

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2008

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2008

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>ז</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
12-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

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, 2008

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר 2008, את דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, הדוחות המאוחדים על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לתקופה 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 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 בספטמבר, 2008, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-7% וכ-6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

מאחר והסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה לפי תקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחוויים 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 מבוקר	ליום 30 בספטמבר		
	2007	2008	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
153,232	110,637	76,390	נכסים שוטפים
20,650	22,322	18,318	מזומנים ושווי מזומנים
19,670	-	12,839	לקוחות
91,180	10,755	25,625	פקדון
-	-	28,000	חייבים ויתרות חובה
13,821	4,624	20,946	החברה האם
3,239	3,197	-	נגזרים פיננסיים
133,182	161,656	-	הלוואות
434,974	313,191	182,118	נכסים המיועדים למימוש
839	855	6,193	נכסים בלתי שוטפים
19,670	17,783	15,958	הלוואות
2,789,401	2,309,490	3,009,424	רכוש קבוע, נטו
3,586	6,922	12,842	נדל"ן להשקעה
22,209	20,922	19,032	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
2,835,705	2,355,972	3,063,449	מסים נדחים
3,270,679	2,669,163	3,245,567	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

387,914	255,105	443,191	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
952	1,680	-	חברות קשורות
30,846	14,154	15,503	התחייבות לספקים ונותני שירותים
83,584	71,630	58,156	זכאים ויתרות זכות
4	4	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות
40,925	40,553	42,737	חלויות שוטפות של אגרות חוב
-	497	92	נגזרים פיננסיים
-	10,830	-	התחייבויות בגין נכסים המיועדים למימוש
<u>544,225</u>	<u>394,453</u>	<u>559,679</u>	

התחייבויות לזמן ארוך

1,175,474	815,938	1,286,615	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
458,610	458,987	491,132	אגרות חוב
640	473	880	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
123,403	92,615	106,748	מסים נדחים
<u>1,758,127</u>	<u>1,368,013</u>	<u>1,885,375</u>	

הון עצמי

950,504	885,622	797,810	מיוחס לבעלי מניות של החברה
17,823	21,075	2,703	זכויות מיעוט
<u>968,327</u>	<u>906,697</u>	<u>800,513</u>	
<u>3,270,679</u>	<u>2,669,163</u>	<u>3,245,567</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

26 בנובמבר, 2008
תאריך אישור הדוחות הכספיים

נקר רונן
סמנכ"ל כספים

גדיש רועי
מנכ"ל וחבר דירקטוריון

שנידמן דורון
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2007	2008	2007	2008	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
	הכנסות				
153,738	39,464	43,409	109,913	129,834	הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה
115,415	18,847	13,873	18,847	44,543	
<u>269,153</u>	<u>58,311</u>	<u>57,282</u>	<u>128,760</u>	<u>174,377</u>	
	הוצאות				
7,957	1,337	2,868	5,125	7,627	אחזקת נכסים, נטו הנהלה וכלליות מימון, נטו
30,571	5,154	5,573	15,676	19,370	
74,687	27,908	37,427	57,989	103,620	
<u>113,215</u>	<u>34,399</u>	<u>45,868</u>	<u>78,790</u>	<u>130,617</u>	
155,938	23,912	11,414	49,970	43,760	רווח תפעולי
1,057	(2)	(9)	(5)	(9)	רווח (הפסד) הון
156,995	23,910	11,405	49,965	43,751	רווח לפני מסים על ההכנסה
41,843	3,897	4,693	10,140	15,374	מסים על ההכנסה
<u>115,152</u>	<u>20,013</u>	<u>6,712</u>	<u>39,825</u>	<u>28,377</u>	רווח נקי לתקופה
	מיוחס ל:				
111,541	16,226	6,030	35,632	27,483	בעלי מניות החברה
3,611	3,787	682	4,193	894	זכויות המיעוט
<u>115,152</u>	<u>20,013</u>	<u>6,712</u>	<u>39,825</u>	<u>28,377</u>	
	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)				
<u>1.06</u>	<u>0.15</u>	<u>0.06</u>	<u>0.34</u>	<u>0.26</u>	רווח נקי בסיסי
<u>1.03</u>	<u>0.15</u>	<u>0.06</u>	<u>0.33</u>	<u>0.26</u>	רווח נקי מדולל

