

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2008

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2008

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>יב</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	מאזנים מאוחדים
5	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-17	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, 2008

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן "החברה") ליום 30 ביוני 2008, את דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, הדוחות המאוחדים על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לתקופה 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 של ישיבות הדירקטוריון וועדותיו ועריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים.

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות כספיים ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2008, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 מאוחדים הערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - דיווח כספי לתקופות ביניים ודרישות הגלוי בהתאם לתקנות ניירות-ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2007	ליום 30 ביוני		
	2007	2008	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>נכסים שוטפים</u>			
153,232	302,748	143,020	מזומנים ושווי מזומנים
20,650	17,378	16,227	לקוחות
19,670	-	3,925	פקדון
91,180	14,884	24,178	חייבים ויתרות חובה
13,821	3,072	26,278	נגזרים פיננסיים
3,239	-	-	הלוואות
133,182	-	11,200	נכסים המיועדים למימוש
<u>434,974</u>	<u>338,082</u>	<u>224,828</u>	
<u>נכסים בלתי שוטפים</u>			
839	4,132	734	הלוואות
19,670	17,565	16,573	רכוש קבוע, נטו
2,789,401	2,235,690	2,930,643	נדל"ן להשקעה
3,586	9,287	7,709	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
22,209	16,917	23,500	מסים נדחים
<u>2,835,705</u>	<u>2,283,591</u>	<u>2,979,159</u>	
<u><u>3,270,679</u></u>	<u><u>2,621,673</u></u>	<u><u>3,203,987</u></u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2007	ליום 30 ביוני	
	2007	2008
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

387,914	158,457	386,515
952	1,761	1,815
30,846	20,047	25,755
83,584	77,987	61,664
4	5	4
40,925	39,574	42,556
-	1,676	42
<u>544,225</u>	<u>299,507</u>	<u>518,351</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חברות קשורות
התחייבות לספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
חלויות שוטפות של אגרות חוב
נגזרים פיננסיים

התחייבויות לזמן ארוך

1,175,474	854,319	1,236,504
-	6	-
458,610	487,378	521,809
640	446	855
123,403	90,913	108,927
<u>1,758,127</u>	<u>1,433,062</u>	<u>1,868,095</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
אגרות חוב
התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
מסים נדחים

הון עצמי

950,504	871,845	815,486
17,823	17,259	2,055
<u>968,327</u>	<u>889,104</u>	<u>817,541</u>
<u>3,270,679</u>	<u>2,621,673</u>	<u>3,203,987</u>

מיוחס לבעלי מניות של החברה
זכויות מיעוט

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

28 באוגוסט, 2008

תאריך אישור הדוחות הכספיים

נקר רונן
סמנכ"ל כספיםגדיש רועי
מנכ"ל וחבר דירקטוריוןשנידמן דורון
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2007	2008	2007	2008	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
	153,738	42,285	70,449	86,425	הכנסות הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה
	115,415	29,143	-	30,670	
	269,153	71,428	70,449	117,095	
	7,957	2,537	3,788	4,759	הוצאות אחזקת נכסים, נטו מכירה ושיווק הנהלה וכלליות מימון, נטו
	2,038	546	999	1,016	
	28,533	7,417	9,523	12,781	
	74,687	34,916	30,081	66,193	
	113,215	45,416	44,391	84,749	
	155,938	26,012	26,058	32,346	רווח תפעולי
	1,057	-	(3)	-	רווח (הפסד) הון
	156,995	26,012	26,055	32,346	רווח לפני מסים על ההכנסה
	41,843	8,976	6,243	10,681	מסים על ההכנסה
	115,152	17,036	19,812	21,665	רווח נקי לתקופה
	111,541	17,240	19,406	21,453	מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות המיעוט
	3,611	(204)	406	212	
	115,152	17,036	19,812	21,665	
	<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>				
	1.06	0.16	0.18	0.20	רווח נקי בסיסי
	1.03	0.16	0.18	0.20	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ	זכויות מיעוט	סה"כ הון עצמי
137,851	175,321	4,806	-	(20,186)	427,749	725,541	15,607	741,148
-	-	-	-	-	111,541	111,541	3,611	115,152
-	-	-	-	36,547	-	36,547	36	36,583
-	-	-	-	36,547	111,541	148,088	3,647	151,735
-	-	-	3,955	-	-	3,955	-	3,955
-	-	320	-	-	-	320	-	320
6,186	32,048	-	-	-	-	38,234	-	38,234
5,050	27,060	-	-	-	-	32,110	-	32,110
2,253	3,132	(3,132)	-	-	-	2,253	-	2,253
1	2	-	-	-	-	3	-	3
-	-	-	-	-	-	-	(1,431)	(1,431)
151,341	237,563	1,994	3,955	16,361	539,290	950,504	17,823	968,327
-	-	-	-	-	21,453	21,453	212	21,665
-	-	-	-	(111,471)	-	(111,471)	(1,496)	(112,967)
-	-	-	-	(111,471)	21,453	(90,018)	(1,284)	(91,302)
-	-	-	-	-	(45,000)	(45,000)	-	(45,000)
-	-	-	-	-	-	-	(14,484)	(14,484)
151,341	237,563	1,994	3,955	(95,110)	515,743	815,486	2,055	817,541

