

**אדגר השקעות ופיתוח בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 31 במרס 2007**

**בלתי מבוקרים**

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2007

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>17</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

-----

לכבוד  
הדירקטוריון של  
חברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

א.ג.,

הנדון: סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים  
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2007

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן "החברה") ליום 31 במרס 2007, את דוח הרווח וההפסד המאוחד, הדוח המאוחד על השינויים בהון העצמי ואת הדוח המאוחד על תזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. סקירתנו נערכה בהתאם לנהלים שנקבעו על-ידי לשכת רואי חשבון בישראל. הנהלים כללו בין השאר: קריאת הדוחות הכספיים הנ"ל, קריאת פרוטוקולים של אסיפות בעלי המניות של ישיבות הדירקטוריון וועדותיו ועריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים.

הומצאו לנו דוחות רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות כספיים ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-13% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2007, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-17% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

מאחר והסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה לפי תקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחווים דיעה על הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

בביצוע סקירתנו, לרבות עיון בדוחות רואי חשבון אחרים, כאמור לעיל, לא בא לידיעתנו דבר המצביע על כך שיש צורך בשינויים מהותיים בדוחות הכספיים האמורים, כדי שיוכלו להיחשב כדוחות כספיים ביניים הערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ודרישות הגלוי בהתאם לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור ב'2' לדוחות הכספיים, בדבר התאמה בדרך של הצגה מחדש (Restatement) של הדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2006, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת הצגת ההכנסות מדמי ניהול והשכרת נכסים על בסיס נטו אשר בעבר הוצגו על בסיס ברוטו.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
29 במאי, 2007

ליום 31 בדצמבר 2006 מבוקר	ליום 31 במרס		
	2006	2007	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
			<b>נכסים שוטפים</b>
91,644	116,854	286,367	מזומנים ושווי מזומנים
5,975	5,740	-	חלות שוטפת של השקעות המוחזקות לפדיון
12,534	9,114	14,722	לקוחות
-	9,525	-	חברות קשורות
-	-	100	החברה האם
6,747	13,367	12,479	חייבים ויתרות חובה
802	2,416	987	נגזרים פיננסיים
<u>117,702</u>	<u>157,016</u>	<u>314,655</u>	
			<b>נכסים בלתי שוטפים</b>
3,802	25,551	3,860	הלוואות
16,986	9,448	16,460	רכוש קבוע, נטו
1,864,844	1,946,347	2,019,612	נדל"ן להשקעה
4,167	8,162	7,373	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
25,449	9,584	24,164	מסים נדחים
<u>1,915,248</u>	<u>1,999,092</u>	<u>2,071,469</u>	
<u>2,032,950</u>	<u>2,156,108</u>	<u>2,386,124</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2006 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2006	2007
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2006 מבוקר	ליום 31 במרס 2006	ליום 31 במרס 2007	
-	2,345	-	החברה האם
111,487	96,442	211,910	אשראי מתאגידים בנקאיים
2,720	12,720	2,125	חברות קשורות
23,875	9,706	13,979	התחייבות לספקים ונותני שירותים
70,623	57,052	90,197	זכאים ויתרות זכות
-	15,215	-	זכאים בגין דיבידנד
5	6	5	חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
39,456	-	39,300	חלויות שוטפות של אגרות חוב
6,011	4,363	-	כתבי אופציה
2,680	46	2,627	נגזרים פיננסיים
<u>256,857</u>	<u>197,895</u>	<u>360,143</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2006 מבוקר	ליום 31 במרס 2006	ליום 31 במרס 2007	
707,400	934,438	713,521	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6	11	6	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
237,590	277,925	408,894	אגרות חוב
4,078	2,153	-	כתבי אופציה
410	416	422	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
85,461	55,306	85,224	מסים נדחים
<u>1,034,945</u>	<u>1,270,249</u>	<u>1,208,067</u>	

הון עצמי

ליום 31 בדצמבר 2006 מבוקר	ליום 31 במרס 2006	ליום 31 במרס 2007	
725,541	635,819	802,289	מיוחס לבעלי מניות
15,607	52,145	15,625	זכויות מיעוט
<u>741,148</u>	<u>687,964</u>	<u>817,914</u>	
<u>2,032,950</u>	<u>2,156,108</u>	<u>2,386,124</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

