

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2009

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2009

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>11</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-17	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 בספטמבר 2009 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח וההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאורים 2 ד' ו-6 לדוחות הכספיים ביניים, בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים לימים 30 בספטמבר, 2008 ו-31 בדצמבר, 2008 על מנת לשקף בהם למפרע תיקון רישומים חשבונאיים בדיווחי חברות מאוחדות, בשליטה מלאה, בפולין אשר עיקרם נבע מאי דיווח לרשויות המע"מ בפולין על זכאות החברות המאוחדות להחזר מע"מ, נטו, בגין השקעות בנדל"ן בהקמה, ורישום שגוי של יתרות ספקים ונדל"ן בהקמה כתוצאה מאי הסדרים בעקבות המעילה.

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

85,415	76,390	60,067
23,472	18,318	20,326
12,640	12,839	65,458
(* 54,866	(* 59,672	92,235
28,000	28,000	20,042
(* 869	1,027	720
7,080	20,946	7,107
212,342	217,192	265,955
-	-	52,779
212,342	217,192	318,734

נכסים שוטפים

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

נכסים המיועדים למימוש

נכסים בלתי שוטפים

6,202	6,193	9,033
18,706	15,958	13,767
2,771,920	2,492,902	2,575,179
(* 243,382	516,522	252,646
1,127	1,042	727
13,017	19,032	36,524
3,054,354	3,051,649	2,887,876
3,266,696	3,268,841	3,206,610

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

(* הוצג מחדש, ראה באור ד2).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

399,614	452,525	457,266	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
(* 28,194)	(* 36,767)	16,881	
84	3,126	2,907	
(* 36,144)	(* 37,905)	39,289	
58,358	52,538	53,696	
16,936	92	25,982	
<u>539,330</u>	<u>582,953</u>	<u>596,021</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

1,370,366	1,286,615	1,423,807	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו מסים נדחים
489,892	491,132	463,473	
1,315	880	1,290	
82,028	106,748	47,392	
<u>1,943,601</u>	<u>1,885,375</u>	<u>1,935,962</u>	

הון מיוחס לבעלי המניות של החברה

152,268	151,341	152,268	הון מניות פרמיה על מניות קרנות הון אחרות תקבולים על חשבון אופציות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל יתרת רווח
239,557	237,563	239,557	
(10,116)	1,994	(19,060)	
3,955	3,955	3,955	
(118,576)	(118,816)	(55,920)	
514,448	521,773	351,259	
<u>781,536</u>	<u>797,810</u>	<u>672,059</u>	
2,229	2,703	2,568	זכויות המיעוט
<u>783,765</u>	<u>800,513</u>	<u>674,627</u>	סה"כ הון
<u><u>3,266,696</u></u>	<u><u>3,268,841</u></u>	<u><u>3,206,610</u></u>	

