



חברה לבניין ולפיתוח בע"מ

כנפי נשרים 24, בניסה א', קומה 1
 ת.ד. 34021, ירושלים 91340
 טל. 02-6553222
 פקס. 02-6515599



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 30.06.2007

מוגש בזאת דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2007 ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התש"ל-1970.

א. כללי

לחברה שלושה פרויקטים בשלבי בניה מתקדמים, אשר עיקר הרווח בגינם נזקף בדוחותיה הכספיים של החברה. החברה טרם החלה בהקמתם שלשבעה פרויקטים (קריית אונו, חולון (30 יח"ד ו-124 יח"ד), חיפה, רעננה, ירושלים (קו-אופ) והולילנד). החברה אינה צופה הכרה ברווח מהכנסות שוטפות במהלך שנת 2008, אלא מאירועים חד-פעמיים, ככל שיהיו. בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.07 מפנים רואי חשבון החברה את תשומת הלב לאמור בבאור 6 לדוחות הכספיים בדבר העמדת מימון למוכר הקרקע בסך של כ-47 מליון ש"ח, בגינו טרם נרשמה משכנתא לטובת החברה, וכן אשראי בסך של כ-74 מליון ש"ח אשר הועמד לחברה ולמוכר הקרקע על ידי תאגיד בנקאי ובגינו רשומה על הקרקע משכנתא מדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי. הצדדים נמצאים בעיצומם של מגעים להסדרת מערכת היחסים והמחלוקות ביניהם ולרישום המשכנתא מדרגה שניה על הקרקע לטובת החברה. לפרטים נוספים ראה גם בדוח דירקטוריון זה.

ב. שינויים עיקריים בתקופת הדוח

פרויקטים לבניה (1)

1.1 ליום 30 ביוני 2007 ולמועד הדוח נמצאת החברה בשלבי סיום של שני פרויקטים של דירות מגורים במודיעין ובתל-אביב, וכן בשלבים מתקדמים של פרויקט בנייני משרדים בקריית הלאום בראשון לציון. בנוסף לכך, לחברה זכויות ותוכניות למספר פרויקטים לבנייה למגורים, אשר הינם בשלבים שונים של תכנון וייזום, שלגבי חלקם צופה החברה כי תתחיל בהקמתם עד לסוף שנת 2007.

1.2 רעננה

ביום 26/07/2007 דיווחה החברה כי דירקטוריון החברה אישר ביום 25/07/2007 להתקשר בעסקה בעיר רעננה אשר ייעודו דיור לקשישים. החברה צופה כי הכנסותיה הצפויות בפרויקט זה יעמדו על כ- 52 מיליון ש"ח והעלויות ההקמה הכוללות כולל הקרקע יעמדו על כ- 27 מיליון ש"ח. **ראו דיווח 01-337393-2007 מיום 26/07/2007.**

להלן ניתוח רגישות לבחינת השפעת שינויים בתחזית החברה אודות הכנסות או עלויות הפרויקט והשפעתן על רווחיותו (הנתונים במיליוני ₪) :

הכנסות/עלות	10%	5%	0%	-5%	-10%
10%	27.50	28.85	30.20	31.55	32.90
5%	24.90	26.25	27.60	28.95	30.30
0%	22.30	23.65	25.00	26.35	27.70
-10%	17.10	18.45	19.80	21.15	22.50
-5%	19.70	21.05	22.40	23.75	25.10

1.3 חיפה

ביום 23/07/2007 דיווחה החברה על התקשרות במסמך הבנות לפיו רכשה החברה 50% מהזכויות במקרקעין באזור שכונת אחוזה- מורדות לניקולן – בעיר חיפה אשר ייעודו למגורים. ביום 6/08/2007 דיווחה החברה על חתימה על הסכם חדש המחליף את מסמך ההבנות לעיל, לפיו רכשה החברה 100% מהזכויות במקרקעין, אשר הינם בהיקף של כ- 45 דונם. על פי התב"ע התקפה קיימות זכויות בניה בהיקף של 60% המוערכות בכ- 270 יח"ד. תב"ע חדשה, נמצאת בהליכי אישור ולקראת הפקדה בוועדה המחוזית, אשר מכוחה יוגדלו זכויות הבניה לשיעור של 100%, המוערכות בכ- 450 יח"ד.

עלות ההקמה הכוללת של הפרויקט, לרבות עלות הקרקע, בהתייחס לתב"ע אשר בתהליך וללא ניצול הקלת שבס, צפויה להסתכם לסך של כ-358 מיליון ₪, והיקף ההכנסות הכולל לחברה מהפרויקט, ללא חלקם של המוכרים, צפוי לעמוד על כ-553 מיליון ש"ח. עלות ההקמה הכוללת של הפרויקט, בניצול מלא של הקלת שבס, צפויה להסתכם לסך של כ-372 מיליון ₪, והיקף ההכנסות לחברה צפוי להסתכם לסך של כ-640 מיליון ₪.

ביום 7 באוגוסט 2007 אישרו ועדת הביקורת של החברה, ולאחריה דירקטוריון החברה, כי לצורך מימון התשלום הראשון בעסקה יעניקו בעלי השליטה בחברה מר אברהם רחמין, מר יאיר רחמין, מר דוד רחמין ומר נחום (אילן) רחמין לחברה הלוואה בסכום בש"ח השווה ל-1.5 מיליון דולר, ללא ריבית והצמדה, אשר תינתן ללא בטוחות (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה תוחזר לבעלי השליטה מתוך תזרים המזומנים השוטף של החברה, ועיתוי החזר יקבע ע"י הדירקטוריון לבדו, וללא נוכחות בעלי השליטה כאמור בדיון.

אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה למתן ההלוואה ניתן לאחר שועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי אין בעסקה אלא כדי לזכות את החברה, כאמור בסעיף 21(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, וזאת בהתאם להחלטה מס' 7-101 של רשות ניירות ערך בעניין "הלוואות מבעל שליטה לחברה כעסקה מזכה לפי תקנה 21(2) לתקנות ההקלות".

ראו דיווח 2007-01-334933 מיום 23/07/2007, דיווח 2007-01-349180 מיום 6/08/2007, וכן מיום 9/08/2007 2007-01-352270.

להלן ניתוח רגישות לבחינת השפעת שינויים בתחזית החברה אודות הכנסות או עלויות הפרויקט- והשפעתן על רווחיותו (הנתונים במיליוני ₪) :

ללא שבס:

הכנסות/עלות	10%	5%	0%	-5%	-10%
10%	214.21	232.14	250.08	268.01	285.95
5%	186.54	204.47	222.41	240.34	258.28
0%	158.87	176.80	194.74	212.67	230.60
-5%	131.20	149.13	167.07	185.00	202.93
-10%	103.53	121.46	139.39	157.33	175.26

כולל שבס:

הכנסות/עלות	10%	5%	0%	-5%	-10%
10%	294.11	312.74	331.37	349.99	368.62
5%	262.11	280.74	299.37	318.00	336.63
0%	230.12	248.74	267.37	286.00	304.63
-5%	198.12	216.75	235.38	254.00	272.63
-10%	166.12	184.75	203.38	222.01	240.64

1.4 רומניה

ביום 04/07/2007 דיווחה החברה על תחילתו של מו"מ ראשוני מול תאגיד זר ברומניה לשותפות בשני פרויקטים אשר ייעודם מגורים ומסחר. לחברה אופציה לתקופה של 60 יום החל מיום זה לבחון את כדאיות העסקה באם תחליט שכן, ינוהל מו"מ מתקדם מול בעלי הקרקע. ראו דיווח 01-315100-2007 מיום 04/07/2007.

המידע המפורט בסעיפים 1.2 ו-1.3 לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות והערכות החברה על בסיס הנתונים הצפויים אשר בידה ועל בסיס התוכניות אשר הוצגו בפניה. מידע זה עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי המכירה של השטחים בפרויקט ו/או במצב ענף הבניה בישראל ו/או שינויים מאקרו כלכליים שאינם תלויים בחברה וכן, שינויים בתב"ע או בהיתר, ככל שיהיו.

שערוך נדל"ן להשקעה

(2)

החל מיום 1 בינואר, 2007 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 16 - נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה מוצג על-פי מודל העלות או מודל השווי ההוגן. החברה בחרה ליישם את מודל השווי ההוגן כמדיניותה החשבונאית להצגת נדל"ן להשקעה. החברה דיווחה על ההשפעה של אימוץ התקן החל מיום 1 בינואר, 2007 כתיאום של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד. כתוצאה מיישום לראשונה של הוראות התקן החברה זקפה את ההפרש בסך של כ-2,292 אלפי ש"ח בין הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן ליום 1 בינואר, 2007 ליתרת העודפים באותו מועד, כנגד גידול מקביל בסעיף נדל"ן להשקעה וזאת בהסתמך על הערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי. כמו כן, הוכרה התחייבות מסים נדחים בסך של כ-577 אלפי ש"ח כנגד יתרת העודפים לאותו מועד.

