

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2007

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2007

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

י	
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
10-18	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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2007

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר, 2007 ואת דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, הדוחות המאוחדים על השינויים בהון העצמי והדוחות 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-14% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2007 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-11% וכ-8% מכלל ההכנסות המאוחדות, לתקופות של תשעה 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 22' 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,
26 בנובמבר, 2007

ליום 31 בדצמבר 2006 מבוקר	ליום 30 בספטמבר		
	2006	2007	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
91,644	104,426	110,637	<u>נכסים שוטפים</u>
5,975	5,990	-	מזומנים ושווי מזומנים
12,534	9,319	22,322	חלות שוטפת של השקעות המוחזקות לפדיון לקוחות
6,747	7,381	10,755	חייבים ויתרות חובה
802	7	4,624	נגזרים פיננסיים
-	-	3,197	הלוואות
<u>117,702</u>	<u>127,123</u>	<u>151,535</u>	
-	-	161,656	<u>נכסים המיועדים למימוש (באור 6)</u>
3,802	25,795	855	<u>נכסים בלתי שוטפים</u>
16,986	18,441	17,783	הלוואות
1,864,844	1,686,758	2,302,261	רכוש קבוע, נטו
4,167	10,193	14,151	נדל"ן להשקעה
25,449	11,376	20,922	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
<u>1,915,248</u>	<u>1,752,563</u>	<u>2,355,972</u>	מסים נדחים
<u><u>2,032,950</u></u>	<u><u>1,879,686</u></u>	<u><u>2,669,163</u></u>	

באורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

111,487	106,428	255,105	אשראי מתאגידים בנקאיים
2,720	4,899	1,680	חברות קשורות
23,875	9,374	14,154	התחייבות לספקים ונותני שירותים
70,623	79,004	71,630	זכאים ויתרות זכות
5	6	4	חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
39,456	41,104	40,553	חלויות שוטפות של אגרות חוב
6,011	5,288	-	כתבי אופציה
2,680	117	497	נגזרים פיננסיים
<u>256,857</u>	<u>246,220</u>	<u>383,623</u>	
-	-	10,830	התחייבויות בגין נכסים המיועדים למימוש (באור 6)

התחייבויות לזמן ארוך

707,400	678,008	815,938	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6	6	-	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות
237,590	240,811	458,987	אגרות חוב
4,078	3,640	-	כתבי אופציה
410	416	473	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
85,461	47,785	92,615	מסים נדחים
<u>1,034,945</u>	<u>970,666</u>	<u>1,368,013</u>	

הון עצמי

725,541	609,321	885,622	מיוחס לבעלי מניות
15,607	53,479	21,075	זכויות מיעוט
<u>741,148</u>	<u>662,800</u>	<u>906,697</u>	
<u>2,032,950</u>	<u>1,879,686</u>	<u>2,669,163</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

26 בנובמבר, 2007

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2006	2007	2006	2007	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)					
הכנסות					
(*) 131,497	31,413	39,464	99,203	109,913	הכנסות מהשכרת נכסים
168,255	-	18,847	-	18,847	עליית ערך נדל"ן להשקעה
194	-	-	589	-	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
<u>299,946</u>	<u>31,413</u>	<u>58,311</u>	<u>99,792</u>	<u>128,760</u>	
הוצאות					
(*) 7,825	1,694	1,337	5,690	5,125	אחזקת נכסים, נטו
1,279	128	410	782	1,409	מכירה ושיווק
38,643	4,162	4,744	14,603	14,267	הנהלה וכלליות
78,613	15,067	27,908	53,019	57,989	מימון, נטו
<u>126,360</u>	<u>21,051</u>	<u>34,399</u>	<u>74,094</u>	<u>78,790</u>	
173,586	10,362	23,912	25,698	49,970	רווח מפעולות רגילות
(80)	12	(2)	(63)	(5)	רווח (הפסד) הון ממכירת רכוש קבוע
173,506	10,374	23,910	25,635	49,965	רווח לפני מסים על ההכנסה
34,955	2,156	3,897	3,412	10,140	מסים על ההכנסה
<u>138,551</u>	<u>8,218</u>	<u>20,013</u>	<u>22,223</u>	<u>39,825</u>	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
131,968	8,182	16,226	18,856	35,632	בעלי מניות החברה
6,583	36	3,787	3,367	4,193	זכויות המיעוט
<u>138,551</u>	<u>8,218</u>	<u>20,013</u>	<u>22,223</u>	<u>39,825</u>	<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
<u>1.47</u>	<u>0.09</u>	<u>0.15</u>	<u>0.21</u>	<u>0.34</u>	רווח נקי בסיסי
<u>1.44</u>	<u>0.09</u>	<u>0.15</u>	<u>0.21</u>	<u>0.33</u>	רווח נקי מדולל

(* הוצג מחדש - ראה באור 2ב.)