29 במאי, 2007

נקר רונן סמנכ"ל כספים	גדיש רועי מנכ"ל וחבר דירקטוריון	שנידמן דורון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	------------------------------------	----------------------------------	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		הכנסות הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
	2006	2007	
	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			
131,497 (*)	33,013	33,964	
168,255	-	-	
194	296	-	
<u>299,946</u>	<u>33,309</u>	<u>33,964</u>	
			<u>הוצאות</u>
7,825 (*)	1,918	1,414	אחזקת נכסים, נטו
1,279	268	437	מכירה ושיווק
38,643	5,003	3,743	הנהלה וכלליות
78,613	16,990	16,495	מימון, נטו
<u>126,360</u>	<u>24,179</u>	<u>22,089</u>	
173,586	9,130	11,875	רווח מפעולות
(80)	-	(3)	הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
173,506	9,130	11,872	רווח לפני מסים על ההכנסה
34,955	1,785	3,016	מסים על ההכנסה
<u>138,551</u>	<u>7,345</u>	<u>8,856</u>	רווח נקי לתקופה
131,968	6,300	8,661	מיוחס ל:
6,583	1,045	195	בעלי מניות החברה
<u>138,551</u>	<u>7,345</u>	<u>8,856</u>	זכויות המיעוט
			<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
<u>1.47</u>	<u>0.07</u>	<u>0.09</u>	רווח נקי בסיסי
<u>1.44</u>	<u>0.07</u>	<u>0.08</u>	רווח נקי מדולל

(\*) הצגה מחדש - ראה באור 2 ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ	זכויות מיעוט	סה"כ	דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח										
672,162	50,163	621,999	15,215	325,786	(618)	-	3,952	146,307	131,357	יתרה ליום 1 בינואר, 2006 (מבוקר)
854	-	854	-	-	-	-	854	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
17,849	-	17,849	-	-	-	-	-	14,294	3,555	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה מימוש אופציות למניות
17,659	-	17,659	-	-	-	-	-	14,720	2,939	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(18,958)	610	(19,568)	-	-	(19,568)	-	-	-	-	רכישת חלק המיעוט
(41,749)	(41,749)	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(45,220)	-	(45,220)	(15,215)	(30,005)	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
138,551	6,583	131,968	-	131,968	-	-	-	-	-	
741,148	15,607	725,541	-	427,749	(20,186)	-	4,806	175,321	137,851	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2006 (מבוקר)
106	-	106	-	-	-	-	106	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות מימוש אופציות למניות
32,110	-	32,110	-	-	-	-	-	27,060	5,050	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
38,234	-	38,234	-	-	-	-	-	32,048	6,186	המרת אופציות לאופציות הוניות רווח נקי לתקופה
(6,495)	(177)	(6,318)	-	-	(6,318)	-	-	-	-	
3,955	-	3,955	-	-	-	3,955	-	-	-	
8,856	195	8,661	-	8,661	-	-	-	-	-	
817,914	15,625	802,289	-	436,410	(26,504)	3,955	4,912	234,429	149,087	יתרה ליום 31 במרס, 2007 (בלתי מבוקר)
672,162	50,163	621,999	15,215	325,786	(618)	-	3,952	146,307	131,357	יתרה ליום 1 בינואר, 2006 (מבוקר)
249	-	249	-	-	-	-	249	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
8,155	-	8,155	-	-	-	-	-	6,355	1,800	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
15,268	937	14,331	-	-	14,331	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(15,215)	-	(15,215)	(15,215)	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
7,345	1,045	6,300	-	6,300	-	-	-	-	-	
687,964	52,145	635,819	-	332,086	13,713	-	4,201	152,662	133,157	יתרה ליום 31 במרס, 2006 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		אלפי ש"ח מדווחים
	2006	2007	
	מבוקר	בלתי מבוקר	
138,551 (90,008)	7,345 12,745	8,856 11,058	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
48,543	20,090	19,914	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(41,749)	-	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u> רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות תמורה ממימוש ניירות ערך רכישת נדל"ן להשקעה תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה רכישת רכוש קבוע רכישת רכוש אחר תמורה ממימוש רכוש קבוע תמורה ממימוש חברה מאוחדת שאוחדה בעבר (ב) החזר הלוואה מהמיעוט
6,153 (222,997) 367,597 (10,933) (2,193) 187 1,698 21,458	6,153 (40,735) 19,175 (7,384) (420) -	6,004 (174,786) -	
119,221	(21,513)	(172,250)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(69,464) (15,852) 171,296 (296,228) (6) (45,220) 17,849 14,720 87,579	(86,265) (13,316) 78,001 (14,593) -	95,874 (100) 24,517 (9,690) -	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u> קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים הלוואות מחברות קשורות וחברה אם, נטו קבלת הלוואות לזמן ארוך פרעון הלוואות לזמן ארוך פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה למניות דיבידנד ששולם הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה מימוש אופציות למניות הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(135,326)	59,561	346,669	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
32,438	58,138	194,333	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
245	(245)	390	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל</u>
58,961	58,961	91,644	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
91,644	116,854	286,367	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 מבוקר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2006	2007
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(168,255)	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
1,369	197	707	פחת והפחתות
(114)	(296)	3	הפסד (רווח) הון
8,613	2,101	395	שערוך כתבי אופציה
15,506	641	1,297	שינוי במסים נדחים, נטו
16,875	(2,245)	(240)	שחיקה התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
(197)	(455)	(100)	שחיקת הלוואות שניתנו
(340)	(105)	(29)	עליית ערך השקעות המוחזקות לפדיון
3,349	(905)	(242)	שינוי בנגזרים פיננסיים
(172)	112	(595)	שחיקה יתרות החברה האם וחברות קשורות
(6)	-	12	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
854	249	106	תשלום מבוסס מניות
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(2,774)	26	(2,269)	עלייה (ירידה) בלקוחות
4,245	4,344	(5,760)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
5,013	(524)	(2,009)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
26,026	9,605	19,782	עלייה בזכאים ויתרות זכות
<u>(90,008)</u>	<u>12,745</u>	<u>11,058</u>	