כאמור בבאור 5ב' (8) לדוחות השנתיים, ביום 6 באוגוסט, 2006 התקשרה החברה בהסכם קומבינציה לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים עליהם מצוי היה בעבר מלון הולילנד. המקרקעין נרכשו מאת צד ג' (להלן - המוכר) במסגרת עסקת קומבינציה. על פי ההסכם עם המוכר, התחייבה החברה להסדיר את כל המימון הנדרש לצורך רכישת הקרקע מאת הבעלים המקוריים, מעבר לסכום של 3.5 מליון דולר ארה"ב ששילם המוכר לבעלים המקוריים ממקורותיו וכן לממן חיובי מס רכישה ומע"מ של המוכר. מתוך סכום המימון, ולפי דרישת הבנק המממן, העמידה החברה הון עצמי בסכום של כ-47 מליון ש"ח וזאת בנוסף להון העצמי ששולם על ידי המוכר בסך של 3.5 מליון דולר. סכום זה ניתן כהלוואה למוכר, אשר עתיד לשאת בעלויות המימון הן בגין סך ההון העצמי שהעמידה החברה והן בגין המימון הבנקאי.

בהתאם להתחייבות החברה כמתואר לעיל העמיד הבנק המממן הלוואה בסך של כ-74 מליון ש"ח אשר שימשה לרכישת הקרקע מאת הבעלים המקוריים. מאחר ועל פי דרישת הבנק המממן ההלוואה שנתקבלה נרשמה על שם החברה ועל שם המוכר בחשבון משותף, כוללת החברה החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2007 את כל יתרת ההלוואה האמורה ומנגד רושמת החברה הלוואה למוכר באותו סכום. בגין הלוואה זו נרשמה על הקרקע משכנתא לטובת הבנק המממן.

כאמור בדיווח מיידי של החברה מיום 6 במאי, 2007, בין החברה למוכר התגלעו מחלוקות שונות שעיקרן בתמצית: טענות המוכר בדבר הפרת החוזה על ידי החברה בשל אי עמידתה בלוחות זמנים - החברה שוללת מכל וכל טענה זו ועמדתה, הנסמכת גם על בסיס ייעוץ משפטי הנה כי בחתימתה, יחד עם המוכר והבנק, על הסכם המימון של הבנק, הכולל בתוכו הסכמה להרחבת הפרוייקט, מהיקף של 220 דירות להיקף של 264 דירות, בהתבסס על "תקנות שבס", הסכימו הצדדים, מכללא, לדחיית לוחות הזמנים ככל שמתחייב מן התכנון החדש (הנובע מהגדלת מס' יחידות הדיור כאמור ומאילוצי התב"ע). יצויין כי, החברה פועלת לשינוי התב"ע, כדי לעמוד בהתחייבותה להגדלת מספר יחידות הדיור כאמור לעיל. החברה תוכל להתחיל בבניית הפרוייקט עם קבלת היתר בנייה לאחר סיום ההליך התכנוני. בנוסף טוען המוכר כי החברה הפרה את התחייבותה להשיב לו את סכום ההון העצמי שהמוכר העמיד לטובת הרכישה וכן כי על החברה להשיב בעצמה לבנק המממן את תשלומי הריבית בגין האשראי שנלקח, זאת בשל ההפרות הנטענות האמורות. החברה שוללת, מכל וכל, גם טענה זו. יחד עם זאת, יודגש בהקשר זה, כי אין מחלוקת לעניין התחייבות המוכר להחזר ההלוואה לבנק ולחברה, וזאת בגין המימון שנלקח לשם רכישת הקרקע.

לטענת החברה, הנסמכת גם על יועציה המשפטיים, המוכר הפר את התחייבויותיו על פי ההסכמים, לרישום משכנתא מדרגה שנייה לטובת החברה על המקרקעין עליהם התחייב לרישום משכנתא כאמור על פי הסכם הקומבינציה, על ידי סירובו לחתום על המסמכים הדרושים לצורך רישום המשכנתא. עוד טוענת החברה, כי התקשרותו של המוכר בהסכמים המתוארים בדיווח של פיננסיטק בע"מ (להלן - פיננסיטק), מיום 29 באפריל, 2007, ובתוספות לו, מהווה הפרה של ההסכמים בין המוכר לחברה, ככל שלא התקיימו התנאים הנוספים המצטברים על פי סעיף 18.1 להסכם הקומבינציה, קרי: פיננסיטק קיבלה על עצמה בכתב את כל חובות והתחייבויות המוכר מכח הסכם הקומבינציה בגין הזכויות המועברות וחתמה על יפוי הכח הנזכר בסעיף האמור. בנוסף, טוענת החברה, כי על המוכר להעביר תחילה כל תמורה שקיבל או יקבל בגין מכירת זכויותיו על פי הסכם הקומבינציה לכיסוי האשראי שניתן.

ביום 24 ביוני, 2007 הגישה החברה בקשה למתן סעדים ארעיים וסעדים זמניים לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד המוכר, בעל השליטה בו, כנגד פיננסיטק וכנגד שני משיבים פורמלים נוספים ("הבקשה"). כמו כן, הגישה החברה, תביעה עיקרית לבית המשפט האמור. במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט לייתן צווים המורים: (א) כי לא תבוצע כל דיספוזיציה או כל פעולה אחרת המשנה את זכויות הצדדים במקרקעין או במניות המוכר וכן בזכויות החוזיות מכוח הסכם הקומבינציה, ובכלל זה התבקש צו המורה לפיננסיטק להימנע ממימוש האופציה שניתנה לה במסגרת ההסכמים בינה לבין המוכר; (ב) לרשום הערת אזהרה על המקרקעין המתריעה בדבר קיומם של סעדים ארעיים וזמניים, ככל שאלה ינתנו, לפי סמכותו מכוח סעיף 130 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1999; (ג) להורות למוכר להפקיד בקופת בית המשפט כל סכום כסף או נכס שהמוכר קיבל או יקבל מכוח ההסכמים עם פיננסיטק, עד להכרעה בתביעה העיקרית. במסגרת התביעה העיקרית, נתבקש, בין היתר, גם סעד, לפיו תירשם משכנתא מדרגה שנייה על המקרקעין לטובת החברה.

ביום 25 ביוני, 2007 הורה בית המשפט על מתן צו ארעי כאמור בסעיף (א) לעיל. ביום 28 ביוני, 2007, בהתאם להחלטת בית המשפט, התקיים דיון מקדמי בבקשה במעמד הצדדים. על יסוד הודעת ב"כ פיננסיטק בדיון זה לפיה ההסכם מושא הבקשה, אשר נחתם עם המוכר, הוא הסכם הלוואה והסכם אופציה, וכי אין בכוונת מרשתו לממש את האופציה המוקנית לה בהסכם האמור עד לסוף חודש יולי שנה זו, החליט בית המשפט לבטל את הצו הארעי שניתן, ונקבע מועד לדיון בבקשה למתן סעדים זמניים.

(ראו דיווחים מיום 6/05/2007 2007-01-380522, מיום 7/05/2007 2007-01-381335, מיום 14/05/2007 2007-01-388826, מיום 14/06/2007 2007-01-427976, מיום 25/06/2007 2007-01-304651, מיום 27/06/2007 2007-01-306691 וכן מיום 4/07/2007 2007-01-314377)

מיום הדיון המקדמי ועד לימים אלה מנהלים הצדדים מגעים ליישוב המחלוקות ביניהם ולהסדרת מערכת היחסים בין הצדדים המעורבים, כאשר דרישת החברה, בין היתר, היא כי תירשם באופן מיידי משכנתא מדרגה שנייה לטובתה, כאמור בהסכם הקומבינציה ובתוספות לו. נכון למועד כתיבת דו"ח זה קבוע דיון בבית המשפט בנוגע לבקשה למתן סעדים זמניים ליום 3 בספטמבר, 2007, ואולם, לאור העובדה כי המגעים בין הצדדים נמצאים בעיצומם, הגישו הצדדים בקשה לדחיית מועד הדיון. לעניין זה, ראו גם את התייחסות רואי החשבון בסקירת הדוחות הכספיים.

המצב הכספי

סך המאזן ליום 30 ביוני 2007 מסתכם לסך של 304,332 אלפי ש"ח לעומת סך של 153,990 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2006; להלן מפורטים הסברי הדירקטוריון על השינויים העיקריים בסעיפי המאזן.

רכוש שוטף

הרכוש השוטף הסתכם ליום 30 ביוני 2007 בסך של 178,875 אלפי ש"ח לעומת סך של 142,603 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2006. הגידול ברכוש השוטף מיום 31 בדצמבר 2006 ועד ליום 30 ביוני 2007 בסך 36,272 אלפי ש"ח נובע בעיקר מגידול בסעיף פקדונות לזמן קצר בסך 2,626 אלפי

ש"ח בגין תקבולים בפרוייקט במודיעין קייזר, גידול בסעיף לקוחות בסך 22,128 אלפי ש"ח בגין הכנסות לקבל בפרוייקט קריית הלאום בראשון לציון, גידול בחייבים ויתרות חובה בסך 3,260 אלפי ש"ח וגידול בסעיף בניינים למכירה בניכוי מקדמות בסך 8,928 אלפי ש"ח, לעומת קיטון בסעיף מזומנים ושווי מזומנים בסך 670 אלפי ש"ח.

