (בלתי מבוקר)
783,765	2,229	781,536	514,448	(118,576)	3,955	(10,116)	239,557	152,268	יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)
(95,479)	275	(95,754)	(144,755)	54,775	-	(5,774)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
<u>680,286</u>	<u>2,504</u>	<u>677,782</u>	<u>361,693</u>	<u>(63,801)</u>	<u>3,955</u>	<u>(15,890)</u>	<u>239,557</u>	<u>152,268</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2009 (בלתי מבוקר)
670,104	1,662	668,442	365,211	(69,475)	3,955	(23,074)	239,557	152,268	יתרה ליום 1 באפריל, 2010 (בלתי מבוקר)
27,142	270	26,872	35,480	(6,854)	-	(1,754)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
16,631	-	16,631	-	-	(3,955)	-	17,086	3,500	מימוש כתבי אופציה למניות
(1,652)	(1,652)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>712,225</u>	<u>280</u>	<u>711,945</u>	<u>400,691</u>	<u>(76,329)</u>	<u>-</u>	<u>(24,828)</u>	<u>256,643</u>	<u>155,768</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2010 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום	דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחול"ל אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות
				דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחול"ל אלפי ש"ח					
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
<u>680,286</u>	<u>2,504</u>	<u>677,782</u>	<u>361,693</u>	<u>(63,801)</u>	<u>3,955</u>	<u>(15,890)</u>	<u>239,557</u>	<u>152,268</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2009 (בלתי מבוקר)
783,765	2,229	781,536	514,448	(118,576)	3,955	(10,116)	239,557	152,268	יתרה ליום 1 בינואר, 2009 (מבוקר)
(90,311)	266	(90,577)	(149,533)	68,747	-	(9,791)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
546	546	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(315)	(315)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>685,685</u>	<u>2,726</u>	<u>682,959</u>	<u>356,915</u>	<u>(49,829)</u>	<u>3,955</u>	<u>(19,907)</u>	<u>239,557</u>	<u>152,268</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2009 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(149,618)	(152,515)	35,731	(144,686)	44,077
-----------	-----------	--------	-----------	--------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן

220,108	249,017	(62,224)	256,890	(62,224)
121,371	10,988	49,351	27,044	74,732
2,707	754	553	1,529	1,046
(41,211)	(66,987)	10,575	(59,320)	14,203
(1,301)	13	-	30	75

להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות מימון, נטו
פחת והפחתות
מסים על ההכנסה (הטבת מס)
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו

301,674	193,785	(1,745)	226,173	27,832
---------	---------	---------	---------	--------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

3,304	8,575	(1,661)	3,395	(4,762)
778	(5,556)	18,627	(10,691)	12,343
3,480	8,291	(1,986)	10,655	6,297
(4,004)	(4,496)	(9,521)	10,549	46

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

3,558	6,814	5,459	13,908	13,924
-------	-------	-------	--------	--------

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה
עבור:

(112,250)	(24,505)	(18,878)	(61,420)	(56,840)
1,040	542	833	1,414	1,143
(2,829)	(334)	(46)	(845)	(6,141)
2,342	-	-	-	134

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

(111,697)	(24,297)	(18,091)	(60,851)	(61,704)
-----------	----------	----------	----------	----------

43,917	23,787	21,354	34,544	24,129
--------	--------	--------	--------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2009	2010	2009	2010	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
220,630	12,838	59,197	13,215	59,898	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(67,582)	(8,102)	(27,670)	(18,106)	(44,071)	רכישת נדל"ן להשקעה
(164,385)	(54,096)	(1,639)	(84,596)	(1,781)	רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
(831)	(5)	(789)	(113)	(789)	רכישת רכוש קבוע
(118)	23	(200)	(39)	(212)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים, נטו
3,806	-	219	-	240	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,848)	(984)	(1,204)	(1,652)	(1,412)	מתן הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(10,328)	(50,326)	27,914	(91,291)	11,873	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(97,065)	733	(43,970)	(58,497)	(76,734)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
19,093	-	-	-	-	הלוואות מחברות קשורות והחברה האם, נטו
235,197	48,884	22,088	106,694	73,818	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(225,914)	(16,496)	(73,258)	(31,408)	(86,939)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	(6,030)	-	(6,030)	מתן פקדון בגין ריבית אגרות חוב
38,497	-	-	-	-	תמורה ממימוש נגזרים פיננסיים
(3,075)	(3,075)	-	(3,075)	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(315)	-	(1,652)	-	(2,788)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	16,631	-	16,631	מימוש כתבי אופציה למניות
546	-	-	-	-	הנפקת הון לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	197,855	-	197,855	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(43,918)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב
(76,954)	30,046	111,664	13,714	115,813	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(43,365)	3,507	160,932	(43,033)	151,815	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
					הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל
(2,410)	(222)	164	(1,598)	601	
85,415	37,499	30,960	85,415	39,640	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
39,640	40,784	192,056	40,784	192,056	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
27,607	1,899	14,424	9,957	23,540	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה כנגד ספקים ונותני שירותים
11,099	-	(758)	4,779	(1,154)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה כנגד חייבים ויתרות חובה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2010 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, 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 492 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני, 2010. כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסים, לרבות אשראי לזמן קצר, לחברה יש לעיתים קרובות גרעון בהון החוזר. גרעון זה אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית של החברה, היות והבנקים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן על ידם לזמן קצר. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מחלויות השוטפות בגין הלוואות שניתנו כנגד שעבוד נכסים, בעיקר בישראל ובקנדה שמועד פרעונן במהלך השנה שלאחר תאריך המאזן. לנוכח שיעור המימון הנמוך יחסית של הלוואות אלה, ביחס לשווי הנכסים המשועבדים, החברה מעריכה שהאשראי ימוחזר.

