

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2005

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2005

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

17	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6-7	דוחות על השינויים בהון העצמי
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-12	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

א.נ.,

הנדון: סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים
לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2005

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ליום 30 ביוני, 2005, את דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, הדוחות על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 ושל ישיבות הדירקטוריון וועדותיו ועריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים.

הומצאו לנו דוחות רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות כספיים ביניים של חברות מאוחדות שאוחדו ואשר נכסיהן ליום 30 ביוני, 2005 מהווים כ-19% מכלל הנכסים המאוחדים, והכנסותיהן הכלולות באיחוד לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2005 מהוות כ-25% וכ-24% בהתאמה מכלל הכנסות המאוחדות.

מאחר והסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה לפי תקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחווים דיעה על דוחות 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 האמורים, כדי שיוכלו להיחשב כדוחות הערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ובהתאם לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 באוגוסט, 2005

ליום 31 בדצמבר 2004	ליום 30 ביוני	
	2004	2005
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח מדווחים		

רכוש שוטף

119,913	69,546	87,517	מזומנים ושווי מזומנים
458	6,185	6,046	השקעות לזמן קצר
21,746	22,661	21,121	לקוחות
9,685	8,649	9,854	חברות קשורות
7,063	11,211	19,086	חייבים ויתרות חובה
<u>158,865</u>	<u>118,252</u>	<u>143,624</u>	

השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

10,830	10,548	5,372	ניירות ערך
23,712	22,653	24,440	הלוואות
<u>34,542</u>	<u>33,201</u>	<u>29,812</u>	

רכוש קבוע

1,330,418	1,283,146	1,354,760	עלות
141,910	131,907	137,865	בניכוי - פחת שנצבר
<u>1,188,508</u>	<u>1,151,239</u>	<u>1,216,895</u>	

רכוש אחר והוצאות נדחות

6,237	(* 1,701)	5,752	רכוש אחר והוצאות נדחות, נטו
13,056	(* 11,344)	14,516	מסים נדחים
<u>19,293</u>	<u>13,045</u>	<u>20,268</u>	
<u>1,401,208</u>	<u>1,315,737</u>	<u>1,410,599</u>	

(* סווג מחדש.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2004	ליום 30 ביוני 2004	2005
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח מדווחים		

התחייבויות שוטפות

163,227	141,822	156,136	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
12,595	11,718	12,091	חברות קשורות
-	11,930	1,676	החברה האם
10,040	10,754	13,482	ספקים ונותני שירותים
30,167	17,424	28,306	זכאים ויתרות זכות
-	10,056	-	זכאים בגין דיבידנד
6	9	6	חלויות שוטפות של אגרות חוב להמרה
<u>216,035</u>	<u>203,713</u>	<u>211,697</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

150,000	-	150,595	אגרות חוב
16	32	16	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
655,417	766,616	680,048	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים
20,997	22,437	20,982	מסים נדחים
<u>826,430</u>	<u>789,085</u>	<u>851,641</u>	

זכויות המיעוט

<u>23,798</u>	<u>18,100</u>	<u>24,701</u>
---------------	---------------	---------------

הון עצמי

<u>334,945</u>	<u>304,839</u>	<u>322,560</u>
<u><u>1,401,208</u></u>	<u><u>1,315,737</u></u>	<u><u>1,410,599</u></u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