הלוואה למוכר קרקע עבור רכישת קרקע

הלוואה למוכר קרקע ליום 30 ביוני 2007 הסתכמה לסך של 120,781 אלפי ש"ח לעומת 8,746 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2006. (ראה סעיף 3 לעיל).

נכסים להשכרה, נטו

נכסים להשכרה ליום 30 ביוני 2007 הסתכמו לסך של 3,442 אלפי ש"ח לעומת 1,150 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2006. הגידול נובע מאימוץ תקן חשבונאות 16 – נדל"ן להשקעה, ראה סעיף 2 לעיל.

רכוש קבוע, נטו

הרכוש קבוע ליום 30 ביוני 2007 הסתכם לסך של 978 אלפי ש"ח לעומת 1,220 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2006. הקיטון בתקופה נובע מתוספות של 58 אלפי ש"ח ופחת של 300 אלפי ש"ח.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2007 הסתכמו לסך של 143,616 אלפי ש"ח לעומת 129,011 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2006. הגידול בהתחייבויות השוטפות בסך של 14,605 אלפי ש"ח מיום 31 בדצמבר 2006 ועד ליום 30 ביוני 2007 נובע בעיקר מגידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים בסך 21,288 אלפי ש"ח – אשראי שעמד ב-31 בדצמבר 2006 נפרע מכספי ההנפקה.

כיום עומד האשראי בבנקים על סך של 25,050 אלפי ש"ח והלוואה משותפת עם מוכר קרקע שניתנה לרכישת קרקע בסך של 74,172 אלפי ש"ח והנכללת לראשונה בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2007.

כמו כן, קיים גידול בסעיף מקדמות מלקוחות בסך 2,246 אלפי ש"ח, לעומת קיטון בסעיף התחייבויות לספקים ונותני שירות בסך 9,725 אלפי ש"ח.

התחייבויות לזמן ארוך

ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 30 ביוני 2007 הסתכמו לסך של 111,921 אלפי ש"ח לעומת 936 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2006. הגידול בהתחייבויות השוטפות בסך של 110,985 אלפי ש"ח מיום 31 בדצמבר 2006 ועד ליום 30 ביוני 2007 נובע בעיקר מאגרות חוב ואגרות חוב להמרה בסך 52,968 ו-57,493 אלפי ש"ח בהתאמה, שהתקבלו בהנפקה בחודש פברואר.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30 ביוני 2007 מסתכם ב- 48,795 אלפי ש"ח ומהווה 16% מסך המאזן, לעומת 24,043 אלפי ש"ח שהיו כ- 16% מסך המאזן ליום 31 בדצמבר 2006. הגידול בהון העצמי ליום 30 ביוני 2007 בסך של 24,752 אלפי ש"ח נובע מהנפקת מניות לציבור בסך 25,800 אלפי ש"ח, גידול של 7,946 אלפי ש"ח בגין תקבולים נטו בגין אופציית המרה בהנפקת אגרות חוב להמרה,

גידול של 1,715 אלפי ש"ח בגין שערורך נדל"ן להשקעה לפי שווי ההוגן, הפסד לתקופה בסך של 9,709 אלפי ש"ח ומהחלטה על חלוקת דיבידנד בסך 1,000 אלפי ש"ח.

תוצאות הפעולות

תמצית דוח רווח והפסד

ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2006	2007	
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח מדווחים (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
27,924	29,567	הכנסות ממכירת דירות ושטחי משרדים
980	856	הכנסות מהשכרה ותפעול
28,904	30,423	
21,501	34,816	עלות הדירות ושטחי המשרדים שנמכרו
701	736	עלות השכרה ותפעול
22,202	35,552	
6,702	(5,129)	רווח (הפסד) גולמי
4,250	5,118	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
2,452	(10,247)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
2,610	4,255	הוצאות מימון, נטו
-	2,025	הכנסות אחרות
(158)	(12,477)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(409)	(2,768)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
251	(9,709)	רווח (הפסד) נקי
0.895	(0.30)	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח מדווחים)

הכנסות ורווח גולמי

ההכנסות ממכירת דירות ברבעון השני של שנת 2007 הסתכמו לסך של 30,423 אלפי ש"ח לעומת הכנסות בסך של 28,904 אלפי ש"ח בתקופה אשתקד. הגידול בסך 1,519 אלפי ש"ח נובע בעיקר מהכרה בהכנסה בפרוייקט קריית הלאום בראשון לציון (ההכנסה נרשמה החל מרבעון 4 בשנת 2006 בהתאם לתקן חשבונאות מס' 2). ההכנסות שנוקפו בדוחות הכספיים בגין פרוייקט קריית הלאום מתבססות על ההנחה כי ההכנסות שינבעו מהשטחים שטרם הושכרו ואשר הינם בהיקף של כ-15% מהיקפו הכולל של הפרוייקט יהיו גבוהות מאלה שנהגו עד כה (גידול ממוצע של כ-12% וזאת לאור רמת הביקושים וההתעניינות הנובעת מהעובדה כי הפרוייקט נמצא בשלבי השלמה סופיים ומושכר ברובו. ההפסד הגולמי ברבעון זה הסתכם ל-5,129 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי של 6,702 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד הגולמי לרבעון זה נובע מסטייה בהערכת העלויות בפרוייקט מודיעין עקב הצורך לסיים את הפרוייקט בזמן, דבר שהביא להחלפת קבלני

משנה לקבלני משנה שעלותם גבוהה יותר, אך כאלו שיש באפשרותם לסיים את העבודה במועדים שנקבעו. הסיבות שהובילו לכך הינם מחסור בכח אדם והתייקרות תשומות בבניה.

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות

הוצאות המכירה, ההנהלה והכלליות לרבעון זה הסתכמו לסך של 5,118 אלפי ש"ח לעומת 4,250 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהיקף הוצאות המכירה, הנהלה וכלליות בסך של 868 אלפי ש"ח נובע בעיקר מעדכוני שכר של בעלי המניות (העדכון נעשה בחודש ספטמבר 2006).

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון נטו לרבעון זה הסתכמו לסך של 4,255 אלפי ש"ח לעומת 2,610 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון בסך של 1,645 אלפי ש"ח נובע בעיקר מהוצאות ריבית ושערך של אג"ח סדרה א' ואג"ח להמרה סדרה ב' שהונפקו במהלך הרבעון ה-1 לשנה זו, מהפחתת הוצאות הנפקה והפחתת מרכיב הוני ובניכוי הפחתת פרמיה, עפ"י שיטת הריבית האפקטיבית בהתאם להוראות תקן 22 של המוסד לתקינה חשבונאית.

נזילות ומקורות מימון

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת ליום 30 ביוני 2007 הסתכמו לסך של 51,356 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים הנ"ל נובע מהפסד בתקופה של 9,709 אלפי ש"ח ומשינויים בסעיפי רכוש שוטף והתחייבויות שוטפות, בעיקר עלייה בלקוחות בסך של 22,128 אלפי ש"ח כתוצאה מהכרה בהכנסה בפרוייקט קריית הלאום בראשל"צ, בעלייה במלאי בניינים למכירה בניכוי מקדמות מלקוחות בסך של 9,009 אלפי ש"ח עקב התקדמות הפרוייקטים והגידול בעלויות הפרוייקטים (ראה סעיף 'הכנסות ורווח גולמי') וירידה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים בסך של 9,725 אלפי ש"ח עקב התקדמות בשלבי העבודה בפרוייקטים דלעיל.

העלייה ביתרת הלקוחות בפרוייקט בראשל"צ משפיעה בצורה מהותית על תזרימי המזומנים השלילי מפעילות שוטפת, כיוון שהחברה מכירה בהכנסות בהתאם לתקן חשבונאות מספר 2 לפיו ההכנסה נזקפת לדו"ח רווח והפסד בהתאם לשיעור ההשלמה ושיעור המכירה של הבניין (נכון ליום 30 ביוני 2007, רוב השטחים בבניין מושכרים), אך התמורה ממגדל צפויה להתקבל ברבעון ה-3 לשנת 2007. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו לסך של 25,236 אלפי ש"ח.

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2007 הסתכמו לסך של 38,658 אלפי ש"ח והם שימשו בעיקר למתן הלוואה למוכר קרקע בסך 37,863 אלפי ש"ח.

תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו לסך של 11,251 אלפי ש"ח שנבעו בעיקר מקיטון בפקדונות לזמן קצר.

תזרימי המזומנים שנבעו לחברה מפעילות מימון בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2007 הסתכמו לסך של 89,344 אלפי ש"ח ונבעו בעיקר מהנפקת ניירות ערך בניכוי פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.

תזרימי מזומנים שנבעו לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד הסתכמו לסך של 14,421 אלפי ש"ח שנבעו בעיקר מפירעון אשראי והלוואות.

דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

כללי

האחראי לניהול הסיכונים בחברה הינו מר אבי רחמין, סמנכ"ל הכספים של החברה (אשר מכהן גם כדירקטור בחברה והינו בעל שליטה בחברה). במסגרת סמכויותיו הינו אחראי לדיווח להנהלת החברה ולדירקטוריון ולביצוע הנחיותיהם. כל מנהל בכיר אחראי על ניהול הסיכונים שבתחומו וכל הגורמים הנ"ל פועלים במסגרת הוראות והחלטות הדירקטוריון והנהלה. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות בעיקר הכלכליות באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר.

להלן תיאור מפורט של סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד:

(א) שינויים בשער הריבית

החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד מתאגידים בנקאיים. שינויים בשיעור ריבית הפריים במשק עלולים לגרום להשפעה שלילית על רווחיותה של החברה וכדאיות ההשקעה בפרויקטים נוספים. עלייה בשיעורי הריבית ארוכת הטווח על משכנתאות עלולה לגרום לירידת מחירי הדירות וקיטון ברווחיות הפרויקטים.

(ב) שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור תשומות הבנייה

רוב חוזי מכירות הדירות לדיירים וחווה מכירת בנייני המשרדים לחברת מגדל נחתמים כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן בעוד שרק חלק מהוצאותיה של החברה צמוד למדד המחירים לצרכן וחלק אחר צמוד למדד תשומות הבנייה ולשער החליפין של דולר ארה"ב. הבדלים משמעותיים בשיעור השינוי בריבית הפריים המהווה חלק מהותי מאשראי החברה לעומת עליית מדד המחירים לצרכן עלולים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה.

אשראי ספקים אינו נושא הצמדה.

כמו כן לשינוי בשיעור האינפלציה עשויה להיות השפעה עקיפה על הריבית הבלתי צמודה.

(ג) מדיניות התאגיד בנוגע לטיפול בסיכוני שוק

המזומנים, שווי המזומנים וההשקעות לזמן קצר מושקעים בפקדונות אשר התשואה בגינם מבוססת על ריבית הפריים.

החברה החלה להשתמש בקבלני משנה כאשר החוזים איתם אינם צמודים למדד תשומות הבנייה.

החברה מפנה משאבים לאיתור קרקעות לרכישה מגורמים פרטיים במטרה לצמצם את התלות במצאי קרקעות ממכרזי מדינה.

(ד) סיכוני שווי שוק וסיכוני תזרים בגין שיעורי הריבית והמדד במשק

אגרות חוב ואגרות חוב להמרה במניות שהנפיקה החברה צמודות למדד ונושאות ריבית קבועה. החברה חשופה בגינם לסיכוני שווי הוגן ולסיכוני תזרים הנובעים מההצמדה למדד.

להלן מבחן רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים (באלפי ש"ח) :

מבחן רגישות במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן של הנכס (התחייבות)	עלייה של 10%	עלייה של 5%	
ירידה של 10%	ירידה של 5%				
5,749	2,875	(57,493)	(2,875)	(5,749)	אג"ח סדרה א'
5,297	2,648	(52,968)	(2,648)	(5,297)	אג"ח סדרה ב'
685	342	(6,849)	(342)	(685)	אשראי לז"ק
<u>11,731</u>	<u>5,865</u>	<u>(117,310)</u>	<u>(5,865)</u>	<u>(11,731)</u>	סה"כ מכשירים שלא למטרת הגנה *

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק	שווי הוגן של הנכס (התחייבות)	עלייה של 10%	עלייה של 5%	
ירידה של 10%	ירידה של 5%				
2,529	1,264	(25,285)	(1,264)	(2,529)	אשראי מתאגידים בנקאיים
<u>2,529</u>	<u>1,264</u>	<u>(25,285)</u>	<u>(1,264)</u>	<u>(2,529)</u>	סה"כ מכשירים שלא למטרת הגנה *

מבקר פנים

ביום 02/07/2007 מונה רו"ח עזרא יהודה למבקר פנים של החברה.

ועדת הביקורת נפגשה עם מספר מועמדים לתפקיד והמליצה לדירקטוריון החברה למנות את רו"ח עזרא יהודה, לאור ניסיונו הרב כמבקר פנים בחברות ציבוריות, בכלל, ובחברות העוסקות בנדל"ן, בפרט.

בשלב הראשון, הוחלט כי, מבקר הפנים יערוך סקר סיכונים לחברה. לשם בחינת תחומי הפעילות בהן יעסוק הסקר, נפגש מבקר הפנים של החברה עם מנהליה ועובדיה השונים. לאחר ישיבה זו, נשלחה לחברה התוכנית המוצעת לביצוע הסקר האמור. ביום 28 באוגוסט 2007, במסגרת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה הוחלט לאשר את ביצוע הסקר האמור.

התחומים שיבחנו במסגרת הסקר הינם, בין היתר; תפעול, כספים ומחשוב, שיווק, מכירות וכן אופן התנהלות חשבון הלווי של כל אחד מהפרויקטים.

המועד הצפוי להשלמת סקר הסיכונים הינו תום שנת 2007. היקף שעות העבודה הנדרשות להכנתו הינו 150.

התאמה לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בחודש נובמבר 2006 פורסמה הנחיה של רשות ניירות ערך לגבי הגילוי הנדרש באימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים אשר מטרתו לספק למשתמשי הדו"חות הכספיים מידע אודות השפעת אימוץ ה-IFRS בתקופות דיווח הקודמות ליום 1 בינואר 2008.

בחודש יוני 2007 פרסמה הרשות לני"ע FAQ המבהיר את ההיקף והמתכונת הנדרשת באשר למידע כמותי אשר יש ליתן בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המסיימת בחודש יוני 2007, לאור האמור להלן סקירת הדירקטוריון לגבי:

- א. הסעיפים במאזן הפתיחה לפי תקני IFRS שהשפעת המעבר עליהם הינה מהותית.
- ב. הסעיפים במאזן ליום הדיווח שהשפעת המעבר עליהם שונה באופן מהותי מהשפעת המעבר עליהם במאזן הפתיחה לפי תקני ה-IFRS.
- ג. הסעיפים בדו"ח רווח והפסד לתקופה שתחילתה במאזן הפתיחה וסיומה במועד הדיווח, שהשפעת המעבר עליהם הינה מהותית.
- ד. הסעיפים בדוח השינויים בהון העצמי לתקופה שתחילתה במאזן הפתיחה במאזן הפתיחה וסיומה במועד הדיווח שהשפעת המעבר עליהם הינה מהותית.

ליום 30 ביוני			ליום 1 בינואר			באור	רכוש שוטף	
2007			2007					
תקני IFRS	השפעת המעבר לתקני IFRS	תקינה ישראלית	תקני IFRS	השפעת המעבר לתקני IFRS	תקינה ישראלית			
בלתי מבוקרים								
אלפי ש"ח מדווחים								
1,933	-	1,933	2,603	-	2,603			מזומנים ושווי מזומנים
5,126	-	5,126	2,500	-	2,500			השקעות לזמן קצר
5,697	(57,173)	62,870	8,554	(32,188)	40,742	1		לקוחות
4,682	-	4,682	4,885	-	4,885			חייבים ויתרות חובה
0	(5,593)	5,593	0	(2,130)	2,130	2		מסים נדחים
138,458	39,787	98,671	104,930	15,187	89,743	1		מלאי בניינים בהקמה בניכוי מקדמות
155,896	(22,979)	178,875	123,472	(19,131)	142,603			
120,781	-	120,781	8,746	-	8,746			הלוואה למוכר קרקע עבור רכישת קרקע
3,442	-	3,442	3,442	2,292	1,150	3		נדל"ן להשקעה
978	-	978	1,220	-	1,220			רכוש קבוע, נטו
9,003	8,747	256	7,178	6,907	271	2		מיסים נדחים - ז"א
290,100	(14,232)	304,332	144,058	(9,932)	153,990			סה"כ נכסים

התחייבויות שוטפות

(106,305)	-	(106,305)	(85,017)	-	(85,017)		אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
(10,905)	-	(10,905)	(20,630)	-	(20,630)		התחייבויות לספקים ונותני שירותים
0	5,895	(5,895)	0	3,649	(3,649)	1	מקדמות מלקוחות
(12,768)	5,016	(17,784)	(15,904)	1,200	(17,104)	2	זכאים ויתרות זכות
0	2,727	(2,727)	0	2,530	(2,530)	2	עתודה למיסים נדחים
(4,400)	(4,400)	0	(4,400)	(4,319)	(81)		התחייבות למתן שירותי בניה
<u>(134,378)</u>	<u>9,238</u>	<u>(143,616)</u>	<u>(125,951)</u>	<u>3,060</u>	<u>(129,011)</u>		

