

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2007

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2007

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

דף

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

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, 2007

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני, 2007 ואת דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, הדוחות המאוחדים על השינויים בהון העצמי והדוחות 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 שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-13% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2007 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13% מכלל הכנסות המאוחדות, לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה.

מאחר והסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה לפי תקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחוויים 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 הכספיים האמורים, כדי שיוכלו להיחשב כדוחות כספיים ביניים מאוחדים הערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) ודרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור ב'2' לדוחות הכספיים ביניים 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 נטו אשר בעבר הוצגו על בסיס ברוטו.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
28 באוגוסט, 2007

ליום 31 בדצמבר 2006 מבוקר	ליום 30 ביוני		
	2006	2007	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
			<u>נכסים שוטפים</u>
91,644	133,823	302,748	מזומנים ושווי מזומנים
5,975	5,892	-	חלות שוטפת של השקעות המוחזקות לפדיון
12,534	15,397	17,378	לקוחות
-	9,606	-	חברות קשורות
6,747	10,393	14,884	חייבים ויתרות חובה
802	1,512	3,072	נגזרים פיננסיים
<u>117,702</u>	<u>176,623</u>	<u>338,082</u>	
			<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
3,802	25,827	4,132	הלוואות
16,986	12,828	17,565	רכוש קבוע, נטו
1,864,844	1,657,472	2,235,690	נדל"ן להשקעה
4,167	7,622	9,287	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>25,449</u>	<u>7,082</u>	<u>16,917</u>	מסים נדחים
<u>1,915,248</u>	<u>1,710,831</u>	<u>2,283,591</u>	
<u><u>2,032,950</u></u>	<u><u>1,887,454</u></u>	<u><u>2,621,673</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2006 מבוקר	ליום 30 ביוני 2006 2007 בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
------------------------------------	--	--

התחייבויות שוטפות

111,487	80,292	158,457	אשראי מתאגידים בנקאיים
2,720	12,814	1,761	חברות קשורות
23,875	10,439	20,047	התחייבות לספקים ונותני שירותים
70,623	56,112	77,987	זכאים ויתרות זכות
-	1,470	-	החברה האם
5	6	5	חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
39,456	-	39,574	חלויות שוטפות של אגרות חוב
6,011	5,657	-	כתבי אופציה
2,680	280	1,676	נגזרים פיננסיים
<u>256,857</u>	<u>167,070</u>	<u>299,507</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

707,400	693,205	854,319	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6	11	6	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
237,590	281,260	487,378	אגרות חוב
4,078	3,535	-	כתבי אופציה
410	416	446	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
85,461	47,551	90,913	מסים נדחים
<u>1,034,945</u>	<u>1,025,978</u>	<u>1,433,062</u>	

הון עצמי

725,541	640,094	871,845	מיוחס לבעלי מניות
15,607	54,312	17,259	זכויות מיעוט
<u>741,148</u>	<u>694,406</u>	<u>889,104</u>	
<u>2,032,950</u>	<u>1,887,454</u>	<u>2,621,673</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

28 באוגוסט, 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 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2006	2007	2006	2007
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)			

הכנסות

(*) 131,497	34,777	36,485	67,790	70,449	הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
168,255	-	-	-	-	
194	293	-	589	-	
<u>299,946</u>	<u>35,070</u>	<u>36,485</u>	<u>68,379</u>	<u>70,449</u>	

הוצאות

(*) 7,825	2,078	2,374	3,996	3,788	אחזקת נכסים, נטו מכירה ושיווק הנהלה וכלליות מימון, נטו
1,279	386	562	654	999	
38,643	5,438	5,780	10,441	9,523	
78,613	20,962	13,586	37,952	30,081	
<u>126,360</u>	<u>28,864</u>	<u>22,302</u>	<u>53,043</u>	<u>44,391</u>	

173,586	6,206	14,183	15,336	26,058	רווח מפעולות רגילות
(80)	(75)	-	(75)	(3)	הפסד הון ממכירת רכוש קבוע

173,506	6,131	14,183	15,261	26,055	רווח לפני מסים על ההכנסה
34,955	(529)	3,227	1,256	6,243	מסים על ההכנסה

<u>138,551</u>	<u>6,660</u>	<u>10,956</u>	<u>14,005</u>	<u>19,812</u>	רווח נקי לתקופה
----------------	--------------	---------------	---------------	---------------	-----------------