יתרה ליום 1 בינואר, 2007 (מבוקר)

רווח נקי לשנה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל

הכנסות שנזקפו ישירות להון
המרת אופציות לאופציות הוניות
עלות תשלום מבוסס מניות
הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
מימוש אופציות למניות
המרת אופציות לעובדים למניות
המרת אגרות חוב להמרה למניות
יציאה מאיחוד

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2007 (מבוקר)

רווח נקי לתקופה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל

הכנסות (הוצאות) שנזקפו ישירות להון
חלוקת דיבידנד
חלוקת דיבידנד למיעוט

יתרה ליום 30 ביוני, 2008 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון עצמי	זכויות מיעוט	סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל	קרבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
				אלפי ש"ח					
741,148	15,607	725,541	427,749	(20,186)	-	4,806	175,321	137,851	יתרה ליום 1 בינואר, 2007 (מבוקר)
19,812	406	19,406	19,406	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
52,147	1,246	50,901	-	50,901	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
71,959	1,652	70,307	19,406	50,901	-	-	-	-	הכנסות שנזקפו ישירות להון
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
1,486	-	1,486	-	-	-	(2,015)	2,015	1,486	המרת אופציות לאופציות הוניות
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)
892,706	2,354	890,352	543,503	(48,004)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 1 באפריל, 2008 (בלתי מבוקר)
17,036	(204)	17,240	17,240	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(47,201)	(95)	(47,106)	-	(47,106)	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(30,165)	(299)	(29,866)	17,240	(47,106)	-	-	-	-	הכנסות (הוצאות) שנזקפו ישירות להון
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
817,541	2,055	815,486	515,743	(95,110)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 30 ביוני, 2008 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ	זכויות מייעוט	סה"כ הון עצמי
149,087	234,429	4,912	3,955	(26,504)	436,410	802,289	15,625	817,914
-	-	-	-	-	10,745	10,745	211	10,956
-	-	-	-	57,219	-	57,219	1,423	58,642
-	-	-	-	57,219	10,745	67,964	1,634	69,598
-	-	106	-	-	-	106	-	106
1,486	2,015	(2,015)	-	-	-	1,486	-	1,486
150,573	236,444	3,003	3,955	30,715	447,155	871,845	17,259	889,104

יתרה ליום 1 באפריל, 2007 (בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל

הכנסות שזקפו ישירות להון עלות תשלום מבוסס מניות המרת אופציות לאופציות הוניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2007 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2008		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2008		
	2007	2008	2007	2008	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח מדווחים				
115,152	10,956	17,036	19,812	21,665	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(65,814)	(2,075)	(6,943)	8,983	(4,407)	רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
49,338	8,881	10,093	28,795	17,258	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(19,670)	-	10,640	-	15,745	מימוש (רכישת) פקדון
-	-	-	-	3,043	פרעון הלוואות שניתנו
464	464	911	464	125,748	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
6,004	-	-	6,004	-	תמורה ממימוש השקעות מיועדות לפדיון
(935,466)	(97,033)	(163,263)	(275,080)	(305,775)	רכישת נדל"ן להשקעה
(2,821)	(1,559)	(515)	(1,664)	(673)	רכישת רכוש קבוע
(395)	(34)	(81)	(176)	(310)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
123	-	-	40	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,169)	-	-	-	-	תמורה ממימוש חברה מאוחדת שאוחדה בעבר (ב)
1,345	-	-	-	-	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (ג)
(951,585)	(98,162)	(152,308)	(270,412)	(162,222)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
193,675	(52,144)	59,194	43,730	(30,564)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,040)	100	1,499	-	1,115	הלוואות מחברות קשורות וחברה אם, נטו
703,987	230,328	305,944	254,845	326,697	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(203,705)	(146,686)	(106,687)	(156,376)	(173,351)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(4)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה למניות
-	-	-	-	(14,484)	דיבידנד ששולם למעוט בחברה מאוחדת
38,234	-	-	38,234	-	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
27,834	1,486	-	27,067	-	מימוש אופציות למניות
-	-	(45,000)	-	(45,000)	דיבידנד ששולם
(40,277)	-	-	-	-	פרעון אגרות חוב
248,137	75,884	-	248,137	49,118	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
966,841	108,968	214,950	455,637	113,531	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
63,666	19,687	72,735	214,020	(31,433)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(2,078)	(3,306)	5,963	(2,916)	21,221	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל
91,644	286,367	64,322	91,644	153,232	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
153,232	302,748	143,020	302,748	143,020	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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	
	2007	2008	2007	2008
מבוקר			בלתי מבוקר	
			אלפי ש"ח	

