

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2005

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2005

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>17</u>	
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
10-14	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

א.ג.,

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

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ליום 30 בספטמבר, 2005, את דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, הדוחות על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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-18.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2005 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-24% וכ-25% מכלל הכנסות המאוחדות, לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה.

מאחר שהסקירה 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,
21 בנובמבר, 2005

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

רכוש שוטף

119,913	247,032	63,332	מזומנים ושווי מזומנים
458	6,219	5,999	השקעות לזמן קצר
21,746	21,511	23,631	לקוחות
9,685	8,459	9,251	חברות קשורות
7,063	6,697	19,924	חייבים ויתרות חובה
<u>158,865</u>	<u>289,918</u>	<u>122,137</u>	

השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

10,830	10,704	5,527	ניירות ערך
23,712	23,074	24,840	הלוואות
<u>34,542</u>	<u>33,778</u>	<u>30,367</u>	

רכוש קבוע

1,330,418	1,184,286	1,409,218	עלות
141,910	131,755	140,522	בניכוי - פחת שנצבר
<u>1,188,508</u>	<u>1,052,531</u>	<u>1,268,696</u>	

רכוש אחר והוצאות נדחות

6,237	(* 6,448)	5,987	רכוש אחר והוצאות נדחות, נטו
13,056	(* 8,404)	10,407	מסים נדחים
<u>19,293</u>	<u>14,852</u>	<u>16,394</u>	
<u>1,401,208</u>	<u>1,391,079</u>	<u>1,437,594</u>	

(* סווג מחדש.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

163,227	165,414	130,763	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
12,595	11,723	12,209	חברות קשורות
-	1,715	-	החברה האם
10,040	8,833	14,332	ספקים ונותני שירותים
30,167	19,522	24,806	זכאים ויתרות זכות
6	8	6	חלויות שוטפות של אגרות חוב להמרה
<u>216,035</u>	<u>207,215</u>	<u>182,116</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

150,000	150,298	195,728	אגרות חוב
16	14	10	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
655,417	668,242	693,896	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולאחרים
20,997	19,024	21,311	מסים נדחים
<u>826,430</u>	<u>837,578</u>	<u>910,945</u>	

זכויות המיעוט

<u>23,798</u>	<u>22,646</u>	<u>13,701</u>
---------------	---------------	---------------

הון עצמי

<u>334,945</u>	<u>323,640</u>	<u>330,832</u>
<u><u>1,401,208</u></u>	<u><u>1,391,079</u></u>	<u><u>1,437,594</u></u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

21 בנובמבר, 2005

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים הסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2004	2005	2004	2005	
אלפי ש"ח מדווחים (למעט נתוני רווח למניה)					
109,491	27,779	28,265	82,641	83,143	הכנסות מהשכרת נכסים
20,557	5,235	5,455	15,225	16,266	עלויות והוצאות
5,990	1,468	3,431	4,363	7,837	אחזקת נכסים מושכרים:
752	138	214	487	681	פחת
16,622	5,227	5,276	11,880	13,215	אחרות
46,030	13,137	9,707	37,287	32,362	מכירה ושיווק
89,951	25,205	24,083	69,242	70,361	הנהלה וכלליות
19,540	2,574	4,182	13,399	12,782	מימון, נטו
22,296	22,566	-	22,566	5,601	רווח מפעולות רגילות
41,836	25,140	4,182	35,965	18,383	הכנסות אחרות, נטו
6,531	1,772	1,961	4,764	5,459	רווח לפני מסים על ההכנסה
35,305	23,368	2,221	31,201	12,924	מסים על ההכנסה
(6,147)	(4,649)	(442)	(5,981)	(2,242)	רווח לאחר מסים על ההכנסה
29,158	18,719	1,779	25,220	10,682	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
-	-	-	-	2,900	רווח לפני השפעה מצטברת
29,158	18,719	1,779	25,220	7,782	השפעה מצטברת לתחילת שנה של שינוי כללי חשבונאות, נטו
					רווח נקי לתקופה
					רווח נקי ל-1 ש"ח ע.ג. מניות רגילות (בש"ח):
0.35	0.22	0.02	0.31	0.12	בסיסי
-	-	-	-	0.03	לפני השפעה מצטברת, נטו
0.35	0.22	0.02	0.31	0.09	השפעה מצטברת, נטו
					רווח נקי לתקופה
0.32	0.19		0.27	0.10	מדולל
-	-		-	0.03	לפני השפעה מצטברת, נטו
0.32	0.19	(*)	0.27	0.07	השפעה מצטברת, נטו
					רווח נקי לתקופה