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)
3,955	-	3,955	-	-	-	3,955	-	-	-	המרת אופציות לאופציות הוניות
320	-	320	-	-	-	-	320	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
38,234	-	38,234	-	-	-	-	-	32,048	6,186	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה מימוש אופציות למניות
32,110	-	32,110	-	-	-	-	-	27,060	5,050	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
49,585	1,275	48,310	-	-	48,310	-	-	-	-	המרת אופציות לעובדים למניות
1,517	-	1,517	-	-	-	-	(2,057)	2,057	1,517	המרת אגרות חוב להמרה למניות
3	-	3	-	-	-	-	-	2	1	רווח נקי לתקופה
39,825	4,193	35,632	-	35,632	-	-	-	-	-	
906,697	21,075	885,622	-	463,381	28,124	3,955	3,069	236,488	150,605	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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)
747	-	747	-	-	-	-	747	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
222	-	222	-	-	-	-	-	184	38	מימוש אופציות למניות
17,849	-	17,849	-	-	-	-	-	14,294	3,555	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(5,183)	(51)	(5,132)	-	-	(5,132)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(15,215)	-	(15,215)	(15,215)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(30,005)	-	(30,005)	-	(30,005)	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
22,223	3,367	18,856	-	18,856	-	-	-	-	-	
662,800	53,479	609,321	-	314,637	(5,750)	-	4,699	160,785	134,950	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2006 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ	זכויות מיעוט	סה"כ	דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל			קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
				יתרת רווח	יחידות מוחזקות בחו"ל	תקבולים על חשבון אופציות				
אלפי ש"ח										
889,104	17,259	871,845	-	447,155	30,715	3,955	3,003	236,444	105,573	יתרה ליום 1 ביולי, 2007 (בלתי מבוקר)
108	-	108	-	-	-	-	108	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(2,562)	29	(2,591)	-	-	(2,591)	-	-	-	-	המרת אופציות לעובדים למניות
31	-	31	-	-	-	-	(42)	42	31	המרת אגרות חוב להמרה למניות רווח נקי לתקופה
3	-	3	-	-	-	-	-	2	1	
20,013	3,787	16,226	-	16,226	-	-	-	-	-	
<u>906,697</u>	<u>21,075</u>	<u>885,622</u>	-	<u>463,381</u>	<u>28,124</u>	<u>3,955</u>	<u>3,069</u>	<u>236,488</u>	<u>150,605</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2007 (בלתי מבוקר)
694,406	54,312	640,094	30,005	306,455	13,367	-	4,448	152,662	133,157	יתרה ליום 1 ביולי, 2006 (בלתי מבוקר)
251	-	251	-	-	-	-	251	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות מימוש אופציות למניות הנפקות הון מניות
222	-	222	-	-	-	-	-	184	38	עלות תשלום מבוסס מניות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
9,694	-	9,694	-	-	-	-	-	7,939	1,755	דיבידנד שהוכרז רווח נקי לתקופה
(19,986)	(869)	(19,117)	-	-	(19,117)	-	-	-	-	
(30,005)	-	(30,005)	(30,005)	-	-	-	-	-	-	
8,218	36	8,182	-	8,182	-	-	-	-	-	
<u>662,800</u>	<u>53,479</u>	<u>609,321</u>	-	<u>314,637</u>	<u>(5,750)</u>	-	<u>4,699</u>	<u>160,785</u>	<u>134,950</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		אלפי ש"ח מדווחים
	2006	2007	2006	2007	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת				
138,551	8,218	20,013	22,223	39,825	רווח נקי לתקופה
(90,008)	(725)	(12,290)	10,305	(3,307)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
48,543	7,493	7,723	32,528	36,518	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
-	-	-	-	464	תמורה ממימוש נדלן להשקעה
(41,749)	-	-	-	-	רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות
6,153	-	-	6,153	6,004	תמורה ממימוש ניירות ערך
(222,997)	(73,624)	(212,053)	(177,872)	(482,068)	רכישת נדל"ן להשקעה
367,597	27	-	367,208	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(10,933)	(1,209)	(585)	(9,133)	(2,249)	רכישת רכוש קבוע
(2,193)	(120)	(4,398)	(1,405)	(9,639)	רכישת רכוש אחר
187	107	-	107	40	תמורה ממימוש רכוש קבוע
1,698	-	-	1,698	-	תמורה ממימוש חברה מאוחדת שאוחדה
21,458	-	-	-	-	בעבר (ב)
	החזר הלוואה מהמיעוט				
119,221	(74,819)	(217,036)	186,756	(487,448)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
	תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
(69,464)	5,048	67,254	(80,765)	110,984	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(15,852)	(83)	(1,040)	(14,274)	(1,040)	הלוואות מחברות קשורות וחברה אם, נטו
171,296	36,500	18,095	115,296	272,940	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(296,228)	(12,628)	(26,036)	(284,378)	(182,412)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(6)	(6)	(4)	(6)	(4)	פרעון אגרות חוב הניתנות להמרה למניות דיבידנד ששולם
(45,220)	-	-	(15,215)	-	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
17,849	9,694	-	17,849	38,234	מימוש אופציות למניות
14,720	197	31	197	27,098	פרעון אגרות חוב
-	-	(40,277)	-	(40,277)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
87,579	-	-	87,579	248,137	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(135,326)	38,722	18,023	(173,717)	473,660	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
32,438	(28,604)	(191,290)	45,567	22,730	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל
245	(793)	(821)	(102)	(3,737)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
58,961	133,823	302,748	58,961	91,644	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
91,644	104,426	110,637	104,426	110,637	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	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)	-	(18,847)	-	(18,847)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
1,369	659	730	1,379	1,918	פחת והפחתות
(114)	(12)	2	(526)	5	הפסד (רווח) הון
8,613	(239)	-	4,538	395	שערוך כתבי אופציה
15,506	(3,691)	(778)	(8,329)	8,141	שינוי במסים נדחים, נטו
16,875	7,161	18,881	8,853	29,416	שחיקת התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
(197)	(56)	78	(785)	(57)	שחיקת הלוואות שניתנו
(340)	(98)	-	(355)	(29)	עליית ערך השקעות המוחזקות לפדיון
3,349	1,342	(2,734)	1,575	(5,990)	שינוי בנגזרים פיננסיים
(172)	(39)	959	501	-	שחיקת יתרות החברה האם וחברות קשורות
(6)	-	27	-	63	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
854	251	108	747	320	תשלום מבוסס מניות
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(2,774)	5,591	(5,112)	831	(9,239)	עלייה (ירידה) בלקוחות
4,245	(763)	4,050	(491)	(4,376)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
5,013	(859)	(3,493)	765	(4,605)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
26,026	(9,972)	(6,161)	1,602	(422)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(90,008)</u>	<u>(725)</u>	<u>(12,290)</u>	<u>10,305</u>	<u>(3,307)</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 2006	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2006	2007	2006	2007
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				