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 אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
741,148	15,607	725,541	427,749	(20,186)	-	4,806	175,321	137,851	יתרה ליום 1 בינואר, 2007 (מבוקר)
115,152	3,611	111,541	111,541	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
36,583	36	36,547	-	36,547	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
151,735	3,647	148,088	111,541	36,547	-	-	-	-	הכנסות שנזקפו ישירות להון
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
32,110	-	32,110	-	-	-	-	27,060	5,050	מימוש אופציות למניות
2,253	-	2,253	-	-	-	(3,132)	3,132	2,253	המרת אופציות לעובדים למניות
3	-	3	-	-	-	-	2	1	המרת אגרות חוב להמרה למניות
(1,431)	(1,431)	-	-	-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד
968,327	17,823	950,504	539,290	16,361	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2007 (מבוקר)
28,377	894	27,483	27,483	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(136,707)	(1,530)	(135,177)	-	(135,177)	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(108,330)	(636)	(107,694)	27,483	(135,177)	-	-	-	-	הכנסות (הוצאות) שנזקפו ישירות להון
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
(14,484)	(14,484)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם למיעוט
800,513	2,703	797,810	521,773	(118,816)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2008 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון עצמי	זכויות מיעות	סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
741,148	15,607	725,541	427,749	(20,186)	-	4,806	175,321	137,851	יתרה ליום 1 בינואר, 2007 (מבוקר)
39,825	4,193	35,632	35,632	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
49,585	1,275	48,310	-	48,310	-	-	-	-	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
89,410	5,468	83,942	35,632	48,310	-	-	-	-	
3,955	-	3,955	-	-	3,955	-	-	-	
320	-	320	-	-	-	320	-	-	
38,234	-	38,234	-	-	-	-	32,048	6,186	
32,110	-	32,110	-	-	-	-	27,060	5,050	
1,517	-	1,517	-	-	-	(2,057)	2,057	1,517	
3	-	3	-	-	-	-	2	1	
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)
817,541	2,055	815,486	515,743	(95,110)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 1 ביולי, 2008 (בלתי מבוקר)
6,712	682	6,030	6,030	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(23,740)	(34)	(23,706)	-	(23,706)	-	-	-	-	הכנסות (הוצאות) שנזקפו ישירות להון
(17,028)	648	(17,676)	6,030	(23,706)	-	-	-	-	
800,513	2,703	797,810	521,773	(118,816)	3,955	1,994	237,563	151,341	יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	
889,104	17,259	871,845	447,155	30,715	3,955	3,003	236,444	150,573	יתרה ליום 1 ביולי, 2007 (בלתי מבוקר)
20,013	3,787	16,226	16,226	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל
(2,562)	29	(2,591)	-	(2,591)	-	-	-	-	
17,451	3,816	13,635	16,226	(2,591)	-	-	-	-	הכנסות שנזקפו ישירות להון עלות תשלום מבוסס מניות
108	-	108	-	-	-	108	-	-	המרת אופציות לעובדים למניות
31	-	31	-	-	-	(42)	42	31	המרת אגרות חוב להמרה למניות
3	-	3	-	-	-	-	2	1	
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)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2007	2008	2007	2008	
<u>מבוקר</u>					
<u>אלפי ש"ח מזווחים</u>					
115,152	20,013	6,712	39,825	28,377	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(66,278)	(12,290)	(2,660)	(3,307)	(7,067)	רווח נקי לתקופה התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (א)
48,874	7,723	4,052	36,518	21,310	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
(19,670)	-	2,538	-	18,283	מימוש (רכישת) פקדון
-	-	(5,497)	-	(5,497)	מתן הלוואות
-	-	-	-	3,043	פרעון הלוואות שניתנו
464	-	8,205	464	133,953	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
6,004	-	-	6,004	-	תמורה ממימוש השקעות מיועדות לפדיון
(935,930)	(216,153)	(95,920)	(491,368)	(401,695)	רכישת נדל"ן להשקעה
(2,821)	(585)	(300)	(2,249)	(973)	רכישת רכוש קבוע
(395)	(298)	(530)	(339)	(840)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
123	-	283	40	283	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,169)	-	-	-	-	תמורה ממימוש חברה מאוחדת שאוחדה בעבר (ב)
1,345	-	-	-	-	רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה (ג)
(952,049)	(217,036)	(91,221)	(487,448)	(253,443)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
193,675	67,254	47,970	110,984	17,406	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,040)	(1,040)	(29,580)	(1,040)	(28,465)	הלוואות לחברות קשורות וחברה אם, נטו
703,987	18,095	71,249	272,940	397,946	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(203,705)	(26,036)	(24,261)	(182,412)	(197,612)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(4)	(4)	(4)	(4)	(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	31	-	27,098	-	מימוש אופציות למניות
-	-	-	-	(45,000)	דיבידנד ששולם
(40,277)	(40,277)	(42,584)	(40,277)	(42,584)	פרעון אגרות חוב
248,137	-	-	248,137	49,118	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
966,841	18,023	22,790	473,660	136,321	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
63,666	(191,290)	(64,379)	22,730	(95,812)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
(2,078)	(821)	(2,251)	(3,737)	18,970	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל</u>
91,644	302,748	143,020	91,644	153,232	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
153,232	110,637	76,390	110,637	76,390	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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2007	2008	2007	2008
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(115,415)	(18,847)	(13,873)	(18,847)	(44,543)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
2,784	730	738	1,918	2,131	פחת והפחתות
(1,057)	2	9	5	9	הפסד (רווח) הון
395	-	-	395	-	שערוך כתבי אופציה
37,389	(778)	23,176	8,141	12,314	שינוי במסים נדחים, נטו
31,337	19,999	2,706	29,674	64,226	שערוך התחייבויות לתאגידים בנקאיים
19	78	26	(57)	(305)	ואגרות חוב
(29)	-	-	(29)	-	שחיקת (שערוך) הלוואות שניתנו
(15,687)	(2,734)	7,201	(5,990)	(7,146)	עליית ערך השקעות המוחזקות לפדיון
(312)	(159)	(235)	(258)	(484)	שינוי בנגזרים פיננסיים, נטו
230	27	25	63	240	שערוך (שחיקה) יתרות החברה האם
320	108	-	320	-	וחברות קשורות
					שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
					עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(6,518)	(5,112)	(2,246)	(9,239)	(444)	עלייה בלקוחות
(3,482)	4,152	(19,803)	(4,020)	(4,935)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(651)	(102)	(4,829)	(356)	(10,040)	עלייה בנכסים בלתי מוחשיים
(2,227)	(3,493)	(2,700)	(4,605)	2,629	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
6,626	(6,161)	7,145	(422)	(20,719)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(66,278)	(12,290)	(2,660)	(3,307)	(7,067)	