ג. דירוג אגרות חוב

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

לאחר תאריך המאזן, ביום 5 באוגוסט, 2010 אשררה מעלות (Standard & Poors) את דירוג iBBB של אגרות החוב של החברה ושינתה את תחזית הדירוג ליציבה.

ד. תשקיף מדף

ביום 26 במאי, 2010 פרסמה החברה תשקיף מדף על פיו תוכל להציע ניירות ערך במהלך תקופה של 24 חודשים כמפורט בתשקיף המדף של החברה.

נכון למועד זה, טרם הציעה החברה ניירות ערך על בסיס תשקיף המדף מחודש מאי, 2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם לדרישות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

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

על פי התקנים החדשים:

- הגדרת עסק הורחבה כך שכוללת גם פעילויות ונכסים שלא מנוהלים כעסק, כל עוד המוכר מסוגל להפעיל אותם כעסק.
- ניתן לבחור לגבי כל עסקת צירוף עסקים בנפרד, האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה, וכנגזר מכך את המוניטין, על בסיס מלוא השווי ההוגן או לפי החלק היחסי הנרכש בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו במועד הרכישה.
- תמורה מותנית בצירופי עסקים נמדדת בהתאם לשווייה ההוגן כאשר שינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית, שאינם מהווים התאמות בתקופת המדידה לעלות הרכישה, לא מוכרים כהתאמת המוניטין. במקרים בהם התמורה המותנית נחשבת נגזר פיננסי בתחולת IAS 39, היא נמדדת בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח והפסד.
- עלויות רכישה ישירות המיוחסות לעסקת צירוף העסקים מוכרות ברווח והפסד עם התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

- עדכון יתרת נכס מס נדחה בגין הפרשים זמניים שנרכשו ואשר לא עמדו בדרישות ההכרה במועד הרכישה, תתבצע מול רווח והפסד ולא כתיקון מוניטין.
 - הפסדי חברה בת, גם אם מביאים לגרעון בהון החברה הבת, מוקצים בין החברה האם לבין זכויות שאינן מקנות שליטה, גם אם הזכויות שאינן מקנות שליטה אינן ערבות או שאין להן מחוייבות חוזית לתמוך בחברה הבת או לבצע השקעה נוספת.
 - במועד אובדן שליטה בחברה הבת, יתרת האחזקה, אם קיימת, משוערכת לשווי הוגן כנגד רווח והפסד מהמימוש ושווי הוגן זה מהווה בסיס לעלותה לצורך טיפול עוקב.
 - עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, בין אם מכירה ובין אם רכישה, מטופלת כעסקה במישור ההוני. לפיכך, רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה מוכרת כגידול או קיטון בהון המחושב כהפרש בין התמורה ששולמה על ידי הקבוצה לבין סכום החלק הנרכש בזכויות שאינן מקנות שליטה אשר נגרע במועד הרכישה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת שהתווספו להון החברה, בהתחשב גם במימוש המוניטין בגין החברה הבת, במידה שקיים, וכן בקרנות הון שמקורן ברווח (הפסד) כולל אחר, לרבות בהפרשי תרגום, במידה שקיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת.
 - במועד הרכישה מבוצע סיווג וייעוד מחדש של הנכסים וההתחייבויות בהתאם לתנאים החוזיים, התנאים הכלכליים ותנאים רלוונטיים אחרים שקיימים במועד הרכישה, למעט חכירות וחוזי ביטוח.
 - בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה ונכללות בתמורת הרכישה תוך הכרה ברווח או הפסד בהתאם למדידה בשווי ההוגן, כולל מימוש סכומים שנדחו ברווח הכולל האחר.
- התקנים מיושמים באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010. יישום התקנים ישפיע על הטיפול החשבונאי בעסקאות צירופי עסקים בעתיד ובעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