(ג) פעולות מהותיות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים

11,970	-	-	-	5,495	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 התחייבויות לאופציות הוניות

(ד) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

61,103	17,304	27,970	42,741	41,552	ריבית
45,220	-	-	30,005	-	דיבידנד

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2007 ולתקופות של תשעה 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, 2006 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נילווא 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		
כפי שדווח	השינוי	כמוצג בדוחות כספיים אלו
בעבר	אלפי ש"ח	
220,612	(89,115)	131,497
96,940	(89,115)	7,825

הכנסות מדמי נהול והשכרת נכסים

הוצאות אחזקה, נטו

ג. יישום לראשונה של תקני IFRS חדשים

1. IFRIC 8 - התחולה של IFRS 2 הון 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

1. 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 לשימושו 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.

2. IAS 1 (מתוקן) - הצגת דוחות כספיים

בהתאם לתיקון ל- IAS 1 נדרש להציג גם דוח נפרד "דוח על הכנסה כוללת" ובו יוצגו, מלבד סכום הרווח הנקי הנלקח מדוח רווח והפסד, כל הפריטים אשר נזקפו בתקופת הדיווח ישירות להון העצמי ושאינם נובעים מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי מניות (הכנסה כוללת אחרת), כגון התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, התאמות שווי הוגן לנכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, התאמות לקרן הערכה מחדש של רכוש קבוע וכדומה וכן השפעת המס של פריטים אלה שנזקפה אף היא ישירות להון העצמי, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט. לחילופין, ניתן להציג את פריטי ההכנסה הכוללת אחרת יחד עם פריטי הדוח רווח והפסד בדוח אחד שיקרא "דוח על הכנסה כוללת". רק הפריטים שנזקפו להון העצמי, אשר נובעים מעסקאות עם בעלי המניות כבעלי מניות (כגון הנפקות הון, חלוקת דיבידנד וכדומה) יוצגו בדוח על השינויים בהון העצמי, כמו גם שורת הסיכום מהדוח על ההכנסה הכוללת, תוך ייחוס מתאים בין החברה לבין זכויות המיעוט.