31 באוגוסט, 2005

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים הסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2004	2005	2004	2005	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח מדווחים (למעט נתוני רווח למניה)				
109,491	27,545	27,686	54,862	54,878	הכנסות מהשכרת נכסים
20,557	5,144	5,445	9,990	10,811	עלויות והוצאות אחזקת נכסים מושכרים:
5,990	1,627	2,374	2,895	4,406	פחת
752	191	283	349	467	אחרות
16,622	3,670	4,106	6,653	8,087	מכירה ושיווק
46,030	10,037	11,589	24,150	22,507	הנהלה וכלליות מימון, נטו
89,951	20,659	23,797	44,037	46,278	
19,540	6,886	3,889	10,825	8,600	רווח מפעולות רגילות
22,296	-	3	-	5,601	הכנסות אחרות, נטו
41,836	6,886	3,892	10,825	14,201	רווח לפני מסים על ההכנסה
6,531	2,935	1,287	2,992	3,498	מסים על ההכנסה
35,305	3,951	2,605	7,833	10,703	רווח לאחר מסים על ההכנסה
(6,147)	(660)	(631)	(1,332)	(1,800)	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
29,158	3,291	1,974	6,501	8,903	רווח לפני השפעה מצטברת
-	-	-	-	2,900	השפעה מצטברת לתחילת שנה של שינוי כללי חשבונאות, נטו
29,158	3,291	1,974	6,501	6,003	רווח נקי לתקופה
					רווח נקי ל-1 ש"ח ע.ג. מניות רגילות (בש"ח):
0.35	0.04	0.02	0.08	0.10	בסיסי
-	-	-	-	0.03	לפני השפעה מצטברת, נטו
0.35	0.04	0.02	0.08	0.07	השפעה מצטברת, נטו
					רווח נקי לתקופה
0.32		0.01		0.07	מדולל
-		-		0.03	לפני השפעה מצטברת, נטו
0.32	(*)	0.01	(*)	0.04	השפעה מצטברת, נטו
					רווח נקי לתקופה

(* לא ישים לתקופה זו.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	דיבידנד שהוכרז	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל אלפי ש"ח מדווחים	תקבולים על חשבון אופציות	קרנות הון	הון המניות
202,651 (10,056)	-	27,319 (10,056)	10,724	-	60,651	103,957
-	6,704	(6,704)	-	-	-	-
102,177	-	-	-	5,010	73,667	23,500
11,015 29,158	-	- 29,158	11,015	-	-	-
334,945	6,704	39,717	21,739	5,010	134,318	127,457
(1,628) (16,760) 6,003	- (6,704) -	- (10,056) 6,003	(1,628)	-	-	-
322,560	-	35,664	20,111	5,010	134,318	127,457
328,917	10,056	33,690	18,386	5,010	134,318	127,457
1,725 (10,056) 1,974	- (10,056) -	- -	1,725	-	-	-
322,560	-	35,664	20,111	5,010	134,318	127,457
202,651	-	27,319	10,724	-	60,651	103,957
102,177	-	-	-	5,010	73,667	23,500
3,566 (10,056) 6,501	-	- (10,056) 6,501	3,566	-	-	-
304,839	-	23,764	14,290	5,010	134,318	127,457
313,842	-	30,529	16,528	5,010	134,318	127,457
(2,238) (10,056) 3,291	-	- (10,056) 3,291	(2,238)	-	-	-
304,839	-	23,764	14,290	5,010	134,318	127,457

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים הסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2004	2005	2004	2005	
	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח מדווחים					
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>					
29,158	3,291	1,974	6,501	6,003	רווח נקי לתקופה
27,338	12,134	7,451	13,085	9,231	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
56,496	15,425	9,425	19,586	15,234	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
-	-	-	-	(27)	השקעה ברכוש אחר
11,391	-	-	6,216	282	תמורה ממימוש ניירות-ערך, נטו
(242,899)	(96,754)	(78,128)	(105,044)	(98,894)	רכישת רכוש קבוע
145,021	-	150	-	50,913	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(86,487)	(96,754)	(77,978)	(98,828)	(47,726)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
(10,056)	-	(16,760)	-	(16,760)	דיבידנד ששולם
(6,541)	(357)	58,815	(1,495)	61,546	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר
(30,132)	(7,028)	777	(16,959)	1,676	מתאגידים בנקאיים, נטו
53,451	40,201	51,837	40,201	57,787	הלוואות מחברות קשורות וחברה אם, נטו
(148,464)	(5,992)	(43,573)	(18,855)	(103,836)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(19)	-	-	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
145,150	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה
102,177	-	-	102,177	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
105,566	26,824	51,096	105,069	413	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
105,566	26,824	51,096	105,069	413	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
1,116	(492)	196	497	(317)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות אוטונומית
76,691	(54,997)	(17,261)	26,324	(32,396)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
43,222	124,543	104,778	43,222	119,913	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
119,913	69,546	87,517	69,546	87,517	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים הסתיימו ביום 30 ביוני	
	2004	2005	2004	2005
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח מדווחים			