IFRS 5 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

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

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2010. לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

IFRS 3 - צירופי עסקים

התיקונים ל- IFRS 3 עוסקים בנושאים הבאים:

מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה

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

מענקי תשלום מבוסס מניות במסגרת צירוף עסקים

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

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

IFRS 7 - מכשירים פיננסיים: גילוי

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

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

IAS 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

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

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

באור 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*)	
4.7575	3.689	3.875	207.6	ליום 30 ביוני, 2010
5.5346	3.400	3.919	202.7	30 ביוני, 2009
5.442	3.603	3.775	206.2	31 בדצמבר, 2009
%	%	%	%	<u>שיעור השינוי במשך התקופה</u>
(12.6)	2.4	2.6	0.7	יוני 2010 (6 חודשים)
(4.7)	1.0	4.4	1.6	יוני 2010 (3 חודשים)
4.5	9.2	3.1	2.2	יוני 2009 (6 חודשים)
(0.7)	1.8	(6.4)	2.3	יוני 2009 (3 חודשים)
2.7	15.7	(0.7)	3.9	דצמבר 2009 (12 חודשים)

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

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

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
24,076	5,211	12,848	51,292	93,427
(205)	(809)	3,755	59,483	62,224
23,871	4,402	16,603	110,775	155,651
16,457	1,465	10,877	104,213	133,012
				(74,732)
				58,280

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

תוצאות המגזר הוצאות מימון, נטו רווח לפני מסים על ההכנסה

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)
				(27,044)
				(204,006)

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

סה"כ הכנסות תוצאות המגזר הוצאות מימון, נטו הפסד לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2010

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
11,847	2,363	6,502	26,081	46,793
(205)	(809)	3,755	59,483	62,224
11,642	1,554	10,257	85,564	109,017
4,463	(202)	9,178	82,218	95,657
				(49,351)
				46,306

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

הכנסות מהשכרת נכסים תוצאות המגזר הוצאות מימון, נטו רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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)
				(10,988)
				(219,502)

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
מבוקר				
אלפי ש"ח				
57,271	12,084	21,673	98,580	189,608
(20,386)	(10,897)	(165,943)	(22,882)	(220,108)
36,885	1,187	(144,270)	75,698	(30,500)
21,652	(3,353)	(155,676)	67,919	(69,458)
				(121,371)
				(190,829)

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. הסכמים למכירת נדל"ן להשקעה

בחודש אפריל 2010 מכרה חברה מאוחדת של החברה, המוחזקת בשיעור 92.5%, בניין משרדים בעיר מונטריאול, קנדה, בתמורה נטו בסך כ- 58.7 מליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה פרעה החברה הלוואה בסך 38.3 מליון ש"ח. מאחר והנכס הוצג בשוויו ההוגן, לא נוצר לחברה רווח/הפסד משמעותי.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב

ביום 4 במאי, 2010, על פי תשקיף המדף של החברה מיום 27 במאי, 2008 ודוח הצעת מדף מיום 2 במאי 2010, הנפיקה החברה 200,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בתמורה לערכן הנקוב, עומדות לפרעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 1 במאי בין השנים 2014 עד 2017 (כולל). אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו מדד מרס 2010) ונושאות ריבית שנתית בשיעור 6.1% המשולמת פעמיים בשנה החל מיום 1 בנובמבר, 2010 ועד ליום 1 במאי, 2017 (ריבית שנתית אפקטיבית 6.3%).

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

במסגרת ההנפקה נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. ההון העצמי לא יפחת מ- 500 מליון ש"ח.

2. היחס בין ההון העצמי לבין סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים ופקדונות לא יפחת מ- 20%.

במידה ותחרוג החברה באחת או יותר מאמות המידה המוזכרות לעיל יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב מסדרה ו' בשיעור שנתי של 0.5%.

נוסף על כך, אם יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ו'), כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך מדירוג Baa1 או דירוג מקביל לו, יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בשיעור שנתי של 0.25%. כמו כן, אם היחס שבין ההון העצמי לבין סך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים ופיקדונות) יפחת מ- 12% החריגה תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

ג. מימוש אופציות

ביום 24 ביוני, 2010 מומשו 3,500,000 כתבי אופציה (סדרה 8) שהוחזקו בידי חברת האם ל- 3,500,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א תמורת 16,631 אלפי ש"ח.

כתוצאה מהמימוש מחזיקה החברה האם כ- 54.56% מהון המניות של החברה (50.001% ליום 31 בדצמבר, 2009).