(* לא ישים לתקופה זו.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים 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)	- 6,704	27,319 (10,056) (6,704)	10,724	-	60,651	103,957
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
4,865 (16,760) 7,782	- (6,704) -	- (10,056) 7,782	4,865	-	-	-
330,832	-	37,443	26,604	5,010	134,318	127,457
202,651	-	27,319	10,724	-	60,651	103,957
102,177	-	-	-	5,010	73,667	23,500
3,648 (10,056) 25,220	- -	- (10,056) 25,220	3,648	-	-	-
323,640	-	42,483	14,372	5,010	134,318	127,457
322,560	-	35,664	20,111	5,010	134,318	127,457
6,493 1,779	- -	- 1,779	6,493	-	-	-
330,832	-	37,443	26,604	5,010	134,318	127,457
304,839	-	23,764	14,290	5,010	134,318	127,457
82 18,719	- -	- 18,719	82	-	-	-
323,640	-	42,483	14,372	5,010	134,318	127,457

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים הסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2004	2005	2004	2005	
	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח מדווחים					
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
29,158	18,719	1,779	25,220	7,782	רווח נקי לתקופה
27,338	(2,802)	6,019	10,283	15,250	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
56,496	15,917	7,798	35,503	23,032	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
-	-	(11,031)	-	(11,031)	רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחדת
-	-	-	-	(27)	השקעה ברכוש אחר
11,391	-	377	6,216	659	תמורה ממימוש ניירות-ערך, נטו
(242,899)	(23,022)	(30,069)	(128,066)	(128,963)	רכישת רכוש קבוע
145,021	145,021	-	145,021	50,913	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(86,487)	121,999	(40,723)	23,171	(88,449)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
(10,056)	(10,056)	-	(10,056)	(16,760)	דיבידנד ששולם
(6,541)	(4,694)	(40,527)	(6,189)	21,019	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר
(30,132)	(9,626)	(1,676)	(26,585)	-	מתאגידים בנקאיים, נטו
53,451	13,250	18,645	53,451	76,432	הלוואות מחברות קשורות וחברה אם, נטו
(148,464)	(94,632)	(10,798)	(113,487)	(114,634)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(19)	(19)	(6)	(19)	(6)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
145,150	145,150	42,500	145,150	42,500	פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה
102,177	-	-	102,177	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
105,566	39,373	8,138	144,442	8,551	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון					
1,116	197	602	694	285	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות אוטונומית
76,691	177,486	(24,185)	203,810	(56,581)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה					
43,222	69,546	87,517	43,222	119,913	
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה					
119,913	247,032	63,332	247,032	63,332	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2004	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים הסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	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	5,509	5,973	16,005	17,711	פחת והפחתות
1,200	1,200	-	1,200	-	הפחתת רכוש קבוע
(23,766)	(23,766)	-	(23,766)	(5,741)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
(4,840)	(1,016)	5,507	(610)	6,316	שינוי במסים נדחים, נטו
					שערוך התחייבויות לתאגידים
3,871	3,872	8,136	3,183	15,905	בנקאיים ואגרות חוב
(1,150)	(305)	(431)	(1,010)	(1,288)	שחיקת הלוואות שניתנו
					שערוך (שחיקה) יתרות החברה האם
1,854	(394)	721	376	48	וחברות קשורות
(475)	(190)	(485)	(935)	(897)	עליית ערך ניירות ערך
					זכויות המיעוט ברווחי חברות
6,147	4,649	442	5,981	2,242	מאוחדות
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
6,055	1,068	(2,696)	5,703	(2,342)	ירידה (עלייה) בלקוחות
1,304	5,141	(1,594)	510	(10,660)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
3,734	(567)	522	2,557	3,889	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
11,411	1,997	(10,076)	1,089	(9,933)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>27,338</u>	<u>(2,802)</u>	<u>6,019</u>	<u>10,283</u>	<u>15,250</u>	

(ב) פעולות מהותיות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים

<u>1,915</u>	<u>2,030</u>	<u>6,030</u>	<u>2,030</u>	<u>6,030</u>	רכישת רכוש קבוע כנגד ספקים ונותני שירותים
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,908</u>	מכירת בנין כנגד חייבים ויתרות חובה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1 - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2005 ולתקופות של תשעה 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 שיושמו עד ליום 1 בינואר, 2005 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 תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישום לראשונה

1. 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 הונאי, 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 הונאי 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 הונאי 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 תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישום 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.

2.

בחודש ספטמבר 2005 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 24 - "תשלום מבוסס מניות" (להלן - התקן). התקן יחול על דוחות כספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2006 (מועד התחילה) או לאחר מכן.

תקן זה מחייב את החברה להכיר בדוחות הכספיים בעסקאות תשלום מבוסס מניות בגין, לדוגמה, רכישת סחורות או שירותים. עסקאות כאלה כוללות עסקאות עם עובדים או צדדים אחרים שיש לסלקן במכשירים הוניים של החברה, או במזומן וכן עסקאות המאפשרות לחברה או לספק השירות או הסחורות הבחירה בין סילוק במזומן לבין סילוק במכשירים הוניים. במקביל להכרה בסחורות או בשירותים שהתקבלו, יש להכיר בדוחות הכספיים בגידול בהון העצמי כאשר עסקת התשלום מבוסס מניות תסולק במכשירים הוניים, ובהתחייבות - כאשר עסקה כזו תסולק במזומן. זאת לעומת המצב עד כה לפיו לא ניתן ביטוי בדוחות הכספיים לסוגים מסוימים של עסקאות כאמור.