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

21,993	5,514	5,947	10,496	11,738	פחת והפחתות
1,200	-	-	-	-	הפחתת רכוש קבוע
(23,766)	-	(3)	-	(5,741)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(4,840)	1,122	(225)	406	809	שינוי במסים נדחים, נטו
					שערוך (שחיקת) התחייבויות
3,871	(6,001)	5,013	(689)	7,769	לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
(1,150)	(194)	(426)	(705)	(857)	שחיקת הלוואות שניתנו
					שערוך (שחיקה) יתרות החברה האם
1,854	521	(1,149)	770	(673)	וחברות קשורות
(475)	(560)	(260)	(745)	(412)	עליית ערך ניירות ערך
					זכויות המיעוט ברווחי חברות
6,147	660	631	1,332	1,800	מאוחדות
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
6,055	7,603	(3,821)	4,635	354	ירידה (עלייה) בלקוחות
1,304	(406)	(4,126)	(4,631)	(9,066)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
3,734	2,627	6,611	3,124	3,367	עלייה בספקים ונותני שירותים
11,411	1,248	(741)	(908)	143	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>27,338</u>	<u>12,134</u>	<u>7,451</u>	<u>13,085</u>	<u>9,231</u>	

(ב) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

-	10,056	-	10,056	-	דיבידנד שהוכרז
1,915	3,430	-	3,430	-	רכישת רכוש קבוע כנגד ספקים ונותני שירותים
-	-	-	-	4,908	מכירת בנין כנגד חייבים ויתרות חובה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצנת ליום 30 ביוני, 2005 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2004 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נילוּו אליהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות מספר 14 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים הביניים זהים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים, פרט לאמור בסעיף ב' להלן.

ב. יישום לראשונה של תקן חשבונאות מספר 19 בדבר מסים על ההכנסה

החל מיום 1 בינואר, 2005 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 19 - מסים על ההכנסה (להלן - התקן) של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה, ההצגה והגילוי לגבי מסים על ההכנסה ומסים נדחים בדוחות הכספיים. בהתאם לתקן, יישומו לראשונה בוצע בדרך של השפעה מצטברת לתחילת התקופה בה מאומץ התקן.

השינויים העיקריים של הכללים שנקבעו בתקן ביחס לכללים המיושמים כיום הינם: הכרה במסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנוצרים כאשר מטבע המדידה החשבונאי שונה ממטבע המדידה לצורכי מס.

כתוצאה מיישום לראשונה של הוראות התקן, הכירה החברה בהתחייבות למסים נדחים בסכום של כ- 2.9 מליון ש"ח שהוכר כהפסד אשר נכלל בסעיף נפרד בדוח רווח והפסד - "השפעה מצטברת לתחילת התקופה של שינוי בכללי החשבונאות, נטו".

ג. השפעת תקן חשבונאות חדש בתקופה שלפני יישומו לראשונה

בחודש יולי 2005 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 22 - "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה".

תקן זה קובע כללים לגבי הצגה של מכשירים פיננסיים ומפרט את הגילוי הנאות הנדרש בגינם בדוחות הכספיים. כללי ההצגה מתייחסים לסיווג מכשיר פיננסי או החלקים המרכיבים אותו בעת ההכרה הראשונית כהתחייבות פיננסית, נכס פיננסי או מכשיר הוני, לסיווג של ריבית, דיבידנדים, הפסדים ורווחים הקשורים להם ולתנאים שבהתקיימם יש לקזז נכס פיננסי והתחייבות פיננסית. תקן זה יחול על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2006 או לאחר מכן.