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

30 בנובמבר, 2009			
נקר רוני	גדיש רוני	שנידמן דורון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל וחבר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2008	2009	2008	2009	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
<u>הכנסות</u>					
176,835	43,409	47,831	129,834	143,976	הכנסות מהשכרת נכסים עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
23,736	13,873	(1,062)	44,543	(257,952)	
200,571	57,282	46,769	174,377	(113,976)	
<u>הוצאות</u>					
9,935	2,868	3,441	7,627	9,360	אחזקת נכסים, נטו הנהלה וכלליות
21,985	5,573	5,525	19,370	15,823	
31,920	8,441	8,966	26,997	25,183	
168,651	48,841	37,803	147,380	(139,159)	רווח (הפסד) לפני מימון
(148,660)	(39,068)	(54,357)	(106,692)	(82,815)	הוצאות מימון הכנסות מימון
4,154	1,641	366	3,072	1,780	
144,506	37,427	53,991	103,620	81,035	
24,145	11,414	(16,188)	43,760	(220,194)	רווח (הפסד) לפני הפסד הון
(9)	(9)	-	(9)	-	הפסד הון
24,136	11,405	(16,188)	43,751	(220,194)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
3,276	4,693	(5,788)	15,374	(65,108)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
20,860	6,712	(10,400)	28,377	(155,086)	רווח נקי (הפסד)
<u>מיוחס ל:</u>					
20,158	6,030	(10,434)	27,483	(155,189)	בעלי מניות החברה
702	682	34	894	103	זכויות המיעוט
20,860	6,712	(10,400)	28,377	(155,086)	
<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>					
0.19	0.06	(0.10)	0.26	(1.43)	רווח נקי (הפסד) (בסיסי ומדולל)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2008	2009	2008	2009	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
20,860	6,712	(10,400)	28,377	(155,086)	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר:
(10,116)	-	(3,170)	-	(8,944)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(137,077)	(23,740)	8,042	(136,707)	63,023	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(147,193)	(23,740)	4,872	(136,707)	54,079	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
(126,333)	(17,028)	(5,528)	(108,330)	(101,007)	סה"כ הפסד כולל
					סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
(124,895)	(17,676)	(5,723)	(107,694)	(101,477)	בעלי מניות החברה
(1,438)	648	195	(636)	470	זכויות המיעוט
(126,333)	(17,028)	(5,528)	(108,330)	(101,007)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות המיעוט	סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
968,327	17,823	950,504	539,290	16,361	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 1 בינואר, 2008 (מבוקר)
(126,333)	(1,438)	(124,895)	20,158	(134,937)	-	(10,116)	-	-	רווח (הפסד) כולל
328	328	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת הון למיעוט
927	-	927	-	-	-	(1,994)	1,994	927	מימוש אופציות למניות
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(14,484)	(14,484)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט
783,765	2,229	781,536	514,448	(118,576)	3,955	(10,116)	239,557	152,268	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008 (מבוקר)
(101,007)	470	(101,477)	(155,189)	62,656	-	(8,944)	-	-	רווח (הפסד) כולל
(8,000)	-	(8,000)	(8,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(131)	(131)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט
674,627	2,568	672,059	351,259	(55,920)	3,955	(19,060)	239,557	152,268	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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)
(108,330)	(636)	(107,694)	27,483	(135,177)	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(14,484)	(14,484)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט
800,513	2,703	797,810	521,773	(118,816)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2008 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות מיעוט	סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחול אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
(* 680,286	2,504	(* 677,782	(* 361,693	(* (63,801)	3,955	(15,890)	239,557	152,268	יתרה ליום 1 ביולי, 2009 (בלתי מבוקר)
(5,528)	195	(5,723)	(10,434)	7,881	-	(3,170)	-	-	רווח (הפסד) כולל
(131)	(131)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט
<u>674,627</u>	<u>2,568</u>	<u>672,059</u>	<u>351,259</u>	<u>(55,920)</u>	<u>3,955</u>	<u>(19,060)</u>	<u>239,557</u>	<u>152,268</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2009 (בלתי מבוקר)
817,541	2,055	815,486	515,743	(95,110)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 1 ביולי, 2008 (בלתי מבוקר)
(17,028)	648	(17,676)	6,030	(23,706)	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
<u>800,513</u>	<u>2,703</u>	<u>797,810</u>	<u>521,773</u>	<u>(118,816)</u>	<u>3,955</u>	<u>1,994</u>	<u>237,563</u>	<u>151,341</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2008 (בלתי מבוקר)

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2008	2009	2008	2009
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

20,860	6,712	(10,400)	28,377	(155,086)	רווח נקי (הפסד)
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
					ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
(23,736)	(13,873)	1,062	(44,543)	257,952	הוצאות מימון, נטו
144,506	37,427	53,991	103,620	81,035	הפסד הון פחת והפחתות
9	9	-	9	-	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
2,990	738	659	2,131	2,188	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
3,276	4,693	(5,788)	15,374	(65,108)	
675	25	(55)	240	(25)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
127,720	29,019	49,869	76,831	276,042	ירידה (עלייה) בלקוחות
(5,988)	(2,246)	1,269	(444)	4,664	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(* 24,608)	(* 19,858)	(292)	(5,201)	(10,983)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(2,396)	3,750	(21,055)	9,079	(10,400)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(* 6,830)	(* 13,814)	(6,239)	(* 12,798)	4,310	
9,394	(4,540)	(26,317)	(9,364)	(12,409)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(96,845)	(25,952)	(21,239)	(64,247)	(82,659)	ריבית ששולמה
4,248	415	106	3,713	1,520	ריבית שהתקבלה
(* 10,174)	(844)	(1,280)	(11,990)	(2,125)	מסים ששולמו
(102,771)	(26,381)	(22,413)	(72,524)	(83,264)	
(* 55,203)	(* 4,810)	(9,261)	(* 23,320)	25,283	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2008	2009	2008	2009
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