כמו כן, קובע התיקון שבמקרים של שינוי מספרי השוואה כתוצאה משינוי במדיניות חשבונאית המיושם למפרע, הצגה מחדש או סיווג מחדש, יש להציג מאזן גם לתחילת התקופה של מספרי השוואה לגביהם בוצע שינוי.

התיקון ל- IAS 1 יחול לגבי הדוחות הכספיים השנתיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. אימוץ מוקדם אפשרי.

השפעת התיקון ל- IAS 1 תחייב את החברה במתן גילוי כאמור בדוחות הכספיים.

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
5.690	8.138	4.017	4.013	112.4	30 בספטמבר, 2007
5.455	8.043	3.869	4.302	110.9	30 בספטמבר, 2006
5.564	8.288	3.641	4.225	109.9	31 בדצמבר, 2006
%	%	%	%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
2.3	(1.8)	10.3	(5.0)	2.3	ספטמבר 2007 (9 חודשים)
0.1	1.3	(2.4)	(6.5)	0.8	ספטמבר 2006 (9 חודשים)
(0.4)	(4.3)	(0.1)	(6.8)	1.3	ספטמבר 2007 (3 חודשים)
(3.3)	(1.2)	(3.3)	(3.1)	(0.8)	ספטמבר 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

1. לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2007					
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח					
30,412	-	9,371	13,939	56,191	109,913
845	-	-	-	18,002	18,847
31,257	-	9,371	13,939	74,193	128,760
13,177	-	13,075	7,899	15,819	49,970
הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה					
סה"כ הכנסות					
תוצאות המגזר					
2. לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2006					
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח					
18,293	10,931	9,287	14,861	45,831	99,203
15	-	574	-	-	589
18,308	10,931	9,861	14,861	45,831	99,792
1,168	10,407	5,225	9,113	(215)	25,698
הכנסות מהשכרת נכסים רווח מממוש נדל"ן להשקעה					
סה"כ הכנסות					
תוצאות המגזר					
3. לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2007					
ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
אלפי ש"ח					
10,340	-	3,169	4,718	21,237	39,464
845	-	-	-	18,002	18,847
11,185	-	3,169	4,718	39,239	58,311
(4,763)	-	8,026	2,088	18,561	23,912
הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה					
סה"כ הכנסות					
תוצאות המגזר					

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

4.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2006

ישראל	אנגליה	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
אלפי ש"ח						
8,402	-	3,072	4,755	15,184	31,413	הכנסות מהשכרת נכסים
714	3,648	1,660	3,785	555	10,362	תוצאות המגזר

5.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2006

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

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 השינוי כתבי האופציה היו צמודים למדד).
כתוצאה מהשינוי האמור לעיל האופציות שהוצגו כהתחייבות הפכו להוניות והשווי של כתבי האופציה בסך של 3,955 אלפי ש"ח נזקף להון העצמי.

4. מימוש אופציות (סדרה 6) למניות

במהלך חודש אפריל, 2007 מומשו 2,579,999 כתבי אופציה (סדרה 6) שהוחזקו בידי עובדים בחברה ל-1,517,676 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א תמורת כ-1,517 אלפי ש"ח.

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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 הבנייה 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 בנייה נוספות.
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 שילקחו 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.
5. בחודש יולי, 2006 רכשה חברה מאוחדת של החברה בניין משרדים בטורונטו קנדה בשטח של כ-9,700 מ"ר, ובנוסף 100 מקומות חניה תת-קרקעיים, תמורת כ-20 מליון דולר קנדי. הבניין מאוכלס במלואו ודמי השכירות השנתיים הנוכחיים הינם כ-1.45 מליון דולר קנדי.

באור 5: - ארועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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, תהיה 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 מיליון ש"ח.

אגרות החוב נרשמו למסחר החל מחודש יוני, 2007.