(ב) תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נכסים קבועים, נטו ונדל"ן להשקעה
התחייבויות לזמן ארוך
עתודה למסים נדחים
זכויות מיעוט
רווח הון ממכירת חברה מאוחדת

(17,885)	-	-	-	-
19,864	-	-	-	-
(1,323)	-	-	-	-
(1,440)	-	-	-	-
(1,431)	-	-	-	-
1,046	-	-	-	-
(1,169)	-	-	-	-

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

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
התחייבויות לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו

1,095	-	-	-	-
507	-	-	-	-
(257)	-	-	-	-
1,345	-	-	-	-

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2007	2008	2007	2008
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(ד) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים

-	-	3,000	-	3,000	תמורה בגין מימוש נדל"ן להשקעה שהופקדה בפקדון נאמנות
18,938	-	2,001	5,495	5,325	רכישת רכוש קבוע כנגד ספקים ונותני שירותים
10,487	-	-	6,529	-	מימוש אופציות ואגרות חוב למניות
3,955	-	-	3,955	-	המרת אופציות התחייבויות לאופציות הוניות
5,138	-	-	-	-	מכירת חברה מאוחדת כנגד חייבים ויתרות חובה

(ה) מידע נוסף על תזרימי המזומנים

45,874	27,970	34,082	41,552	85,354	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור: ריבית
5,371	2,080	2,821	5,371	11,990	תשלומים בגין מסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2008 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, 2007 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך כפי שנכללו בתשקיף החברה 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-378 מליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 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 להגדיל באופן משמעותי את ההון החוזר של החברה.
- ד. המשבר הנוכחי בשוקי ההון בעולם עשוי להשפיע על שוק האשראי העולמי ועלול לגרום להאטה בפעילות הכלכלית בעולם. לגורמים אלו יתכן ותהיינה השפעות עתידיות שליליות על תוצאות פעילות החברה, מצבה הכספי, ההון העצמי ותזרים המזומנים שלה.
- נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין באפשרות החברה לאמוד את השפעתם של הגורמים המוזכרים לעיל, אם בכלל, על פעילות הקבוצה בעתיד.

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 (מתקון) - 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 ושוויו ניתן למדידה מהימנה. התקן ייושם באופן של מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009. יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השלכות התקן על תוצאותיה הכספיות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. IFRS 5 (מתוקן) - נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

בהתאם לתיקון ל- IFRS 5, כאשר החברה האם מחליטה לממש חלק מהחזקתה בחברה מאוחדת כך שלאחר המימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, לדוגמה זכויות המקנות השפעה מהותית, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה המאוחדת יסווגו כמוחזקים למכירה ויחולו הוראות IFRS 5 הרלבנטיות, לרבות הצגה כפעילות שהופסקה. התיקון לתקן ייושם מכאן ולהבא החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2010. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתקן המתוקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה.