3,563	2,538	(58,520)	18,283	(51,909)	השקעה בפקדון, נטו
157,532	8,205	211,044	133,953	217,648	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(296,800)	(13,180)	(30,965)	(211,272)	(49,071)	רכישת נדל"ן להשקעה
(* (228,128)	(* (83,498)	(78,235)	(* (192,433)	(162,831)	רכישת נדל"ן בהקמה
(1,004)	(300)	(2)	(973)	(115)	רכישת רכוש קבוע
(987)	(530)	(7)	(840)	(46)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
282	283	3,806	283	3,806	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(2,243)	(5,497)	252	(2,454)	(1,400)	מתן הלוואה למיעוט, נטו
(* (367,785)	(* (91,979)	47,373	(* (255,453)	(43,918)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

20,356	47,970	1,243	17,406	(57,254)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(28,000)	(29,580)	-	(28,465)	-	הלוואות מחברות קשורות והחברה האם, נטו
471,433	71,249	118,097	397,946	224,791	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(198,318)	(24,261)	(128,179)	(197,612)	(159,587)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	34,469	-	34,469	תמורה ממימוש נגזרים פיננסיים
(4)	(4)	-	(4)	-	פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
(45,000)	-	-	(45,000)	(3,075)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
(14,484)	-	(131)	(14,484)	(131)	דיבידנד ששולם למיעוט
328	-	-	-	-	הנפקת הון למיעוט
927	-	-	-	-	מימוש אופציות למניות
(42,379)	(42,584)	(43,918)	(42,584)	(43,918)	פרעון אגרות חוב
49,118	-	-	49,118	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
213,977	22,790	(18,419)	136,321	(4,705)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(98,605)	(64,379)	19,693	(95,812)	(23,340)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
30,788	(2,251)	(410)	18,970	(2,008)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל</u>
153,232	143,020	40,784	153,232	85,415	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
85,415	76,390	60,067	76,390	60,067	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

7,916	2,001	(6,755)	5,325	3,202	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה כנגד ספקים ונותני שירותים
16,900	3,000	18,940	3,000	18,940	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה כנגד חייבים ויתרות חובה

(* הוצג מחדש, ראה באור ד'2'. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.)

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2009 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2008 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.
- ב. לחברה גרעון בהון החוזר (כולל נכסים המיועדים למימוש) בסך של כ- 277 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר, 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 הלוואות לזמן ארוך, בהתאם לתנאים בשוק ההון). להערכת החברה, הבנקים צפויים למחזר את מרבית האשראי לזמן הקצר והחלויות השוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך שמועד פרעונן חל בשנה הקרובה.
- ג. ביום 22 בינואר, 2009 הודיעה חברת מעלות על כניסתה של החברה לרשימת המעקב עם השלכות שליליות על דירוג אגרות החוב של החברה. ביום 28 במאי, 2009 הודיעה "Standard & Poor's Maalot" על הורדת דירוג אגרות החוב הקיימות במחזור מ - A/Negative ל - BBB/Negative והוצאה מרשימת המעקב.
- ביום 24 באוגוסט, 2009, הודיעה "מידרוג" על שינוי דירוג סדרות אגרות החוב של החברה מדירוג A2 באופק יציב A3 באופק יציב.
- ד. ביום 17 בספטמבר, 2009 חתמה החברה האם, צור שמיר אחזקות בע"מ, על הסכם למכירת 50.001% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לישר איי.די.איי אחזקות בע"מ (להלן - ישר אחזקות). בתמורה למכירת המניות הנמכרות תשלם ישר אחזקות לחברה האם סך של 304 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2009. התמורה נקבעה בהתבסס על הערכת שווי שהוכנה עבור ישר אחזקות ולאחר מו"מ שהתנהל בין הצדדים לאור הערכת השווי האמורה.
- השלמת העסקה מותנית בהשלמתם של תנאים מתלים עד למועד הקובע, ובכללם, בין היתר, התנאים המתלים הבאים:

1. אישור האסיפה הכללית של ישר אחזקות.
 2. השלמת גיוס הון על ידי ישר אחזקות במסגרת הנפקת זכויות של ישר אחזקות (לרבות כל האישורים, ההסכמות וההיתרים הדרושים לשם כך).
 3. קבלת הלוואות בידי ישר אחזקות מתאגידים בנקאיים ו/או אחרים וכן הסרתם של השעבודים הרשומים על המניות הנמכרות לטובת בנקים על ידי החברה האם.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 26 באוקטובר 2009 אישרה אסיפה הכללית של ישר אחזקות את ההסכם. בהתאם להסכם ובכפוף להשלמתו, התחייבה החברה האם לבטל את הסכם דמי הניהול בינה לבין החברה וכן לפרוע את כל חובותיה לחברה, אשר מסתכמים ליום 30 בספטמבר, 2009 לסך של 20,042 אלפי ש"ח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן. בעת הכנת הדוחות הכספיים החברה השתמשה באותם הנחות ואומדנים כפי ששימשו בעת הכנת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

נדל"ן להשקעה

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

במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2009 חלה עלייה של כ - 0.5% באומדן שיעורי ההיוון בקנדה ופולין וכן חלו שינויים באומדן תזרימי המזומנים העתידיים בגין חלק מהנכסים. כתוצאה מהשינויים כאמור, ביצעה החברה הפחתה של 257,952 אלפי ש"ח אשר נרשמה בסעיף ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו (209,269 אלפי ש"ח בניכוי השפעת המס).

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

IAS 1 (מתוקן) - הצגת דוחות כספיים

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

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

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

IAS 23 (מתוקן) - עלויות אשראי

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

ג. (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 ושווי ניתן למדידה באופן מהימן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן. הפרשים בשווי ההוגן של נדל"ן להקמה נזקפים לדוח רווח והפסד.

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

ד. הצגה מחדש (Restatement)

החברה תיאמה בדרך של הצגה מחדש את דוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2008 וליום 31 בדצמבר, 2008 על מנת לשקף בהם למפרע השפעת תיקון רישומים חשבונאיים בדיווחי חברות מאוחדות, בשליטה מלאה, בפולין אשר עיקרם נבע מאי דיווח לרשויות המע"מ בפולין על זכאות החברות המאוחדות להחזר מע"מ, נטו, בגין השקעות בנדל"ן בהקמה, ורישום שגוי של יתרות ספקים ונדל"ן בהקמה. תיקון הרישומים כאמור נדרש כתוצאה מאי הסדרים בעקבות המעילה בחברה מאוחדת, לפרטים נוספים ראה באור 6 להלן.

להלן השפעת התיקון על הסעיפים הרלוונטיים:

כפי שהוצג בעבר	השינוי אלפי ש"ח	כמוצג לאחר השינוי	
<u>ליום 30 בספטמבר, 2008 (בלתי מבוקר)</u>			
36,398	23,274	59,672	חייבים ויתרות חובה
15,503	21,264	36,767	ספקים ונותני שירותים
35,895	2,010	37,905	זכאים ויתרות זכות
800,513	-	800,513	סה"כ הון
<u>ליום 31 בדצמבר, 2008 (מבוקר)</u>			
22,860	32,006	54,866	חייבים ויתרות חובה
2,384	(1,515)	869	מסים שוטפים לקבל
258,765	(15,383)	243,382	נדל"ן בהקמה
15,502	12,692	28,194	ספקים ונותני שירותים
33,728	2,416	36,144	זכאים ויתרות זכות
783,765	-	783,765	סה"כ הון
<u>ליום 1 ביולי, 2009 (בלתי מבוקר)</u>			
684,857	7,075	677,782	הון מיוחס לבעלי מניות החברה
687,361	(7,075)	680,286	סה"כ הון
<u>לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2008 (בלתי מבוקר)</u>			
21,310	2,010	23,320	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(253,443)	(2,010)	(255,453)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. הצגה מחדש (Restatement)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2008 (בלתי מבוקר)

