

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2009

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2009

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>דף</u>	
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
10-12	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ וחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2009 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2008 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2008	2009
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

85,415	64,322	37,499	מזומנים ושווי מזומנים
23,472	21,417	29,594	לקוחות
12,640	14,565	12,798	פקדון
22,860	25,759	29,636	חייבים ויתרות חובה
28,000	-	22,313	חברה אם
2,384	1,300	2,135	מסים שוטפים לקבל
7,080	11,246	10,092	נגזרים פיננסיים
<u>181,851</u>	<u>138,609</u>	<u>144,067</u>	

נכסים בלתי שוטפים

6,202	756	7,467	הלוואות
18,706	18,708	18,614	רכוש קבוע, נטו
2,771,920	2,513,840	2,902,026	נדל"ן להשקעה
258,765	323,442	285,638	נדל"ן בהקמה
1,127	960	1,025	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
13,017	38,317	16,377	מסים נדחים
<u>3,069,737</u>	<u>2,896,023</u>	<u>3,231,147</u>	
<u><u>3,251,588</u></u>	<u><u>3,034,632</u></u>	<u><u>3,375,214</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2008 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2008	2009
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

399,614	246,231	497,601	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
-	395	-	חברות קשורות
15,502	21,803	18,589	התחייבות לספקים ונותני שירותים
84	65	1,065	מסים לשלם
33,728	57,244	52,519	זכאים ויתרות זכות
-	4	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
58,358	41,566	50,858	חלויות שוטפות של אגרות חוב
16,936	210	28,653	נגזרים פיננסיים
<u>524,222</u>	<u>367,518</u>	<u>649,285</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

1,370,366	1,128,841	1,316,902	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
489,892	518,878	485,607	אגרות חוב
1,315	730	1,332	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
82,028	125,959	98,441	מסים נדחים
<u>1,943,601</u>	<u>1,774,408</u>	<u>1,902,282</u>	

הון מיוחס לבעלי המניות של החברה

152,268	151,341	152,268	הון מניות
239,557	237,563	239,557	פרמיה על מניות
(10,116)	1,994	(19,299)	קרנות הון אחרות
3,955	3,955	3,955	תקבולים על חשבון אופציות
(118,576)	(48,004)	(69,506)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
514,448	543,503	514,244	יתרת רווח

781,536	890,352	821,219	
<u>2,229</u>	<u>2,354</u>	<u>2,428</u>	זכויות מיעוט

783,765	892,706	823,647	סה"כ הון
<u>3,251,588</u>	<u>3,034,632</u>	<u>3,375,214</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

24 במאי, 2009

נקר רונן
סמנכ"ל כספים

גדיש רועי
מנכ"ל וחבר דירקטוריון

שנידמן דורון
י"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ליום 31 במרס		
	2008	2009	
	מבוקר	בלתי מבוקר	
<u>אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)</u>			
			הכנסות
176,835	44,140	47,618	הכנסות מהשכרת נכסים
23,736	1,527	(7,873)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה והפרשה לירידת ערך נדל"ן בהקמה, נטו
200,571	45,667	39,745	
			הוצאות
9,935	2,222	2,987	אחזקת נכסים, נטו
21,985	5,834	5,206	הנהלה וכלליות
31,920	8,056	8,193	
168,651	37,611	31,552	רווח לפני הוצאות מימון
4,154	893	872	הכנסות מימון
(148,660)	(32,170)	(16,928)	הוצאות מימון
144,506	31,277	16,056	
24,145	6,334	15,496	רווח לפני הוצאות אחרות
(9)	-	-	הפסד הון
24,136	6,334	15,496	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,276	1,705	7,667	מסים על ההכנסה
20,860	4,629	7,829	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
20,158	4,213	7,796	בעלי מניות החברה
702	416	33	זכויות המיעוט
20,860	4,629	7,829	
			רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
0.19	0.04	0.07	רווח נקי (בסיסי ומדולל)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ליום 31 במרס		
	2008	2009	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
20,860	4,629	7,829	רווח נקי לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
(10,116)	-	(9,183)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(137,077)	(65,766)	49,236	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(147,193)	(65,766)	40,053	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
(126,333)	(61,137)	47,882	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(124,895)	(60,152)	47,683	בעלי מניות החברה
(1,438)	(985)	199	זכויות המיעוט
(126,333)	(61,137)	47,882	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות מיעוט	סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בח"ל אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
968,327	17,823	950,504	539,290	16,361	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 1 בינואר, 2008 (מבוקר)
(126,333)	(1,438)	(124,895)	20,158	(134,937)	-	(10,116)	-	-	הפסד כולל
328	328	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת הון למיעוט
927	-	927	-	-	-	(1,994)	1,994	927	מימוש אופציות למניות
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(14,484)	(14,484)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט
783,765	2,229	781,536	514,448	(118,576)	3,955	(10,116)	239,557	152,268	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008 (מבוקר)
47,882	199	47,683	7,796	49,070	-	(9,183)	-	-	רווח כולל
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
823,647	2,428	821,219	514,244	(69,506)	3,955	(19,299)	239,557	152,268	יתרה ליום 31 במרס, 2009 (בלתי מבוקר)
968,327	17,823	950,504	539,290	16,361	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 1 בינואר, 2008 (מבוקר)
(61,137)	(985)	(60,152)	4,213	(64,365)	-	-	-	-	הפסד כולל
(14,484)	(14,484)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט
892,706	2,354	890,352	543,503	(48,004)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 31 במרס, 2008 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