(ב) תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:

(1,599)	(1,599)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
3,685	3,685	-	נכסים קבועים, נטו
(1,018)	(1,018)	-	התחייבויות לזמן ארוך
630	630	-	רווח הון ממכירת חברה מאוחדת
<u>1,698</u>	<u>1,698</u>	<u>-</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 מבוקר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2006	2007
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

(ג) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

11,970	1,392	4,258
464	-	-
2,939	-	6,529
-	-	3,995
-	15,215	-

רכישת רכוש קבוע כנגד ספקים ונותני שירותים

מכירת בנין כנגד חייבים ויתרות חובה

מימוש אופציות למניות

המרת אופציות לאופציות הוניות

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

(ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

61,103	11,421	5,487
45,120	-	-

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

ריבית

דיבידנד

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2007 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2006 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נילוּו אליהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 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 האחרונים, פרט לאמור בסעיפים ב' ו-ג' להלן:

ב. הצגה מחדש

החברה תיאמה, בדרך של הצגה מחדש, את דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2006 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2006, על מנת לשקף בהם למפרע את הצגת ההכנסות מדמי נהול והשכרת נכסים על בסיס נטו, אשר בעבר הוצגו על בסיס ברוטו.

בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006			
כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
131,497	(89,115)	220,612	הכנסות מדמי נהול והשכרת נכסים
7,825	(89,115)	96,940	אחזקת נכסים

ג. יישום לראשונה של תקני IFRS חדשים

1. IFRIC 8 - התחולה של IFRS 2 הדן בתשלומים מבוססי מניות

החברה אימצה את IFRIC 8 החל מיום 1 בינואר, 2007. IFRIC 8 דנה בעסקאות תשלום מבוסס מניות בהן חלק או כל הסחורות או השירותים שהתקבלו אינם ניתנים לזיהוי ספציפי. סחורות או שירותים אלו נמדדים במועד ההענקה כהפרש בין השווי ההוגן של התשלום מבוסס מניות לבין השווי ההוגן של הסחורות או השירותים המזוהים.

ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית(המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני IFRS חדשים (המשך)

2. IFRIC 9 - הערכה מחדש של נגזרים משובצים

החברה אימצה את IFRIC 9 החל מיום 1 בינואר, 2007. בהתאם ל-IFRIC 9, המועד בו יש לבחון קיומו של נגזר משובץ הינו המועד בו התאגיד הופך להיות לראשונה צד להתקשרות. ביצוע של הערכה מחדש של נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

3. IFRIC 10 - דיווח כספי ביניים וירידת ערך

החברה אימצה את IFRIC 10 החל מיום 1 בינואר, 2007. IFRIC 10 אוסרת על ביטול הפסד בגין ירידת ערך שהוכרה בעבר בדוחות הכספיים ביניים בקשר למוניטין, השקעה במכשיר הוני או נכס פיננסי המוצג לפי עלות.

ליישום לראשונה של התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ד. תקן IFRS חדש שטרם יושם

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 והוא כולל נכסים קבועים, נדל"ן להשקעה ומלאי הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה. האפשרות לזקוף מיידי עלויות אלה כהוצאה, בוטלה.

התקן המתוקן יחול החל מהדוחות הכספיים לשנה שמתחילה ביום 1 בינואר, 2009. אימוץ מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתקן המתוקן לא צפויה השפעה מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה, מאחר שמדיניותה הקיימת של החברה הינה להוון עלויות אשראי לעלותם של נכסים כשירים.

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
5.525	8.925	3.600	4.155	109.6	31 במרס, 2007
5.662	8.127	4.020	4.665	110.6	31 במרס, 2006
5.564	8.288	3.641	4.225	109.9	31 בדצמבר, 2006
%	%	%	%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
(0.7)	(2.0)	(1.1)	(1.7)	(0.3)	מרס 2007 (3 חודשים)
3.9	2.3	1.4	1.3	0.6	מרס 2006 (3 חודשים)
2.1	4.4	(8.1)	(8.2)	(0.1)	דצמבר 2006 (12 חודשים)

(\* המדד לפי בסיס ממוצע 2000 = 100.)

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2007						1.
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
9,772	-	3,080	4,559	16,553	33,964	הכנסות מהשכרת נכסים
8,712	-	1,007	2,335	(179)	11,875	תוצאות המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2006						2.
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
3,334	6,367	3,048	5,111	15,153	33,013	הכנסות מהשכרת נכסים
15	-	281	-	-	296	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
3,349	6,367	3,329	5,111	15,153	33,309	סה"כ הכנסות
3,364	3,726	1,153	1,804	(917)	9,130	תוצאות המגזר

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2006						3.
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
<u>אלפי ש"ח</u>						
27,915	10,931	12,396	19,377	60,878	131,497 (*)	הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
32,825	949	240	38,121	96,120	168,255	
194	-	-	-	-	194	סה"כ הכנסות
<u>60,740</u>	<u>11,880</u>	<u>21,606</u>	<u>59,753</u>	<u>228,756</u>	<u>299,946</u>	
<u>6,774</u>	<u>8,474</u>	<u>16,507</u>	<u>47,121</u>	<u>94,710</u>	<u>173,586</u>	תוצאות המגזר

(\* הצגה מחדש – ראה באור 2 ב'.

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדוח

א. הון עצמי

1. מימוש אופציות (סדרה 7) למניות

בחודש ינואר, 2007 מומשו 5,049,904 אופציות (סדרה 7) ל-5,049,904 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. תמורת כ-25,581 אלפי ש"ח.

יתרת כתבי האופציות בסך 982 אופציות פקעו

2. הנפקת הון מניות

בתקופת הדוח הנפיקה החברה לגופים מוסדיים 6,185,526 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת תמורה כ-38,234 אלפי ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה).

3. שינוי תנאי אופציות (סדרה 8)

החברה הגיעה להסכם עם בעלי אופציות (סדרה 8) כי מחיר המימוש של האופציות שבמחזור בסך 3,500,000 אופציות יהיה ללא הצמדה למדד ובתוספת מימוש של 5.2432 ש"ח ובכפוף להתאמות (לפני השנוי כתבי האופציה היו צמודים למדד). כתוצאה מהשנוי האמור לעיל נזקף השווי של כתבי האופציה לסעיף ההון העצמי.