התחייבויות לזמן ארוך

(50,557)	2,411	(52,968)	0	-	0	4	אג"ח סטרייט, נטו
(58,329)	(836)	(57,493)	0	-	0	4	אג"ח להמרה, נטו
(6,516)	(6,516)	0	0	-	0	4	מרכיב חוב של אג"ח להמרה
(3,304)	(2,727)	(577)	(3,107)	(3,107)	0	2	עתודה למסים-התחייבויות ז"א
(883)	-	(883)	(936)	-	(936)		עתודה לפיצויים
<u>(119,589)</u>	<u>(7,668)</u>	<u>(111,921)</u>	<u>(4,043)</u>	<u>(3,107)</u>	<u>(936)</u>		
<u>(253,967)</u>	<u>1,570</u>	<u>(255,537)</u>	<u>(129,994)</u>	<u>(47)</u>	<u>(129,947)</u>		<u>סה"כ התחייבויות</u>

הון עצמי

(410)	-	(410)	(350)	-	(350)		הון מניות
(54,811)	(6,270)	(48,541)	0	-	0		פרמיה על מניות
0	7,946	(7,946)	0	-	0		רכיב הוני של אג"ח (סדרה ב') להמרה
2,814	513	2,301	0	-	0		הוצאות הנפקה מיוחסות להון
(11,999)	11,694	(23,693)	(23,506)	-	(23,506)		יתרת רווח
(1,715)	-	(1,715)	(1,715)	(1,715)	0	3	תקן 16 יתרת פתיחה
21,500	-	21,500	2,500	-	2,500		דיבידנד ששולם
8,488	(1,221)	9,709	9,007	11,694	(2,687)		רווח לתקופה
<u>(36,133)</u>	<u>12,662</u>	<u>(48,795)</u>	<u>(14,064)</u>	<u>9,979</u>	<u>(24,043)</u>		<u>סה"כ הון עצמי</u>
(290,100)	14,232	(304,332)	(144,058)	9,932	(153,990)		

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני
2007

התאמה לרווח והפסד	תקנה ישראלית	השפעת המעבר לתקני IFRS	תקני IFRS	באור	
הכנסות מעבודות קבלניות	29,567	17,446	12,121	1	
הכנסות מהשכרה ותפעול	856	-	856		
	30,423	17,446	12,977		
עלות העבודות הקבלניות	34,816	(20,649)	14,167	1	
עלות השכרה ותפעול	736	-	736		
	35,552	(20,649)	14,903		
הפסד גולמי	(5,129)	3,203	(1,926)		
הוצאות הנהלה וכלליות	5,118	-	5,118		
הפסד מפעולות לפני מימון	10,247	3,203	7,044		
הוצאות מימון, נטו	4,255	359	4,614	4	
הפסד הפעלה לאחר מימון	(14,502)	2,844	(11,658)		
הוצאות (הכנסות) אחרות	(2,025)	-	(2,025)		
הפסד לפני מיסים על הכנסה	(12,477)	2,844	(9,633)		
הטבת מס	(2,768)	1,623	(1,145)		
הפסד לתקופה	(9,709)	1,221	(8,488)		

באורים:

1. הקמת בניינים למכירה

בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל, קבלן מכיר בהכנסות מפרוייקט המיועד למכירה כאשר שיעור ההשלמה הגיע או עלה על 25% ותמורת המכירות שנצברו שווה או עלתה על 50% מסך הכנסות הפרוייקט. בהתאם ל- IAS 18, ההכנסות ממכירת נדל"ן מוכרות כאשר המוכר ביצע פעולות משמעותיות ולאחר העברת זכות הבעלות, דהיינו מועד המכירה נדחה למועד מסירת הדירות.

לכן, בימים 1 בינואר, 2007 ו- 30 ביוני, 2007 גדל מלאי בניינים למכירה בסך כ- 15,187 אלפי ש"ח וכ- 39,787 אלפי ש"ח, בהתאמה. בדוח רווח והפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2007 קטנו ההכנסות ממכירות בסך כ- 17,446 אלפי ש"ח וקטנו הוצאות המס בסך כ- 1,623 אלפי ש"ח.

היוון עלויות למלאי בניינים למכירה

בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל היוונה החברה עלויות אשראי רק בגין נכסים שתקופת הקמתם עולה על שלוש שנים או שתקופות ההקמה או היקף ההשקעה בהם חריגה בתקופה ביחס לתקופת ההקמה או היקף ההשקעה המקובלים בנכסים מסוג זה באותו עסק. על פי IAS 23 החברה מהוות עלויות אשראי ישירות לכל הפרויקטים לגביהם נדרש פרק זמן ניכר בכדי להביאם למצב של שימוש או מכירה. כתוצאה מכך, מלאי בניינים למכירה גדל בסך כ- 15,523 אלפי ש"ח ובסך כ- 1,222 אלפי ש"ח לימים 1 בינואר, 2007 ו- 30 ביוני, 2007 וכן הוקטנו הוצאות המימון בסך 2,393 אלפי ש"ח וגדלו הוצאות המס בסך 694 אלפי ש"ח לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2007.

2. מסים נדחים

מסים נדחים אשר הוצגו בזמן קצר בימים 1 בינואר, 2007 ו- 30 ביוני, 2007 בהתאם לתקינה הישראלית בסך כ- 6,907 אלפי ש"ח וכ- 8,747 אלפי ש"ח, בהתאמה בחייבים ויתרות חובה ובסך כ- 2,530 אלפי ש"ח וכ- 2,727 אלפי ש"ח, בהתאמה בזכאים ויתרות זכות מוצגים על פי תקני IFRS בזמן הארוך.

3. נדל"ן להשקעה

בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל הוצג הנדל"ן להשקעה בסעיף רכוש קבוע על פי העלות בניכוי פחת שנצבר. לפי תקני IFRS (IAS 40), נכון למועד המעבר, סיווג החברה את פריטי הנדל"ן להשקעה בסך של 3,442 אלפי ש"ח לסעיף נפרד במאזן והציגה אותו בשווי ההוגן (לפי הערכות שמאים) כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. החברה זקפה, במועד המעבר, סך של 1,715 אלפי ש"ח ליתרת העודפים, כמו כן, חל גידול ביתרות העתודה למסים נדחים סכום של כ- 577 אלפי ש"ח.

4. אגרות חוב להמרה עם תוספת מימוש בהצמדה למדד המחירים לצרכן

בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל רכיב הוני של אגרות חוב להמרה אשר תוספת המימוש שלהם צמודה למדד המחירים לצרכן (לרבות כאשר אגרות החוב צמודות ונקבע יחס המרה למניות), מוצגים בהון העצמי. בהתאם לתקני IFRS מכשירים אלו מסווגים כהתחייבויות אשר נמדדות בהתאם לשווי ההוגן מדי תקופת דיווח והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד במסגרת סעיף המימון. בעת מימוש אגרות החוב נזקפת היתרה במועד המימוש להון העצמי. ליום 30 ביוני, 2007 הרכיב ההוני בסך של 7,946 אלפי ש"ח המוצג בהון העצמי יקטן בסך כ- 1,430 אלפי ש"ח כנגד גידול באגרות החוב המוצגים בהתחייבויות לזמן ארוך בסך כ- 6,516 אלפי ש"ח וגידול בהוצאות המימון לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2007 בסך של 386 אלפי ש"ח.

בנוסף, על פי תקני IFRS, בעת הנפקת חבילה, יוחסה התמורה מההנפקה תחילה למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן של שאר ההתחייבויות הפיננסיות ואילו היתרה יוחסה למכשירים הוניים. על פי תקני החשבונאות המקובלים בישראל החברה פיצלה את מרכיבי החבילה על פי יחס שווים בשוק ביום ההנפקה.

כתוצאה מכך, נכון ליום 30 ביוני 2007, יתרת אגרות החוב ואגרות החוב להמרה תגדל בסך כ- 6,270 אלפי ש"ח כנגד קיטון בפרמיה על מניות.

גילוי בדבר הליך אישור הדו"חות הכספיים בתאגיד

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה מונה 7 חברים אשר חמישה מהם הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

שמות חברי הדירקטוריון:

מר יאיר רחמין, מר אברהם רחמין, מר דוד רחמין, מר נחום רחמין, מר בני הרץ, הגב' חנה הופנונג ומר יהושע קלמן.

הנהלת החברה עורכת ומכינה את הדוחות הכספיים ורואה החשבון המבקר מבקר את הדוחות הכספיים או סוקר אותם (לפי העניין). טיטת הדוחות הכספיים נשלחת אל חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד כינוס ישיבת הדירקטוריון אשר דנה באישור הדוחות הכספיים. סמנכ"ל הכספים וחשב החברה עומדים לרשות חברי הדירקטוריון לברורים ובהירות בכל הנוגע לדוחות הכספיים הן לפני הישיבה והן במהלכה.

לישיבת הדירקטוריון האמורה מוזמנים המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, רואה החשבון המבקר ועו"ד החברה. במהלך ישיבת הדירקטוריון מוצגים הדוחות הכספיים בכללותם בפני דירקטוריון החברה על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים סוקר את התוצאות הכספיות של החברה בתקופה המדווחת ובהשוואה לתקופות המקבילות ומסביר שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים וסוגיות מהותיות בדיווח הכספי. לאחר קיום דיון מעמיק בנושאים העולים מהדוחות הכספיים ובמידע שמוצג ולאחר שרואה החשבון מציג סוגיות שעלו במהלך הביקורת או הסקירה (לפי העניין) מאשרים הדוחות הכספיים על ידי הדירקטוריון.