באור 6: - ארועים לאחר תאריך המאזן

א. בחודש אוקטובר, 2007 חתמה החברה על הסכם למכירת חברה מאוחדת, אדגר נוף טבעון בע"מ, המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 74%. התמורה נקבעה להון העצמי של החברה ביום 31 בדצמבר, 2007 בתוספת התאמת מחיר הנדל"ן להשקעה לכ-20 מיליון ש"ח וביטול העתודה למיסים נדחים. במסגרת ההסכם נקבע כי החברה תפעל לשינוי התב"ע במקרקעין, ובמידה שיתקבל תוך 30 חודשים ממועד השלמת העסקה תגדל התמורה בכ-4.5 מיליון ש"ח. כל התשלומים למנהל מקרקעי ישראל בגין שינוי התב"ע יחולו על הרוכש. כתוצאה מההסכם רשמה החברה הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-1 מיליון ש"ח. נכסי והתחייבויות החברה המאוחדת הוצגו במאזן כנכסים המיועדים למימוש וכהתחייבויות בגין נכסים המיועדים למימוש.

ב. חברה מאוחדת של החברה בקנדה, המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 82.5% חתמה על הסכם למכירת בניין משרדים באוטווה, קנדה, תמורת כ-35.5 מיליון דולר קנדי. כתוצאה מההסכם והסימנים לכך ששווי הערכת השמאי הקנדית אשר בוצעה ליום 31 בדצמבר, 2006 אינו משקף את השווי ההוגן ליום 30 בספטמבר, 2007, רשמה החברה הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-18 מיליון ש"ח. העסקה כפופה לבדיקת נאותות שתבוצע על-ידי הרוכש ומועד ההשלמה נקבע לחודש ינואר, 2008.

ג. לאחר תאריך המאזן מומשו 1,263,334 אופציות (סדרה 6) ל-735,274 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.

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

אלפי ש"ח		התאמת ההון	א.
416,994		הון כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2006 לפי תקני חשבונאות מקובלים בישראל	
216,327	ג'1 (1)	שערוך נדל"ן להשקעה בניכוי השפעת המס	
(150)	ג'2 (2)	הצגת התחייבויות לתביעות משפטיות בניכוי השפעת המס	
(313)	ג'3 (3)	הצגת הטבות לעובדים בניכוי השפעת המס	
(8,928)	ג'4 (4)	הצגת אופציות שהונפקו בהתאם לשווי שוק כהתחייבות לזמן ארוך	
(5,698)	ג'5 (5)	הצגת התחייבות למענק למנהלים ועובדים בניכוי השפעת המס	
(8,064)	ג'6 (6)	חישוב קרן הון מתרגום לפי תקני חשבונאות בינלאומיים	
(847)		השפעות אחרות	
609,321		הון כפי שמוצג בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2006 לפי תקני חשבונאות בינלאומיים	
אלפי ש"ח		התאמת רווח והפסד	ב.
102,588		רווח והפסד כפי שהוצג בדוחות הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2006 לפי תקני חשבונאות מקובלים בישראל	1.
(81,611)	ג'1 (1)	שערוך נדל"ן להשקעה בניכוי השפעת המס	
(4,538)	ג'2 (2)	הצגת אופציות שהונפקו בהתאם לשווי שוק והצגתם כהתחייבות לזמן ארוך	
4,961	ג'5 (5)	הצגת התחייבות למענק למנהלים ועובדים בניכוי השפעת המס	
(1,783)	ג'6 (6)	חישוב קרן הון מתרגום לפי תקני חשבונאות בינלאומיים	
(747)		תשלום מבוסס מניות	
(14)		השפעות אחרות	
18,856		רווח והפסד כפי שהוצג בדוחות הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2006 לפי תקני חשבונאות בינלאומיים	
2,103		רווח והפסד כפי שהוצג בדוחות הכספיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2006 לפי תקני חשבונאות מקובלים בישראל	2.
8,365	ג'1 (1)	שערוך נדל"ן להשקעה בניכוי השפעת המס	
239	ג'4 (4)	הצגת אופציות שהונפקו בהתאם לשווי שוק והצגתם כהתחייבות לזמן ארוך	
52	ג'5 (5)	הצגת התחייבות למענק למנהלים ועובדים בניכוי השפעת המס	
(2,378)	ג'6 (6)	חישוב קרן הון מתרגום לפי תקני חשבונאות בינלאומיים	
(249)		תשלום מבוסס מניות	
50		השפעות אחרות	
8,182		רווח והפסד כפי שהוצג בדוחות הכספיים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2006 לפי תקני חשבונאות בינלאומיים	

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

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