ב. רכישת נדל"ן להשקעה

1. בתקופת הדוח רכשה חברה מאוחדת של החברה בנין משרדים בטורונטו קנדה בשטח של 10,000 מ"ר תמורת 15.5 מליון דולר קנדי. הבניין מאוכלס בשיעור תפוסה של 70%. דמי השכירות השנתיים הצפויים בתפוסה מלאה הינם 1.5 מליון דולר קנדי. להערכת החברה תידרש השקעה נוספת בסך כ-1 מליון דולר קנדי לצורך אכלוס מלוא השטח הבניין.

2. בתקופת הדוח רכשה חברה מאוחדת של החברה בניין משרדים בטורונטו קנדה בשטח של כ-10,900 מ"ר, ו-50% מן זכויות הבניה בקרקע סמוכה. שטחה הכולל של הקרקע הינו 4.4 דונם וסך זכויות הבניה מסתכמות ב-13,500 מ"ר למסחר ומשרדים. הבניין מאוכלס בשיעור תפוסה של 97%.

עלות הרכישה מסתכמת בכ-2.2 מליון דולר קנדי. דמי השכירות השנתיים הנוכחיים הינם כ-1.7 מליון דולר קנדי (כולל 60 אלפי דולר קנדי חלק החברה בהשכרת החניון).

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ב. רכישת נדל"ן להשקעה

3. בתקופת הדוח רכשה החברה מקרקעין במרכז הארץ, הכוללים קרקע בשטח של 9 דונם ומבנה המשמש לאחסנה ולמשרדים בשטח של 5,000 מ"ר תמורה כ-9 מליון דולר. החברה בוחנת הקמת בניין משרדים בשטח שנרכש. זכויות הבניה הנוכחיות הינן כ-20 אלפי מ"ר להשכרה. בכוונת החברה לפעול לקבלת זכויות בנייה נוספות.

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה ה')

בחודש מרס 2007, הנפיקה החברה לכלל פיננסים בטוחה ברוקראז' בע"מ (להלן: "כלל פיננסים"), 175 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה ה'), תוך מתן האפשרות לכלל פיננסים להפיץ את אגרות החוב (סדרה ה') למשקיעים מוסדיים. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים שווים, החל מ-12.3.2011 ועד 12.3.2015. הריבית הנקובה הינה 4.70%, צמודה למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו המדד בגין חודש ינואר 2007), המשולמת פעם בשנה. החברה התחייבה לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה עד ליום 15.9.07. במידה ולא תעמוד בכך, תהייה למשקיעים האופציה לדרוש פירעון מוקדם של אגרות החוב (צמודה למדד המחירים לצרכן) עד למועד הרישום למסחר הריבית הינה 5.25%. התמורה נטו הסתכמה בכ-173 מליון ש"ח.

לאחר תאריך המאזן בחודש מאי הונפקו לכלל פיננסים 75 מליון ש"ח ע.ג. נוספים. סך התמורה מההנפקות הסתכמה בכ-247 מליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה.

באור 6: - ארועים לאחר תאריך המאזן

מימוש אופציות (סדרה 6) למניות

במהלך חודש אפריל, 2007 מומשו 2,526,666 כתבי אופציה (סדרה 6) שהוחזקו בידי עובדים בחברה ל-1,486,068 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א תמורת כ-1,486 אלפי ש"ח.

באור 7: - התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS

אלפי ש"ח	התאמת ההון	א.
351,321	הון כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 31 במרס, 2006 לפי תקני חשבונאות מקובלים בישראל	
300,864	שערוך נדל"ן להשקעה בניכוי השפעת המס	ג'(1)
(150)	הצגת התחייבויות לתביעות משפטיות בניכוי השפעת המס	ג'(2)
(313)	הצגת הטבות לעובדים בניכוי השפעת המס	ג'(3)
(6,516)	הצגת אופציות שהונפקו בהתאם לשווי שוק כהתחייבות לזמן ארוך	ג'(4)
(10,846)	הצגת התחייבות למענק למנהלים ועובדים בניכוי השפעת המס	ג'(5)
1,338	חישוב קרן הון מתרגום לפי תקני חשבונאות בינלאומיים	ג'(6)
121	השפעות אחרות	
635,819	הון כפי שמוצג בדוחות הכספיים ליום 31 במרס, 2006 לפי תקני חשבונאות בינלאומיים	

באור 7: - התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS (המשך)