דוד רחמין	אברהם רחמין	יאיר רחמין	31 באוגוסט, 2007 תאריך אישור דו"ח הדירקטוריון
חבר הדירקטוריון	חבר הדירקטוריון וסמנכ"ל כספים	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה	

נידר חברה לבנין ולפיתוח 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
6-7	דוחות על השינויים בהון העצמי
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-15	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת נידר חברה לבנין ולפיתוח בע"מ

א.ג.,

הנדון: סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים
לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2007

לבקשתכם סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של נידר חברה לבנין ופיתוח בע"מ ליום 30 ביוני, 2007 ואת דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, הדוחות על השינויים בהון העצמי ואת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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.

מאחר שהסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחוויים דיעה על דוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

בביצוע סקירתנו, לא בא לידיעתנו דבר המצביע על כך, שיש צורך בשינויים מהותיים בדוחות הכספיים האמורים, כדי שיוכלו להיחשב כדוחות כספיים ביניים מאוחדים הערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ובהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 6 בדבר העמדת מימון למוכר הקרקע בסך של כ-47 מליון ש"ח אשר בגינו טרם נרשמה משכנתא לטובת החברה וכן אשראי בסך של כ-74 מליון ש"ח אשר הועמד לחברה ולמוכר הקרקע על ידי תאגיד בנקאי ובגינו רשומה על הקרקע משכנתא מדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי. הצדדים נמצאים בעיצומם של מגעים להסדרת מערכת היחסים והמחלוקות ביניהם ולרישום המשכנתא מדרגה שניה על הקרקע לטובת החברה.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 באוגוסט, 2007

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2006	2006	2007
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח מדווחים		
2,603	609	1,933
2,500	2,384	5,126
40,742	5,108	62,870
(* 7,015	5,838	10,275
89,743	112,114	98,671
142,603	126,053	178,875
(* 8,746	-	120,781
1,150	1,175	3,442
1,220	1,476	978
271	997	256
153,990	129,701	304,332

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
בנינים למכירה בניכוי מקדמות מלקוחות

הלוואה למוכר קרקע עבור רכישת קרקע

נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע, נטו

מסים נדחים, נטו

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

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

התחייבויות שוטפות

85,017	63,046	106,305	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
20,630	11,603	10,905	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,649	12,174	5,895	מקדמות מלקוחות
19,634	11,419	20,511	זכאים ויתרות זכות
81	502	-	התחייבות למתן שירותי בניה
129,011	98,744	143,616	

התחייבויות לזמן ארוך

-	3,413	-	הלוואה מתאגיד בנקאי
-	-	52,968	אגרות חוב
-	-	57,493	אגרות חוב להמרה
936	3,437	883	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
-	-	577	מסים נדחים
936	6,850	111,921	
24,043	24,107	48,795	
153,990	129,701	304,332	

הון עצמי

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אברהם רחמין חבר הדירקטוריון וסמנכ"ל כספים	דוד רחמין חבר הדירקטוריון	יאיר רחמין י"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה	31 באוגוסט, 2007 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	------------------------------	---	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2006	2007	2006	2007	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח מדווחים (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
115,393 2,250	13,785 423	6,461 419	27,924 980	29,567 856	הכנסות ממכירת דירות ושטחי משרדים הכנסות מהשכרה ותפעול
117,643	14,208	6,880	28,904	30,423	
97,660 1,492	10,136 446	14,409 386	21,501 701	34,816 736	עלות הדירות ושטחי המשרדים שנמכרו עלות השכרה ותפעול
99,152	10,582	14,795	22,202	35,552	
18,491	3,626	(7,915)	6,702	(5,129)	רווח (הפסד) גולמי
8,814	2,184	2,982	4,250	5,118	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
9,677 6,124 -	1,442 1,558 -	(10,897) 3,564 -	2,452 2,610 -	(10,247) 4,255 2,025	רווח (הפסד) מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו רווח ממימוש רכוש קבוע
3,553	(116)	(14,461)	(158)	(12,477)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
866	(81)	(3,894)	(409)	(2,768)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
2,687	(35)	(10,567)	251	(9,709)	רווח נקי (הפסד)
0.10	(0.125)	(0.30)	0.895	(0.30)	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח מדווחים)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המניות	פרמיה על מניות	אופציית המרה בגין אגרות חוב להמרה	יתרת רווח (הפסד)	דיבידנד שהוכרז	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח מדווחים					
350	-	-	22,693	1,000	24,043
יתרה ליום 1 בינואר, 2007 (מבוקר)					
-	-	-	(20,500)	(1,000)	(21,500)
דיבידנד ששולם (1) (2)					
39	20,461	-	-	-	20,500
הנפקת מניות ערב הנפקה לציבור (1)					
(49)	49	-	-	-	-
ביטול מניות כנגד פרמיה (1)					
70	25,730	-	-	-	25,800
הנפקת מניות לציבור (בניכוי הוצאות הנפקה) (3)					
-	-	7,946	-	-	7,946
תקבולים בגין אופציית המרה בהנפקת אגרות חוב להמרה (בניכוי הוצאות הנפקה) (3)					
-	-	-	1,715	-	1,715
מדידת נדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן, נטו					
-	-	-	(9,709)	-	(9,709)
הפסד					
410	46,240	7,946	(5,801)	-	48,795
יתרה ליום 30 ביוני, 2007					

הון המניות	יתרת רווח	דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן	סה"כ
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח מדווחים			
350	21,006	2,500	23,856
יתרה ליום 1 בינואר, 2006 (מבוקר)			
-	251	-	251
רווח נקי			
350	21,257	2,500	24,107
יתרה ליום 30 ביוני, 2006			

- (1) ראה באור 3ג'.
- (2) ראה באור 5.
- (3) ראה באור 4.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המניות	פרמיה על מניות	אופציית המרה בגין אגרות חוב להמרה	יתרת רווח (הפסד)	סה"כ
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח מדווחים				
410	46,240	7,946	4,766	59,362
יתרה ליום 1 באפריל, 2007				
-	-	-	(10,567)	(10,567)
הפסד				
410	46,240	7,946	(5,801)	48,795
יתרה ליום 30 ביוני, 2007				

הון המניות	יתרת רווח	דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן	סה"כ
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח מדווחים			
350	21,292	2,500	24,142
יתרה ליום 1 באפריל, 2006			
-	(35)	-	(35)
הפסד			
350	21,257	2,500	24,107
יתרה ליום 30 ביוני, 2006			

הון המניות	יתרת רווח	דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן	סה"כ
מבוקר			
אלפי ש"ח מדווחים			
350	21,006	2,500	23,856
יתרה ליום 1 בינואר, 2006			
-	-	(2,500)	(2,500)
-	(1,000)	1,000	-
-	2,687	-	2,687
דיבידנד ששולם			
דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן			
רווח נקי			
350	22,693	1,000	24,043
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2006			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2006	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2007	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2006	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2007	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים	אלפי ש"ח מדווחים	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
2,687	(35)	(10,567)	251	(9,709)	רווח נקי (הפסד)
(32,911)	(13,794)	(12,675)	(25,487)	(41,647)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
(30,224)	(13,829)	(23,242)	(25,236)	(51,356)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
11,326	(1,088)	2,350	11,442	(2,762)	שינוי בהשקעות לזמן קצר
(100)	(100)	-	(100)	-	השקעה בחברות מוחזקות
-	-	-	-	2,025	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(161)	(75)	(28)	(91)	(58)	רכישת רכוש קבוע
(*) (8,746)	-	(1,558)	-	(37,863)	הלוואה למוכר קרקע
2,319	(1,263)	764	11,251	(38,658)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
30,135	12,544	24,516	11,619	(49,327)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים
3,400	2,996	-	3,400	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(700)	102	-	(598)	(3,557)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	-	-	52,665	תקבולים מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	64,763	תקבולים מהנפקת אגרות חוב להמרה (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	25,800	תקבולים מהנפקת מניות לציבור (בניכוי הוצאות הנפקה)
(2,500)	-	(1,000)	-	(21,500)	דיבידנד ששולם
-	-	-	-	20,500	תקבולים מהנפקת מניות ערב הנפקה לציבור
30,335	15,642	23,516	14,421	89,344	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
2,430	550	1,038	436	(670)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
173	59	895	173	2,603	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,603	609	1,933	609	1,933	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

9

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). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2006 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נילו אליהם (להלן - הדוחות השנתיים).

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, וכן בהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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 תקני חשבונאות חדשים

1. תקן חשבונאות מספר 16 - נדל"ן להשקעה

החל מיום 1 בינואר, 2007 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 16 - נדל"ן להשקעה (להלן - התקן), של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות. התקן קובע את הטיפול החשבונאי ודרישות הגילוי בהקשר לנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית (או שניהם) ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

השינויים העיקריים שנקבעו בתקן ביחס לכללי החשבונאות שיושמו עד ליום 1 בינואר, 2007 הינם:

נדל"ן להשקעה יוצג על-פי מודל העלות או מודל השווי ההוגן. החברה בחרה ליישם את מודל השווי ההוגן כמדיניותה החשבונאית להצגת נדל"ן להשקעה. החברה דיווחה על ההשפעה של אימוץ התקן החל מיום 1 בינואר, 2007 כתיאום של יתרת הפתיחה של העודפים לאותו מועד.

זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי חוכר בחכירה תפעולית ממינהל מקרקעי ישראל מסווגות כנדל"ן להשקעה. החברה יישמה לגביהן את מודל השווי ההוגן.

כתוצאה מיישום לראשונה של הוראות התקן:

החברה זקפה את ההפרש בסך של כ-2,292 אלפי ש"ח בין הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן ליום 1 בינואר, 2007 ליתרת העודפים באותו מועד, כנגד גידול מקביל בסעיף נדל"ן להשקעה וזאת בהתבסס על הערכת שווי של מעריך בלתי תלוי. כמו כן, הוכרה התחייבות מסים נדחים בסך של כ-577 אלפי ש"ח כנגד יתרת העודפים לאותו מועד.

מס המכירה שיחול בגין הנדל"ן להשקעה ולא נכלל בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על-פי התקן יסתכם בסך של כ-85 אלפי ש"ח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. תקן חשבונאות מספר 23 - הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל שליטה בה

החל מיום 1 בינואר, 2007 החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 23 (להלן - התקן), הקובע את הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה. התקן חל על עסקאות, בין היתר, של העברת נכסים, נטילת התחייבות, שיפוי או ויתור והלוואות בין חברה לבין בעל השליטה בה ובין חברות תחת אותה שליטה שמבוצעות לאחר 1 בינואר, 2007 וכן על הלוואה שניתנה או שהתקבלה מבעל השליטה לפני 1 בינואר, 2007. תקן זה אינו חל על עסקאות צירוף עסקים תחת אותה שליטה. החלטת רשות ניירות ערך, החל מ-1 בינואר, 2007 הינה שצורפי עסקים של ישויות הנשלטות על-ידי אותו בעל שליטה, תטופלנה בשיטה הדומה לשיטת איחוד העניין "AS POOLING" ולא לפי שיטת השווי ההוגן. במקרה של פעולות בעלות אופי של השקעת בעלים עשוי התקן לחול גם על עסקאות עם בעלי מניות שאינם בעלי שליטה מכוח היותם בעלי מניות.

ליישום לראשונה של התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים.

3. תקני חשבונאות מספר 27 - רכוש קבוע ומספר 28 - תיקון הוראות המעבר בתקן חשבונאות מספר 27 - רכוש קבוע

החל מיום 1 בינואר, 2007 החברה מיישמת את תקני חשבונאות מספר 27 - רכוש קבוע ומספר 28 - תיקון הוראות המעבר בתקן חשבונאות מספר 27 (להלן - התקנים) של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אשר קובעים את הטיפול החשבונאי הנדרש בדוחות הכספיים ברכוש קבוע.

החברה בחרה ליישם את מודל העלות ולפיכך ליישום לראשונה של התקנים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים.

ג. גילוי על השפעת תקן חשבונאות חדש בתקופה שלפני יישומו

תקן חשבונאות מספר 29 - אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29 - "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" (להלן - התקן).

תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) הם תקנים והבהרות, שאומצו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים, והם כוללים:

- (א) תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).
- (ב) תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
- (ג) הבהרות שנקבעו על ידי הוועדה לפרשנויות של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) או על ידי הוועדה שקדמה לה לפרשנויות של תקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

בהתאם לתקן זה, חברות שכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומחויבות לדיווח על-פי תקנות חוק זה, יערכו את דוחותיהן הכספיים בהתאם לתקני IFRS החל מהתקופות המתחילות ביום 1 בינואר, 2008. חברות אלו, וחברות אחרות, יכולות לאמץ מוקדם את תקני IFRS ולערוך את דוחותיהן הכספיים בהתאם לתקני IFRS החל מהדוחות הכספיים המתפרסמים לאחר 31 ביולי, 2006.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

חברות העורכות את דוחותיהן הכספיים לפי תקני IFRS יישמו לצורך המעבר את הוראות תקן IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני IFRS".

חברה המיישמת את התקינה הבינלאומית החל מיום 1 בינואר, 2008 ובחירה לדווח על נתוני השוואה לשנה אחת בלבד (2007), תידרש להכין מאזן פתיחה ליום 1 בינואר, 2007 (להלן - מאזן הפתיחה) לפי תקני IFRS. התאמת מאזן הפתיחה לפי תקני IFRS תחייב ביצוע הפעולות כדלקמן:

- הכרה בכל נכס או התחייבות שההכרה בהם במאזן נדרשת לפי תקני IFRS.
- אי הכרה בנכסים או בהתחייבויות שלפי תקני IFRS אין להכיר בהם במאזן.
- סיווג פריטי נכסים, התחייבויות והון עצמי על-פי תקני IFRS.
- מדידת כל הנכסים וההתחייבויות שהוכרו על-פי תקני IFRS.

להקלת היישום לראשונה נקבעו מספר נושאים, לגביהם לא חלה חובת יישום למפרע במאזן הפתיחה תוך אפשרות לבחירת ניצול ההקלות, כולן או חלקן. כמו כן נקבעו מספר חריגים לעניין יישום למפרע של היבטים מסוימים של תקני IFRS.

על-פי התקן, על החברה לכלול בבאור לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2007 את נתוני המאזן ליום 31 בדצמבר, 2007 ואת נתוני דוח רווח והפסד לשנה המסתיימת באותו תאריך, לאחר שיושמו לגביהם כללי ההכרה, המדידה וההצגה של תקני IFRS.

לתקני IFRS כללים שונים מכללי החשבונאות בישראל לגבי הכרה ומדידה של נכסים והתחייבויות, מתכונת הדיווח ודרישות הגילוי. להבדלים אלה בכללים יכולה להיות השפעה מהותית על המצב הכספי ותוצאות הפעולות של החברה. אימוץ לראשונה של תקני IFRS יחייב את החברה לזהות את ההבדלים כאמור, דבר המצריך זמן ומשאבים ניכרים.

ד. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של הדולר של ארה"ב

שער החליפין של \$ 1 ארה"ב ש"ח	מדד המחירים לצרכן (נקודות *)	ליום
4.249	186.7	30 ביוני, 2007
4.440	187.9	30 ביוני, 2006
4.225	184.9	31 בדצמבר, 2006
%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
0.6	1.0	יוני 2007 (6 חודשים)
2.3	1.2	יוני 2007 (3 חודשים)
(3.5)	1.5	יוני 2006 (6 חודשים)
(4.8)	1.0	יוני 2006 (3 חודשים)
(8.2)	(0.1)	דצמבר 2006 (12 חודשים)

(*) המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

באור 3: - הון המניות

- א. ביום 8 בפברואר, 2007 החליט הדירקטוריון על חילוט 1,623,600 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בהון המונפק של החברה אשר טרם נפרע, בחלוקה שווה בין בעלי המניות לפי שיעור החזקותיהם באופן שההון המונפק של החברה עמד על 280,302 ש"ח.
- ב. ביום 8 בפברואר, 2007 החליטה האסיפה הכללית של החברה על פיצול הון המניות של החברה, באופן שכל מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. תפוצל ל-100 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א באופן שהון המניות המונפק והנפרע של החברה כלל 28,030,200 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א.
- ג. ביום 8 בפברואר, 2007 החליט דירקטוריון החברה, כי בכפוף לקבלת היתר לפרסום תשקיף החברה וערב הרישום של מניות החברה למסחר בבורסה, יבוטלו 3,924,228 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א, המהוות 14% מההון המונפק והנפרע של החברה וערכן הנקוב של המניות המבוטלות הומר לקרן הון אשר דינה, לכל דבר ועניין, לרבות לעניין חלוקה לבעלי המניות, יהיה כדין פרמיה ששולמה על המניות שנותרו בהון החברה. ביטול המניות יבוצע באופן אחיד לכל בעלי המניות בחברה. עוד הוחלט כי ערב הרישום למסחר כאמור תחלק החברה לבעלי המניות מתוך יתרת הרווח דיבידנד בסך של 20,500 אלפי ש"ח, זאת כנגד התחייבות של בעלי המניות שניתנה לחברה, כי דיבידנד שיחולק להם כאמור יושקע באופן מיידי בהון המניות של החברה כנגד הקצאה של 3,894,028 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה לבעלי המניות באופן יחסי לפי שיעור החזקותיהם במניות החברה. הקצאה זו משקפת מחיר של כ-5.26 ש"ח למניה.