בהתאם לתקן החדש מכשירים פיננסיים מורכבים, הכוללים הן רכיב של הון והן רכיב של התחייבות (כדוגמת אגרות חוב להמרה), יפוצלו לרכיב הוני ולרכיב התחייבותי וכל רכיב יוצג בנפרד בהתאם להוראות התקן וזאת לעומת הכללים כיום אשר לפיהם מכשיר כאמור מוצג כולו כמכשיר התחייבותי אחד או כמכשיר מעין הוני אחד (על פי סבירות ההמרה). כמו כן, עלויות עסקה (בניכוי כל הטבת מס קשורה) הנובעות מעסקה הונית מטופלות כהפחתה מההון העצמי ועלויות עסקה בגין התחייבות פיננסית מופחתות מההתחייבות הפיננסית ומובאות בחישוב שיעור הריבית האפקטיבית.

התקן החדש מרחיב את ההגדרה של התחייבות פיננסית, כך שיתכן שמכשירים פיננסיים, הנחשבים כמכשירים הוניים לפי הכללים כיום, יחשבו בהתאם לתקן החדש כהתחייבויות פיננסיות. בנוסף, התקן מבטל את ההוראות שנקבעו בגילויי דעת 48 ו-53 של לשכת רואי חשבון

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. השפעת תקן חשבונאות חדש בתקופה שלפני יישומו לראשונה (המשך)

בישראל, לפיהן על חברה מחזיקה ליצור בספריה הפרשה להפסד צפוי עקב ירידה בשיעור החזקה כתוצאה ממימוש ניירות ערך המיירים בחברה המוחזקת (להלן - הפרשה להפסד).

יישום התקן יבוצע בדרך של "מכאן להבא". מספרי השוואה המוצגים בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות במועד תחילת התקן לא יוצגו מחדש. מכשירים פיננסיים שהונפקו לפני מועד תחילת התקן יסווגו ויוצגו בהתאם להוראות התקן ממועד תחילתו. מכשירים פיננסיים מורכבים, אשר הונפקו בתקופות קודמות וטרם הומרו או נפדו עד למועד תחילת התקן, יסווגו למרכיביהם ויוצגו בהתאם החל ממועד תחילת התקן. הפרשה להפסד הכלולה בדוחות הכספיים של חברה מחזיקה במועד תחילת התקן, תבוטל במועד זה בדרך של השפעה מצטברת.

להערכת החברה, השפעת התקן החדש על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים שלה אינה צפויה להיות מהותית.

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
5.527	8.197	3.711	4.574	108.0	30 ביוני, 2005
5.466	8.147	3.344	4.497	107.7	30 ביוני, 2004
5.877	8.308	3.579	4.308	107.4	31 בדצמבר, 2004
%	%	%	%	%	<u>שיעור השינוי במשך התקופה</u>
(5.9)	(1.3)	3.7	6.1	0.5	יוני 2005 (6 חודשים)
(1.2)	3.8	(1.9)	2.7	1.4	יוני 2004 (6 חודשים)
(0.2)	(0.1)	3.2	5.0	1.1	יוני 2005 (3 חודשים)
(1.3)	(1.9)	(3.5)	(0.7)	1.5	יוני 2004 (3 חודשים)
6.2	5.8	5.0	(1.6)	1.2	דצמבר 2004 (12 חודשים)

(* המדד לפי בסיס ממוצע 2000 = 100.)