		התאמת רווח והפסד	ב.
אלפי ש"ח			
5,794		רווח והפסד כפי שהוצג בדוחות הכספיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2006 לפי תקני חשבונאות מקובלים בישראל	
2,927	ג'1) (1)	שערוך נדל"ן להשקעה בניכוי השפעת המס	
	ג'4) (4)	הצגת אופציות שהונפקו בהתאם לשווי שוק והצגתם כהתחייבות לזמן ארוך	
(2,101)			
(187)	ג'5) (5)	הצגת התחייבות למענק למנהלים ועובדים בניכוי השפעת המס	
(743)	ג'6) (6)	חישוב קרן הון מתרגום לפי תקני חשבונאות בינלאומיים	
(249)		תשלום מבוסס מניות	
859		השפעות אחרות	
6,300		רווח והפסד כפי שהוצג בדוחות הכספיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2006 לפי תקני חשבונאות בינלאומיים	

ג. באורים להתאמה להון ליום 31 במרס, 2006 ולרווח או הפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2006

1. נדל"ן להשקעה

לפי התקנים החשבונאיים שחלו בישראל לא היה שוני בטיפול החשבונאי בין רכוש קבוע לבין נדל"ן להשקעה. בהתאם ל-40 IAS, ניתן להציג נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך של הנדל"ן או שניהם בהתאם למודל השווי ההוגן ללא הפחתה שיטתית.

כמו כן, ניתן להציג נכס בחכירה תפעולית כנדל"ן להשקעה אם ורק אם הנדל"ן היה מקיים אחרת את הגדרת נדל"ן להשקעה. החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן.

2. הפרשה לתביעות משפטיות

לפי הפרקטיקה החשבונאית המקובלת בישראל החברה הפרישה בגין תביעות משפטיות רק במקרה של הסתברות של בין 70-90% שהתביעה תתממש. בהתאם ל-37 IAS יש להכליל הפרשה בגין תביעות משפטיות במקרה שהסיכוי למימוש התביעה גבוה מ-50%.

3. הטבות לעובדים

בישראל, ההפרשה לפיצויים מחושבת לפי שכרם האחרון של העובדים, בהנחה שכלל העובדים היו מפוטרם בתאריך המאזן. על פי 19 IAS, הפרשה לפיצויים מחושבת על בסיס אקטוארי אשר מביא בחשבון את משך העבודה הצפוי של העובדים, את ערך הזמן, את הצפי לעליית השכר עד לפרישה ואת האפשרות שעובדים יפרשו בתנאים שלא יזכו אותם בפיצויים.

באור 7: - התאמה בין הדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS (המשך)

ד. באורים להתאמה להון ליום 31 במרס, 2006 ולרווח או הפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2006 (המשך)

4. כתבי אופציה עם תוספת מימוש הצמודה למדד המחירים לצרכן

בישראל, כתבי אופציה אשר תוספת המימוש שלהן צמודה למדד המחירים לצרכן הוצגו בהון העצמי. בהתאם לתקני IFRS, יסווגו מכשירי הון אלו כהתחייבויות אשר נמדדות בהתאם לשווי ההוגן מידי תקופת דיווח והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד.

5. מענק למנהלים ועובדים

בהתאם לסעיף 2 לעיל החברה שינתה את מדיניותה לגבי נדל"ן להשקעה מבסיס עלות לבסיס שווי הוגן. בעקבות שינוי מדיניות זו נזקפה עליית הערך של הנדל"ן להשקעה עד ליום המעבר ל-IFRS (1 בינואר, 2005) לעודפים בהון העצמי דהיינו, עליית ערך זה לא נזקפה בדוחות רווח והפסד. בהתאם לתוכנית למתן מענקים ליו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים הפרישה החברה ליום המעבר ל-IFRS את ערך התשלומים בגין עליית ערך זו.

6. חישוב קרן ההון מתרגום לפי תקני חשבונאות בינלאומיים – קרן הון מהפרשי תרגום בשנת 2005 חושבה בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים המצריכים עמידה בתנאים שנקבעו בתקנים ואשר החברה לא מילאה אותם. בנוסף סכום החישוב בגין קרן ההון השתנה בעקבות שינוי בשווי המאזני של החברות המוחזקות.

-----