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(115,415)	-	(29,143)	-	(30,670)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
2,784	481	621	1,188	1,393	פחת והפחתות
(1,057)	-	-	3	-	רווח הון
395	-	-	395	-	שערוך כתבי אופציה
37,389	7,622	(8,262)	8,919	(10,862)	שינוי במסים נדחים, נטו
31,025	10,775	54,427	10,535	61,520	שערוך (שחיקה) התחייבויות לתאגידים
19	(35)	(153)	(135)	(331)	בנקאיים ואגרות חוב
(29)	-	-	(29)	-	שחיקת (שערוך) הלוואות שניתנו
(15,687)	(3,014)	(17,125)	(3,256)	(14,347)	עליית ערך השקעות המוחזקות לפדיון
-	(364)	(79)	(959)	(249)	שינוי בנגזרים פיננסיים, נטו
230	24	125	36	215	שערוך (שחיקה) יתרות החברה האם
320	106	-	212	-	וחברות קשורות
					שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
					עלות תשלום מבוסס מניות
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(6,518)	(1,858)	4,132	(4,127)	1,802	ירידה (עלייה) בלקוחות
(3,018)	(2,666)	4,051	(8,426)	14,868	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(651)	-	(2,572)	-	(5,211)	עלייה בנכסים בלתי מוחשיים
(2,227)	897	14,884	(1,112)	5,329	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
6,626	(14,043)	(27,849)	5,739	(27,864)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(66,841)</u>	<u>(2,075)</u>	<u>(6,943)</u>	<u>(8,983)</u>	<u>(4,407)</u>	

(ב) תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:

(17,885)	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
19,864	-	-	-	-	נכסים קבועים, נטו ונדל"ן להשקעה
(1,323)	-	-	-	-	התחייבויות לזמן ארוך
(1,440)	-	-	-	-	עתודה למסים נדחים
(1,431)	-	-	-	-	זכויות מיעוט
1,046	-	-	-	-	רווח הון ממכירת חברה מאוחדת
<u>(1,169)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

(ג) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:

1,095	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
507	-	-	-	-	התחייבויות לזמן ארוך
(257)	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
<u>1,345</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2007	2008	2007	2008
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(ד) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים

18,938	3,588	(5,281)	7,846	3,324	רכישת רכוש קבוע כנגד ספקים ונותני שירותים
10,487	-	-	6,529	-	מימוש אופציות ואגרות חוב למניות
5,138	-	-	-	-	מכירת חברה מאוחדת כנגד חייבים ויתרות חובה

(ה) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

45,874	8,095	17,190	13,582	51,272	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור: ריבית
--------	-------	--------	--------	--------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2008 ולתקופות של ששה 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, 2007 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך כפי שנכללו בתשקיף בחברה שפורסם ביום 27 במאי, 2008 ולבאורים אשר נלוו אליהם.
- ב. בחודש מאי, 2008 קיבלה החברה היתר לתשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2007. על פי תשקיף המדף, תוכל החברה להציע לציבור במסגרת דוחות הצעת מדף ניירות ערך של החברה (מניות, אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, כתבי אופציות למניות, כתבי אופציות לאגרות חוב). תשקיף המדף אינו כולל הצעה לציבור או קביעה של היקף ותנאי הנפקות שיבוצעו על-פיו, אם בכלל.
- ג. לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-294 מליון ש"ח ליום 30 ביוני 2008. 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 להקטין משמעותית את הגרעון בהון החוזר של החברה.

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 חשבונאות בינלאומי 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.

ב. גילוי לתקן IFRS חדש בתקופה שלפני יישום

IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה

בהתאם לתיקון ל-40 IAS, גם נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה יטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן ושווי ניתן למדידה מהימנה. התקן ייושם באופן של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009. יישום מוקדם אפשרי.