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2005					
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח מדווחים					
6,368	12,767	6,196	10,570	18,977	54,878
4,307	7,044	(666)	1,665	(3,750)	8,600
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2005					
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח מדווחים					
3,160	6,235	3,064	5,264	9,963	27,686
2,332	3,614	(1,683)	1,617	(1,991)	3,889
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2004					
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח מדווחים					
6,370	22,514	6,228	10,367	9,383	54,862
(7)	8,346	83	3,189	(786)	10,825
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2004					
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח מדווחים					
3,252	11,278	3,081	5,111	4,823	27,545
1,145	4,060	709	1,492	(520)	6,886
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2004					
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח מדווחים					
12,888	39,604	12,528	21,114	23,357	109,491
(6,558)	12,431	900	11,187	1,580	19,540

באור 5: - חלוקת דיבידנדים

ביום 23 במרס, 2005 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בשיעור של 40% מן ה- FFO (רווח נקי בתוספת פחת בגין נדל"ן מניב ובנטרול רווחי/הפסדי הון) לשנת 2005. תשלום הדיבידנד ייעשה בתוך 60 יום לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2005, אך ניתן יהיה להקדים תשלום על חשבון הדיבידנד, בכפיפות להוראות הדין בדבר חלוקת דיבידנד, כלומר תשלום מתוך הרווחים הראויים לחלוקה ובהתאם להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות. ביום 4 באפריל, 2005 החליט דירקטוריון החברה לשלם על חשבון הדיבידנד לשנת 2005 סך של 10,056 אלפי ש"ח המהווה 12% מההון המונפק והנפרע של החברה.

באור 6: - רכישות ומכירות מבנים בתקופת הדוח

- א. בתקופת הדוח מכרה החברה בנין משרדים ברחוב נחלת בנימין 68, בתל-אביב בתמורה לכ- 5 מליון ש"ח. בגין המכירה לא נרשם רווח או הפסד.
 - ב. בתקופת הדוח מכרה חברה מאוחדת של החברה Adgar Sutherland House N.V. המוחזקת בשיעור של 90%, בנין משרדים באנגליה תמורת כ- 54 מליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה נרשם רווח בסך של כ- 5.5 מליון ש"ח.
 - ג. במהלך חודש אפריל, 2005, רכשה חברה מאוחדת בשיעור של 100% בניין משרדים בשטח של כ- 9,300 מ"ר בטורונטו, קנדה. הבניין מאוכלס בכ- 54% משטחו. על בסיס שיעור התפוסה הנוכחי, דמי השכירות השנתיים הינם כ- 0.6 מליון דולר קנדי.
- עלות הבניין כ- 14 מליון דולר קנדי שבשלב ראשון מומן ממקורותיה העצמיים, אולם מתנהלים מגעים למימון חלק מהעסקה ממקורות חיצוניים.

באור 7: - מסים על ההכנסה

ביום 25 ביולי, 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 אשר קובע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת בהדרגה לשיעורי המס הבאים: שנת 2006 - 31%, שנת 2007 - 29%, שנת 2008 - 27%, שנת 2009 - 26%, שנת 2010 ואילך - 25%.

להערכת הנהלת החברה, השפעת התיקון כאמור על יתרות המסים הנדחים ליום 30 ביוני 2005 תגרום להגדלה בהוצאות מסים על ההכנסה בסך של כ- 0.6 מליון ש"ח אשר תקבל ביטוי בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2005 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

באור 8: - אירוע לאחר תאריך המאזן

בחודש אוגוסט 2005 הגיעה החברה לסיכום על-פיו נתנה לצד ג', אופציה לרכישת חברת Adgar Leman Street N.V. המוחזקת בשיעור של 75% על-ידי חברה מאוחדת.

הקונה הפקיד כ-1 מליון ש"ח כדמי קדימה לביצוע העסקה.

במידה והעסקה תתממש, רווח ההון הצפוי נטו לאחר מס ולאחר ניכוי חלקו של המיעוט בעסקה, יסתכם בכ - 46 מליון ש"ח אשר ירשם במהלך הרבעון השלישי של השנה.