131,968	4,374	10,745	10,674	19,406	מיוחס ל:
6,583	2,286	211	3,331	406	בעלי מניות החברה זכויות המיעוט

<u>138,551</u>	<u>6,660</u>	<u>10,956</u>	<u>14,005</u>	<u>19,812</u>	
----------------	--------------	---------------	---------------	---------------	--

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות
החברה (בש"ח)

<u>1.47</u>	<u>0.05</u>	<u>0.10</u>	<u>0.12</u>	<u>0.18</u>	רווח נקי בסיסי
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	----------------

<u>1.44</u>	<u>0.05</u>	<u>0.09</u>	<u>0.12</u>	<u>0.18</u>	רווח נקי מדולל
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	----------------

(* הוצג מחדש - ראה באור ב'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
17,659	-	17,659	-	-	-	-	-	14,720	2,939	מימוש אופציות למניות
(18,958)	610	(19,568)	-	-	(19,568)	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(41,749)	(41,749)	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת חלק המיעוט
(45,220)	-	(45,220)	(15,215)	(30,005)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
138,551	6,583	131,968	-	131,968	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
741,148	15,607	725,541	-	427,749	(20,186)	-	4,806	175,321	137,851	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2006 (מבוקר)
3,955	-	3,955	-	-	-	3,955	-	-	-	המרת אופציות לאופציות הוניות
212	-	212	-	-	-	-	212	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
38,234	-	38,234	-	-	-	-	-	32,048	6,186	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
32,110	-	32,110	-	-	-	-	-	27,060	5,050	מימוש אופציות למניות
52,147	1,246	50,901	-	-	50,901	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
1,486	-	1,486	-	-	-	-	(2,015)	2,015	1,486	המרת אופציות לעובדים למניות
19,812	406	19,406	-	19,406	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
889,104	17,259	871,845	-	447,155	30,715	3,955	3,003	236,444	150,573	יתרה ליום 30 ביוני, 2007 (בלתי מבוקר)

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)
496	-	496	-	-	-	-	496	-	-	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
14,803	818	13,985	-	-	13,985	-	-	-	-	רכישת חלק המיעוט
(15,215)	-	(15,215)	(15,215)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
-	-	-	30,000	(30,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
14,005	3,331	10,674	-	10,674	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
694,406	54,312	640,094	30,000	306,460	13,367	-	4,448	152,662	133,157	יתרה ליום 30 ביוני, 2006 (בלתי מבוקר)