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

שער החליפין של האירו	שער החליפין של הדולר הקנדי	שער החליפין של דולר ארה"ב	מדד המחירים לצרכן (נקודות*)	ליום
ש"ח				
5.285	3.315	3.352	195.6	30 ביוני, 2008
5.713	4.019	4.249	186.7	30 ביוני, 2007
5.659	3.923	3.846	191.1	31 בדצמבר, 2007
%	%	%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
(6.6)	(15.5)	(12.8)	2.3	יוני 2008 (6 חודשים)
2.7	10.4	0.6	1.0	יוני 2007 (6 חודשים)
(5.9)	(9.0)	(5.7)	2.0	יוני 2008 (3 חודשים)
3.4	11.6	2.3	1.3	יוני 2007 (3 חודשים)
1.7	7.7	(9.0)	3.4	דצמבר 2007 (12 חודשים)

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2008					1.
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
30,991	5,878	8,214	41,342	86,425	הכנסות מהשכרת נכסים
10,487	-	(5,932)	26,115	30,670	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
41,478	5,878	2,282	67,457	117,095	סה"כ הכנסות
5,197	5,017	(1,951)	24,083	32,346	תוצאות המגזר
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2007					2.
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
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

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2008					.3
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
15,072	2,841	3,579	20,793	42,285	הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה
10,359	-	(5,932)	24,716	29,143	
25,431	2,841	(2,353)	45,509	71,428	סה"כ הכנסות
4,162	2,615	(3,882)	23,117	26,012	תוצאות המגזר
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2007					.4
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
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
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2007					.5
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
מבוקר					
אלפי ש"ח					
43,176	12,482	18,362	79,718	153,738	הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה
3,674	6,140	8,621	96,980	115,415	
46,850	18,622	26,983	176,698	269,153	סה"כ הכנסות
25,764	24,214	17,600	88,360	155,938	תוצאות המגזר

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדוח

א. רכישת נדל"ן להשקעה

1. בתקופת הדוח רכשה חברה מאוחדת של החברה, המוחזקת בבעלות מלאה, נדל"ן להשקעה במיסיסאגה, קנדה, הכוללים בניין משרדים בשטח של כ-14,000 מ"ר, תמורת כ-34 מליון דולר קנדי. שיעור התפוסה בעת הרכישה הינו כ-90% ומייצגים דמי שכירות שנתיים בסך של כ-2.3 מליון דולר קנדי.

הנדל"ן שנרכש הינו בשטח כולל של כ-19 דונם וקיימות זכויות בנייה להקמת בניין משרדים נוסף.

הרכישה מומנה ממקורותיה העצמאיים של החברה בשלב הראשון. לאחר תאריך המאזן נלקחה הלוואה כנגד הבניין בשיעור של 60% מעלות הבניין.

2. בתקופת הדוח מאוחדת של החברה, המוחזקת בבעלות מלאה, רכשה בנין משרדים בטורונטו בשטח של 8,280 מ"ר. הבניין מאוכלס במלואו. עלות רכישת הבנין כ-22 מליון דולר קנדי ודמי השכירות השנתיים כ-1.5 מליון דולר קנדי. עלות הרכישה מומנה בשלב ראשון באמצעות הלוואה קיימת כנגד הבנין (כ-9.5 מליון דולר קנדי, בריבית של 6%) והיתרה ממקורותיה העצמאיים של החברה.

ב. מכירת נדל"ן להשקעה

1. בתקופת הדוח מכרה חברה מאוחדת של החברה, המוחזקת בשיעור של 82.5%, בניין משרדים בעיר אוטווה, קנדה. התמורה בגין הבניין הינה כ-35 מליון דולר קנדי. כתוצאה מהמכירה נרשם רווח הון שאינו מהותי.

2. בתקופת הדוח חתמה החברה, על הסכם למכירת נדל"ן להשקעה בפתח-תקוה תמורת כ-11 מליון ש"ח. העסקה הושלמה במהלך חודש יולי, 2008.

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה ה')

בחודש מרס, 2008 הקצתה החברה בהקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים 50,400 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה ה') כהרחבה של הסדרה הקיימת.

תמורת ההנפקה הסתכמה בכ-49 מליון ש"ח.

תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ה') שהונפקו בשנת 2007.

ד. חלוקת דיבידנד

1. ביום 30 באפריל, 2008, החברה חילקה דיבידנד בסך 45,000 אלפי ש"ח המהווה כ-40.3% מהרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות והמהווה 41.8% מההון המונפק והנפרע של החברה.

2. החברה החליטה על מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2008 על פיה תחלק החברה גם בשנה זו דיבידנד בשיעור של 40% מהרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה בשנת 2008.