ד. IAS 19 (מתוקן) - הטבות לעובדים

בהתאם לתיקון ל- IAS 19, קבוצת הטבות אחרות לזמן ארוך תכלול גם הטבות לעובדים שהזכאות להן מתהווה בזמן קצר אך מועד ניצולן הצפוי מתרחש לאחר שנה מתום התקופה המזכה בהטבה, כגון הטבות בגין ימי חופשה ומחלה צוברות הצפוי כי ינוצלו בתקופה שלאחר שנה מתאריך המאזן. לפיכך הטבות אלה יחייבו מעתה הכרה בדוחות הכספיים לפי חישוב אקטוארי בהתחשב בשכר עתידי והיוון לערך נוכחי. התקן ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתקן המתוקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה.

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				
4.999	3.303	3.421	199.5	30 בספטמבר, 2008
5.690	4.017	4.013	189.1	30 בספטמבר, 2007
5.659	3.923	3.846	191.1	31 בדצמבר, 2007
%	%	%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
(11.6)	(15.8)	(11.1)	4.4	ספטמבר 2008 (9 חודשים)
2.3	10.3	(5.0)	2.3	ספטמבר 2007 (9 חודשים)
(5.3)	(0.1)	2.1	2.0	ספטמבר 2008 (3 חודשים)
(0.4)	(0.1)	(6.8)	1.3	ספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2008					1.
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר					הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה
46,792	8,666	11,743	62,633	129,834	
אלפי ש"ח					סה"כ הכנסות
10,493	-	(13,177)	47,227	44,543	
57,285	8,666	(1,434)	109,860	174,377	תוצאות המגזר
(1,517)	8,155	(8,803)	45,925	43,760	
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2007					2.
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר					הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה
30,412	9,371	13,939	56,191	109,913	
אלפי ש"ח					סה"כ הכנסות
845	-	-	18,002	18,847	
31,257	9,371	13,939	74,193	128,760	תוצאות המגזר
13,177	13,075	7,899	15,819	49,970	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2008					3.
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר					הכנסות מהשכרת נכסים עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
15,801	2,788	3,529	21,291	43,409	
אלפי ש"ח					סה"כ הכנסות
-	-	(7,239)	21,112	13,873	
15,801	2,788	(3,710)	42,403	57,282	תוצאות המגזר
(6,714)	3,138	(6,852)	21,842	11,414	
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2007					4.
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר					הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה
10,340	3,169	4,718	21,237	39,464	
אלפי ש"ח					סה"כ הכנסות
845	-	-	18,002	18,847	
11,185	3,169	4,718	39,239	58,311	תוצאות המגזר
(4,763)	8,026	2,088	18,561	23,912	

באור 4: - מידע לפי מגזרים גיאוגרפיים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2007					5.
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
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: - אירועים 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 מיליון דולר קנדי. שיעור התפוסה בעת הרכישה הינו כ-90% ומייצגים דמי שכירות שנתיים בסך של כ-2.3 מיליון דולר קנדי.

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

הרכישה מומנה על-ידי לקיחת הלוואה כנגד הבניין בשיעור של 60% מעלות הבניין.

2. בתקופת הדוח רכשה חברה מאוחדת של החברה, המוחזקת בבעלות מלאה, בנין משרדים בטורונטו בשטח של 8,280 מ"ר. הבניין מאוכלס במלואו. עלות רכישת הבנין כ-22 מיליון דולר קנדי ודמי השכירות השנתיים כ-1.5 מיליון דולר קנדי. עלות הרכישה מומנה בשלב ראשון באמצעות הלוואה קיימת כנגד הבנין (כ-9.5 מיליון 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 מיליון דולר קנדי. כתוצאה מהמכירה נרשם רווח הון שאינו מהותי.

2. בתקופת הדוח הושלמה עסקת מכירת נדל"ן להשקעה בפתח-תקוה תמורת כ-11 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה נרשם רווח הון שאינו מהותי.

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 מיליון 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.

באור 6: - אירועים לאחר תאריך המאזן

1. מימוש כתבי אופציה למניות על-ידי בעלי השליטה

ביום 2 באוקטובר, 2008 הומרו 2,446,667 אופציות סדרה 6 ל-927,323 מניות רגילות של החברה תמורת כ-927 אלפי ש"ח.

2. מכירת נדל"ן להשקעה

לאחר תאריך המאזן מכרה החברה בנין משרדים בתל אביב. התמורה בגין המכירה הינה כ-23 מליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה ירשם רווח הון במהלך הרבעון הרביעי של השנה בסך כ-2 מליון ש"ח.

F:\W2000\w2000\52032\m\08\c9.doc