20,860	4,629	7,829
--------	-------	-------

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(23,736)	(1,527)	7,873
144,506	31,277	16,056
9	-	-
2,990	772	775
3,276	1,705	7,667
675	90	17
127,720	32,317	32,388

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה והפרשה לירידת ערך נדל"ן בהקמה, נטו
הוצאות מימון, נטו
הפסד הון
פחת והפחתות
הוצאות מס
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(5,988)	(2,330)	(5,180)
24,071	9,292	(5,135)
(2,396)	(9,555)	2,364
(8,325)	(301)	16,201
7,362	(2,894)	8,250

עלייה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:

(96,845)	(24,514)	(36,915)
4,248	2,760	872
(12,073)	(5,133)	(1,810)
-	-	680
(104,670)	(26,887)	(37,173)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

51,272	7,165	11,294
--------	-------	--------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

3,563	5,105	377	השקעה בפקדון, נטו
-	3,043	-	גביית הלוואות
157,532	124,837	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(296,800)	(113,604)	(10,004)	רכישת נדל"ן להשקעה
(224,197)	(28,908)	(31,037)	רכישת נדל"ן בהקמה
(1,004)	(158)	(108)	רכישת רכוש קבוע
(987)	(229)	(62)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
282	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(2,243)	-	(668)	מתן הלוואה למיעוט
<u>(363,854)</u>	<u>(9,914)</u>	<u>(41,502)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

20,356	(89,758)	(59,230)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(28,000)	(384)	-	הלוואות מחברות קשורות וחברה אם, נטו
471,433	20,753	57,810	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(198,318)	(66,664)	(14,912)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(4)	-	-	פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
(45,000)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(14,484)	(14,484)	-	דיבידנד ששולם למיעוט
328	-	-	הנפקת הון למיעוט
927	-	-	מימוש אופציות למניות
(42,379)	-	-	פרעון אגרות חוב
49,118	49,118	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
<u>213,977</u>	<u>(101,419)</u>	<u>(16,332)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

30,788	15,258	(1,376)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל
<u>153,232</u>	<u>153,232</u>	<u>85,415</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>85,415</u>	<u>64,322</u>	<u>37,499</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

<u>7,916</u>	<u>8,605</u>	<u>8,058</u>	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה כנגד ספקים ונותני שירותים
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,000</u>	דיבידנד שהוכרז

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

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

ב. לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-505 מליון ש"ח ליום 31 במרס, 2009. כחברת נדל"ן מניב, המממנת את השקעותיה באמצעות אשראי, אשר חלקו הינו לזמן קצר. לחברה, לעיתים קרובות, גרעון בהון החוזר. לאורך השנים החברה מממנת את הגרעון באמצעות מיחזור אשראי (לרבות המרה של האשראי להלוואות לזמן ארוך, בהתאם לתנאים בשוק ההון). בנוסף, בתקופה הקרובה בכוונת החברה לפעול לקבלת הלוואות לזמן ארוך בגין נדל"ן להשקעה שאין בגינו הלוואות, ולהגדלת הלוואות לזמן ארוך כנגד שעבוד נדל"ן ששיעור האשראי בגינו נמוך. פעולות אלו עשויות להגדיל באופן משמעותי את ההון החוזר של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם לדרישות הגילוי בפרק ד' לתקנות נירות 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:

IAS 1 (מתוקן) - הצגת דוחות כספיים

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

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

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

IAS 23 (מתוקן) - עלויות אשראי

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

ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

IFRS 8 - מגזרי פעילות

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים (המשך)

IAS 40 (מתוקן) נדל"ן להשקעה

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

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

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

שער החליפין של האירו	שער החליפין של הליש"ט	שער החליפין של הדולר הקנדי	שער החליפין של דולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן (נקודות*)	ליום
5.573	5.992	3.341	4.188	198.2	31 במרס, 2009
5.617	7.064	3.484	3.553	191.3	31 במרס, 2008
5.297	5.548	3.113	3.802	198.4	31 בדצמבר, 2008
%	%	%	%	%	<u>שיעור השינוי במשך התקופה</u>
5.2	8.0	7.3	10.2	(0.1)	מרס 2009 (3 חודשים)
(0.7)	(8.4)	(11.2)	(7.6)	0.1	מרס 2008 (3 חודשים)
(6.4)	(28.0)	(20.6)	(1.1)	3.8	דצמבר 2008 (12 חודשים)

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים

1. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2009

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
16,604	2,871	4,560	23,583	47,618
-	-	(7,873)	-	(7,873)
16,604	2,871	(3,313)	23,583	39,745
13,492	1,488	(4,799)	21,371	31,552

הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה והפרשה לירידת ערך נדל"ן בהקמה, נטו

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

2. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2008

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
15,919	3,037	4,635	20,549	44,140
128	-	-	1,399	1,527
16,047	3,037	4,635	21,948	45,667
12,112	1,867	3,764	19,868	37,611

הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה והפרשה לירידת ערך נדל"ן בהקמה, נטו

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

3. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008

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

הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה והפרשה לירידת ערך נדל"ן בהקמה, נטו

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

ביום 25 במרס, 2009 החליטה החברה על חלוקת דיבידנד, בהתאם למדיניות שנקבעה, בסך של 8 מליון ש"ח המהווה כ- 40% מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה לשנת 2008 וכן 7.4% מההון המונפק והנפרע של החברה. הדיבידנד חולק ביום 11 במאי, 2009.