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		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
					אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
817,914	15,625	802,289	-	436,410	(26,504)	3,955	4,912	234,429	149,087	יתרה ליום 1 באפריל, 2007 (בלתי מבוקר)
106	-	106	-	-	-	-	106	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
58,642	1,423	57,219	-	-	57,219	-	-	-	-	המרת אופציות לעובדים למניות רווח נקי לתקופה
1,486	-	1,486	-	-	-	-	(2,015)	2,015	1,486	
10,956	211	10,745	-	10,745	-	-	-	-	-	
<u>889,104</u>	<u>17,259</u>	<u>871,845</u>	-	<u>447,155</u>	<u>30,715</u>	<u>3,955</u>	<u>3,003</u>	<u>236,444</u>	<u>150,573</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2007 (בלתי מבוקר)
687,964	52,145	635,819	-	332,086	13,713	-	4,201	152,662	133,157	יתרה ליום 1 באפריל, 2006 (בלתי מבוקר)
247	-	247	-	-	-	-	247	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(465)	(119)	(346)	-	-	(346)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז רווח נקי לתקופה
-	-	-	30,000	(30,000)	-	-	-	-	-	
6,660	2,286	4,374	-	4,374	-	-	-	-	-	
<u>694,406</u>	<u>54,312</u>	<u>640,094</u>	<u>30,000</u>	<u>306,460</u>	<u>13,367</u>	-	<u>4,448</u>	<u>152,662</u>	<u>133,157</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2006 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
	2006	2007	2006	2007	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח מדווחים				
138,551	6,660	10,956	14,005	19,812	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(90,008)	(1,715)	(2,075)	11,030	8,983	
48,543	4,945	8,881	25,035	28,795	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(41,749)	-	-	-	-	רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות
6,153	-	-	6,153	6,004	תמורה ממימוש ניירות ערך
(222,997)	(63,513)	(95,229)	(104,248)	(270,015)	רכישת נדל"ן להשקעה
367,597	348,006	464	367,181	464	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(10,933)	(540)	(1,559)	(7,924)	(1,664)	רכישת רכוש קבוע
(2,193)	(865)	(1,838)	(1,285)	(5,241)	רכישת רכוש אחר
187	-	-	-	40	תמורה ממימוש רכוש קבוע
1,698	-	-	1,698	-	תמורה ממימוש חברה מאוחדת שאוחדה בעבר (ב)
21,458	-	-	-	-	החזר הלוואה מהמיעוט
119,221	283,088	(98,162)	261,575	(270,412)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(69,464)	452	(52,144)	(85,813)	43,730	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(15,852)	(875)	100	(14,191)	-	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
171,296	795	230,328	78,796	254,845	הלוואות מחברות קשורות וחברה אם, נטו
(296,228)	(257,157)	(146,686)	(271,750)	(156,376)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(6)	-	-	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(45,220)	(15,215)	-	(15,215)	-	פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה למניות דיבידנד ששולם
17,849	-	-	8,155	38,234	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
14,720	-	1,486	-	27,067	מימוש אופציות למניות
87,579	-	75,884	87,579	248,137	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(135,326)	(272,000)	108,968	(212,439)	455,637	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
32,438	16,033	19,687	74,171	214,020	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
245	936	(3,306)	691	(2,916)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל
58,961	116,854	286,367	58,961	91,644	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
91,644	133,823	302,748	133,823	302,748	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2006	2007	2006	2007
מבוקר	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 פחת והפחתות הפסד (רווח) הון
1,369	523	481	720	1,188	שערוך כתבי אופציה
(114)	(218)	-	(514)	3	שינוי במסים נדחים, נטו
8,613	2,676	-	4,777	395	שחיקה התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
15,506	(5,279)	7,622	(4,638)	8,919	שחיקת הלוואות שניתנו
16,875	3,937	10,775	1,692	10,535	עליית ערך השקעות המוחזקות לפדיון
(197)	(274)	(35)	(729)	(135)	שינוי בנגזרים פיננסיים
(340)	(152)	-	(257)	(29)	שחיקה יתרות החברה האם וחברות קשורות
3,349	1,138	(3,014)	233	(3,256)	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
(172)	428	(364)	540	(959)	תשלום מבוסס מניות
(6)	-	24	-	36	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
854	247	106	496	212	ירידה בלקוחות
(2,774)	(4,786)	(1,858)	(4,760)	(4,127)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
4,245	(4,072)	(2,666)	272	(8,426)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
5,013	2,148	897	1,624	(1,112)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
26,026	1,969	(14,043)	11,574	5,739	
<u>(90,008)</u>	<u>(1,715)</u>	<u>(2,075)</u>	<u>11,030</u>	<u>8,983</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>-</u>	<u>-</u>	<u>1,698</u>	<u>-</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2006	2007	2006	2007
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(ג) פעולות מהותיות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים

11,970	1,044	3,588	2,436	7,846	רכישת רכוש קבוע כנגד ספקים ונותני שירותים
464	-	-	-	-	מכירת בנין כנגד חייבים ויתרות חובה
2,939	-	-	-	6,529	מימוש אופציות למניות
-	-	-	-	3,955	המרת אופציות לאופציות הוניות

(ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

61,103	14,016	8,095	25,437	13,582	ריבית
45,220	-	-	15,215	-	דיבידנד

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2007 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). 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.

דוחות רווח והפסד

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

הכנסות מדמי נהול והשכרת נכסים

הוצאות אחזקה, נטו

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.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני IFRS חדשים (המשך)

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. גילוי לתקן חדש בתקופה לפני יישומו