4,810	758	4,052	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
<u>(91,979)</u>	<u>(758)</u>	<u>(91,221)</u>	תזרים מזומנים מפעילות השקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2008 (מבוקר)

55,203	3,931	51,272	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
<u>(367,785)</u>	<u>(3,931)</u>	<u>(363,854)</u>	תזרים מזומנים מפעילות השקעה

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

שער החליפין של האירו	שער החליפין של הדולר הקנדי ש"ח	שער החליפין של דולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן (נקודות *)	ליום
5.510	3.501	3.758	205.2	30 בספטמבר, 2009
4.999	3.303	3.421	199.5	30 בספטמבר, 2008
5.297	3.113	3.802	198.4	31 בדצמבר, 2008
%	%	%	%	<u>שיעור השינוי במשך התקופה</u>
4.0	12.5	(1.2)	3.4	ספטמבר 2009 (9 חודשים)
(0.4)	3.0	(4.1)	1.2	ספטמבר 2009 (3 חודשים)
(11.6)	(15.8)	(11.1)	4.4	ספטמבר 2008 (9 חודשים)
(5.3)	(0.1)	2.1	2.0	ספטמבר 2008 (3 חודשים)
(6.4)	(20.6)	(1.1)	3.8	דצמבר 2008 (12 חודשים)

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים

1.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
45,698	8,949	15,698	73,631	143,976
(23,469)	(9,297)	(176,189)	(48,997)	(257,952)
22,229	(348)	(160,491)	24,634	(113,976)
10,464	(3,768)	(166,207)	20,352	(139,159)

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

2.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
46,792	8,666	11,743	62,633	129,834
10,493	-	(13,177)	47,227	44,543
57,285	8,666	(1,434)	109,860	174,377
43,544	5,754	(3,274)	101,356	147,380

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

3.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
13,983	3,055	5,914	24,879	47,831
(1,062)	-	-	-	(1,062)
12,921	3,055	5,914	24,879	46,769
8,582	2,436	3,506	23,279	37,803

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
15,801	2,788	3,529	21,291	43,409
-	-	(7,239)	21,112	13,873
15,801	2,788	(3,710)	42,403	57,282
10,899	2,009	(4,290)	40,223	48,841

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

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

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

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 25 במרס, 2009 החליטה החברה על חלוקת דיבידנד, בהתאם למדיניות שנקבעה, בסך של 8 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.

ב. הסכמים למכירת נדל"ן להשקעה

1. בחודש מאי, 2009 מכרה החברה בנין משרדים בחיפה, ישראל. התמורה בגין הבניין הינה כ- 6.7 מליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה נרשם הפסד משערוך בסך 521 אלפי ש"ח.

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

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ב. הסכמים למכירת נדל"ן להשקעה (המשך)

3. בחודש אוגוסט, 2009 חתמה החברה על הסכם למכירת 50% מ"מגדל אדגר" בפתח תקוה לקבוצת חברות מקבוצת "כלל ביטוח" (להלן - "כלל") תמורת כ- 163 מיליון ש"ח.

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

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

התמורה תשמש בחלקה (כ- 100 מיליון ש"ח) לפירעון התחייבויות כלפי בנקים, והיתרה תשמש לצרכיה השוטפים של החברה.

כתוצאה מהמכירה לא נוצר לחברה רווח/הפסד משמעותי, מאחר והנכס הוצג בשוויו ההוגן.

באור 6: - מעילה על ידי עובדת לשעבר בחברה מאוחדת

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

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

בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים לימים 30 בספטמבר, 2008 ו-31 בדצמבר, 2008 בשל האמור לעיל ראה ביאור ד' לעיל.

באור 7: - מס הכנסה

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

השפעת השינוי האמור יצרה לחברה הטבת מס בסך 3 מיליון ש"ח.