התקן קובע את כללי ההכרה, המדידה והגילוי לגבי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים שניתנו בתמורה למכשיר הונוני שהוענק. בפרט, נקבעו כללי מדידה לגבי עסקאות עם עובדים ואחרים המספקים שירותים דומים, עסקאות עם צדדים שאינם עובדים ועסקאות הנמדדות על פי השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים. כמו כן, נקבעו דרישות למקרה שחלים שינויים בתנאי הענקת המכשיר ההוני.

תחולת התקן לגבי עסקאות המסולקות במכשירים הוניים, חלה על הענקות שבוצעו לאחר ה-15 במרס, 2005, אך טרם הבשילו עד 1 בינואר, 2006 (מועד התחילה). התקן יחול גם על שינויים (ולא רק על הענקות) שחלו בתנאי עסקאות המסולקות במכשירים הוניים שבוצעו לאחר ה-15 במרס, 2005, גם אם ההענקות שבגינן בוצעו השינויים, אינן בתחולת התקן. בדוחות הכספיים לשנת 2006 יוצגו מחדש הדוחות הכספיים לשנת 2005 על מנת לשקף בהם את זקיפת ההוצאה המתייחסת להענקות כאמור.

להערכת החברה, אין השפעה של התקן החדש על המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים שלה.

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
5.528	8.086	3.938	4.598	109.5	30 בספטמבר, 2005
5.525	8.111	3.526	4.482	107.4	30 בספטמבר, 2004
5.877	8.308	3.579	4.308	107.4	31 בדצמבר, 2004
%	%	%	%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
(5.9)	(2.7)	10.0	6.7	1.9	ספטמבר 2005 (9 חודשים)
0.2	3.3	3.5	2.4	1.2	ספטמבר 2004 (9 חודשים)
-	(1.4)	6.1	0.5	1.4	ספטמבר 2005 (3 חודשים)
1.1	(0.4)	5.4	(0.3)	(0.1)	ספטמבר 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 תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2005

ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
9,536	18,944	9,303	15,837	29,523	83,143	הכנסות
6,141	10,167	417	3,040	(6,983)	12,782	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2005

ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
3,168	6,177	3,107	5,267	10,546	28,265	הכנסות
1,834	3,123	1,083	1,375	(3,233)	4,182	תוצאות המגזר

לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2004

ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
9,625	31,978	9,371	15,758	15,909	82,641	הכנסות
(1,676)	11,482	406	4,743	(1,556)	13,399	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2004

ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
3,255	9,464	3,143	5,391	6,526	27,779	הכנסות
(1,669)	3,136	323	1,554	(770)	2,574	תוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר, 2004

ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
12,888	39,604	12,528	21,114	23,357	109,491	הכנסות
(6,558)	12,431	900	11,187	1,580	19,540	תוצאות המגזר

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: - ארועים מהותיים 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 ברוטו של 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.
- ד. בחודש ספטמבר 2005, הנפיקה החברה 40,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה ל- 42,500 אלפי ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו בשנת 2004. אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור של 6.35% צמודה למדד המחירים לצרכן.
- קרן אגרות החוב תפרע ב-7 תשלומים החל מאוגוסט, 2007 ועד 2013 כולל והריבית תשולם מידי שנה בחודש אוגוסט החל מ-2006 ועד 2013 כולל.
- ה. בתקופת הדוח רכשה חברה מאוחדת של החברה את חלקו של המיעוט בחברה בת שלה בשיעור של 17.5% בתמורה לכ- 11,031 אלפי ש"ח.

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 בספטמבר 2005 גרמה להגדלה בהוצאות מסים על ההכנסה בסך של כ- 0.6 מליון ש"ח אשר קיבלה ביטוי בדוחות הכספיים.

באור 8: - אירוע לאחר תאריך המאזן

בחודש אוקטובר 2005 חברה בת של החברה, הנמצאת בשליטתה המלאה, רכשה בנין משרדים בטורונטו, בקנדה. שטח הבנין הינו 19,900 מ"ר ובנוסף 122 מקומות חניה. דמי השכירות השנתיים הינם כ-4 מליון דולר קנדי (כ-15.6 מליון ש"ח).

עלות הבנין כ-55 מליון דולר קנדי (כ-214 מליון ש"ח), בשלב ראשון תמומן מלוא הרכישה ממקורותיה העצמיים של החברה, בהמשך צפוי להתקבל מימון מבנק קנדי, בהיקף של כ-70% מעלות העסקה.

F:\W2000\w2000\52032\m\05\c9.doc