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 מיידית 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
5.713	8.507	4.019	4.249	111.0	30 ביוני, 2007
5.644	8.138	4.000	4.440	111.7	30 ביוני, 2006
5.564	8.288	3.641	4.225	109.9	31 בדצמבר, 2006
%	%	%	%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
2.7	2.6	10.4	0.6	1.0	יוני 2007 (6 חודשים)
3.6	2.5	0.1	(0.4)	1.5	יוני 2006 (6 חודשים)
3.4	(4.7)	11.6	2.3	1.3	יוני 2007 (3 חודשים)
0.3	0.1	-	(0.5)	0.1	יוני 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 ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2007						.1
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
אלפי ש"ח						
20,072	-	6,202	9,221	34,954	70,449	הכנסות מהשכרת נכסים
17,940	-	5,049	5,811	(2,742)	26,058	תוצאות המגזר
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2006						.2
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
אלפי ש"ח						
9,891	10,931	6,215	10,106	30,647	67,790	הכנסות מהשכרת נכסים
15	-	574	-	-	589	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
9,906	10,931	6,789	10,106	30,647	68,379	סה"כ הכנסות
454	6,759	3,565	5,328	(770)	15,336	תוצאות המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2007						.3
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
אלפי ש"ח						
10,300	-	3,122	4,662	18,401	36,485	הכנסות מהשכרת נכסים
9,228	-	4,042	3,476	(2,563)	14,183	תוצאות המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2006						.4
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
אלפי ש"ח						
6,557	4,564	3,167	4,995	15,494	34,777	הכנסות מהשכרת נכסים
-	-	293	-	-	293	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
6,557	4,564	3,460	4,995	15,494	35,070	סה"כ הכנסות
(2,910)	3,033	2,412	3,524	147	6,206	תוצאות המגזר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2006						.5
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
אלפי ש"ח						
27,915	10,931	12,396	19,377	60,878	131,497 (*)	הכנסות מהשכרת נכסים
32,825	949	240	38,121	96,120	168,255	עליית ערך נדל"ן להשקעה
194	-	-	-	-	194	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
60,934	11,880	12,636	57,498	156,998	299,946	סה"כ הכנסות
6,774	8,474	16,507	47,121	94,710	173,586	תוצאות המגזר

(* סווג מחדש)

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.

יורת 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 בסך של 3,955 אלפי ש"ח לסעיף ההון העצמי.

4. 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.

ב. רכישת נדל"ן להשקעה

1. בתקופת הדוח רכשה חברה מאוחדת של החברה בנין משרדים בטורונטו קנדה בשטח של 9,800 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-22 מליון דולר קנדי. דמי השכירות השנתיים הנוכחיים הינם כ-1.7 מליון דולר קנדי (כולל 60 אלפי דולר קנדי חלק החברה בהשכרת החניון).

3. בתקופת הדוח רכשה החברה מקרקעין בפתח תקוה, 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 בניה נוספות.

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ב. רכישת נדל"ן להשקעה (המשך)

4. בתקופת הדוח רכשה החברה זכויות בפרויקט נדל"ן בתל אביב בשטח של כ-21,500 מ"ר משרדים, 3,500 שטחי מסחר ו-5,700 שטחי אחסון. הפרויקט כולל גם זכויות בניה נוספות בהתאם לתוכנית שאושרה של כ-34,000 מ"ר נוספים.

שעור התפוסה הנוכחי הוא כ-96%. דמי השכירות הנוכחיים הינם בסך של כ-18.3 מליוני ש"ח.

עלות הרכישה הכוללת של הזכויות הינה כ-452 מליוני ש"ח שימומנו ממקורותיה העצמאיים של החברה ומהלוואות שיילקחו כנגד שעבוד הנכס.

עסקת הרכישה כפופה לאישור הנושה של מוכר הנכס ולקיומם של שני תנאים שהינם קבלת אישור בית המשפט לביצוע העסקה וקבלת הסכמה בכתב מאת עיריית תל אביב שהינו הבעלים הרשום של הנכס, להעברת זכויות והתחייבויות המוכרות לחברה. אישור בית המשפט התקבל במהלך חודש אוגוסט 2007.

המוכרות תהיינה רשאיות לפי שיקול דעתן הבלעדי לבטל את הסכם הרכישה עם החברה אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים עד ליום 31 במאי, 2008.

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה ה')

בחודש מרס ומאי 2007, הנפיקה החברה לכלל פיננסים בטוחה ברוקראז' בע"מ (להלן: "כלל פיננסים"), 250 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-248 מליון ש"ח.

אגרות החוב נרשמו למסחר החל מחודש יוני, 2007.

באור 6: - ארועים לאחר תאריך המאזן

בחודש יולי רכשה חברה מאוחדת של החברה בניין משרדים בטורונטו קנדה בשטח של כ-9,700 מ"ר, ובנוסף 100 מקומות חניה תת-קרקעיים. הבניין מאוכלס במלואו ודמי השכירות השנתיים הנוכחיים הינם כ-1.45 מליון דולר קנדי.

עלות הרכישה הינה כ-20 מליון דולר קנדי אשר ימומן בשלב הראשון ממקורותיה העצמאיים של החברה.

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

ג. באורים להתאמה להון ליום 30 ביוני, 2006 ולרווח או הפסד לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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.

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.