באור 4: - הנפקת ניירות ערך

במסגרת תשקיף שפרסמה החברה ביום 14 בפברואר, 2007 הוצעו לציבור ניירות ערך כדלקמן:

- א. 7,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.
- ב. 55,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה א'), המוצעות ב-92% מערכן הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפרעון בעשרה שיעורים שווים ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2014 (כולל), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.3%, אשר תשולם בימים 31 בינואר ו-31 ביולי של כל אחת מהשנים 2007 עד 2014 (כולל), היינו החל מיום 31 ביולי, 2007 ועד 31 ביולי, 2014, וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש דצמבר 2006.
- ג. 65,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ב'), המוצעות ב-92% מערכן הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפרעון בשישה תשלומים שנתיים שווים ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2010 עד 2015 (כולל), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6%, אשר תשולם ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2008 עד 2015 (כולל), וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש דצמבר 2006. בכל יום מסחר, החל מיום רישום אגרות החוב (סדרה ב') למסחר בבורסה ועד יום 12 בפברואר, 2015 (כולל), למעט התקופה שמיום 13 בפברואר ועד יום 28 בפברואר (כולל) של כל אחת מהשנים 2010 עד 2014 (כולל), תהיינה אגרות החוב (סדרה ב') ניתנות להמרה במניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א נפרעות במלואן, באופן שעד ליום 31 בינואר, 2010 (כולל) שער ההמרה יהיה 7.5 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ע.ג. ומיום 1 בפברואר, 2010 שער ההמרה יהיה 9.5 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ע.ג....

ניירות הערך האמורים הוצעו לציבור ב-100,000 יחידות במחיר של 1,560 ש"ח ליחידה אשר נקבע במכרז.

ביום 22 בפברואר, 2007 הושלמה ההנפקה. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-143 מליון ש"ח, לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-13 מליון ש"ח.

באור 4: - הנפקת ניירות ערך (המשך)

מתוך תמורת ההנפקה נטו יוחסו כ-26 מליון ש"ח למניות רגילות, כ-52 מליון ש"ח לאגרות החוב (סדרה א') וכ-65 מליון ש"ח לאגרות החוב (סדרה ב').

חלוקת תמורת ההנפקה בוצעה בהתאם לשוויים היחסי של כל אחד מניירות הערך המונפקים בשלושת ימי המסחר הראשונים בבורסה לניירות ערך.

החברה זקפה את הרכיב ההוני של אגרות החוב (סדרה ב') הניתנות להמרה למניות להון העצמי בסעיף אופציית המרה בגין אגרות חוב להמרה וכתוצאה מכך חל גידול בהון העצמי ומנגד חל קיטון בהתחייבויות בסך של כ-8,655 אלפי ש"ח, בניכוי הוצאות הנפקה שיוחסו לרכיב ההוני בסך של כ-709 אלפי ש"ח.

באור 5: - דיבידנד

ביום 28 במרס, 2007 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 1,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 2 במאי, 2007. בעקבות חלוקת הדיבידנד, כאמור לעיל, הותאם שער ההמרה של אגרות החוב (סדרה ב') כך ששער ההמרה הופחת והוא עומד על 7.46 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') לכל מניה רגילה בה 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה עד ליום 31 בינואר, 2010 ועל 9.45 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') לכל מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ע.ג. מיום 1 בפברואר, 2010.

באור 6: - הלוואה למוכר קרקע עבור רכישת קרקע

כאמור בבאור 5ב' (8) לדוחות השנתיים, ביום 6 באוגוסט, 2006 התקשרה החברה בהסכם קומבינציה לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים עליהם מצוי היה בעבר מלון הולילנד. המקרקעין נרכשו מאת צד ג' (להלן - המוכר) במסגרת עסקת קומבינציה. על פי ההסכם עם המוכר, התחייבה החברה להסדיר את כל המימון הנדרש לצורך רכישת הקרקע מאת הבעלים המקוריים, מעבר לסכום של 3.5 מליון דולר ארה"ב ששילם המוכר לבעלים המקוריים ממקורותיו וכן לממן חיובי מס רכישה ומע"מ של המוכר. מתוך סכום המימון, ולפי דרישת הבנק המממן, העמידה החברה הון עצמי בסכום של כ-47 מליון ש"ח וזאת בנוסף להון העצמי ששולם על ידי המוכר בסך של 3.5 מליון דולר. סכום זה ניתן כהלוואה למוכר, אשר עתיד לשאת בעלויות המימון הן בגין סך ההון העצמי שהעמידה החברה והן בגין המימון הבנקאי.

בהתאם להתחייבות החברה כמתואר לעיל העמיד הבנק המממן הלוואה בסך של כ-74 מליון ש"ח אשר שימשה לרכישת הקרקע מאת הבעלים המקוריים. מאחר ועל פי דרישת הבנק המממן הלוואה שנתקבלה נרשמה על שם החברה ועל שם המוכר בחשבון משותף, כוללת החברה החל מדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2007 את כל יתרת הלוואה האמורה ומנגד רושמת החברה הלוואה למוכר באותו סכום. בגין הלוואה זו נרשמה על הקרקע משכנתא לטובת הבנק המממן.

כאמור בדיווח מיידי של החברה מיום 6 במאי, 2007, בין החברה למוכר התגלעו מחלוקות שונות שעיקרן בתמצית: טענות המוכר בדבר הפרת החוזה על ידי החברה בשל אי עמידתה בלוחות זמנים - החברה שוללת מכל וכל טענה זו ועמדתה, הנסמכת גם על בסיס ייעוץ משפטי הנה כי בחתימתה, יחד עם המוכר והבנק, על הסכם המימון של הבנק, הכולל בתוכו הסכמה להרחבת הפרוייקט, מהיקף של 220 דירות להיקף של 264 דירות, בהתבסס על "תקנות שבס", הסכימו הצדדים, מכללא, לדחיית לוחות הזמנים ככל שמתחייב מן התכנון החדש (הנובע מהגדלת מס' יחידות הדיור כאמור ומאילוצי התב"ע). יצוין כי, החברה פועלת לשינוי התב"ע, כדי לעמוד בהתחייבותה להגדלת מספר יחידות הדיור כאמור לעיל. החברה תוכל להתחיל בבניית הפרוייקט עם קבלת היתר בנייה לאחר סיום ההליך התכנוני. בנוסף טוען המוכר כי החברה הפרה את התחייבותה להשיב לו את סכום ההון העצמי שהמוכר העמיד לטובת הרכישה וכן כי על החברה להשיב בעצמה לבנק המממן את תשלומי הריבית בגין האשראי שנלקח, זאת בשל ההפרות הנטענות האמורות. החברה שוללת, מכל וכל, גם טענה זו. יחד עם זאת, יודגש בהקשר זה, כי אין מחלוקת לעניין התחייבות המוכר להחזר הלוואה לבנק ולחברה, וזאת בגין המימון שנלקח לשם רכישת הקרקע.

באור 6: - הלוואה למוכר קרקע עבור רכישת קרקע (המשך)

לטענת החברה, הנסמכת גם על יועציה המשפטיים, המוכר הפר את התחייבויותיו על פי ההסכמים, לרישום משכנתא מדרגה שנייה לטובת החברה על המקרקעין עליהם התחייב לרישום משכנתא כאמור על פי הסכם הקומבינציה, על ידי סירובו לחתום על המסמכים הדרושים לצורך רישום המשכנתא. עוד טוענת החברה, כי התקשרותו של המוכר בהסכמים המתוארים בדיווח של פיננסיטק בע"מ (להלן - פיננסיטק), מיום 29 באפריל, 2007, ובתוספות לו, מהווה הפרה של ההסכמים בין המוכר לחברה, ככל שלא התקיימו התנאים הנוספים המצטברים על פי סעיף 18.1 להסכם הקומבינציה, קרי: פיננסיטק קיבלה על עצמה בכתב את כל חובות והתחייבויות המוכר מכח הסכם הקומבינציה בגין הזכויות המועברות וחתמה על יפוי הכח הנזכר בסעיף האמור. בנוסף, טוענת החברה, כי על המוכר להעביר תחילה כל תמורה שקיבל או יקבל בגין מכירת זכויותיו על פי הסכם הקומבינציה לכיסוי האשראי שניתן.

ביום 24 ביוני, 2007 הגישה החברה בקשה למתן סעדים ארעים וסעדים זמניים לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד המוכר, בעל השליטה בו, כנגד פיננסיטק וכנגד שני משיבים פורמלים נוספים ("הבקשה"). כמו כן, הגישה החברה, תביעה עיקרית לבית המשפט האמור. במסגרת הבקשה התבקש בית המשפט לייתן צווים המוריים: (א) כי לא תבוצע כל דיספוזיציה או כל פעולה אחרת המשנה את זכויות הצדדים במקרקעין או במניות המוכר וכן בזכויות החוזיות מכוח הסכם הקומבינציה, ובכלל זה התבקש צו המורה לפיננסיטק להימנע ממימוש האופציה שניתנה לה במסגרת ההסכמים בינה לבין המוכר; (ב) לרישום הערת אזהרה על המקרקעין המתריעה בדבר קיומם של סעדים ארעיים וזמניים, ככל שאלה ינתנו, לפי סמכותו מכוח סעיף 130 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1999; (ג) להורות למוכר להפקיד בקופת בית המשפט כל סכום כסף או נכס שהמוכר קיבל או יקבל מכוח ההסכמים עם פיננסיטק, עד להכרעה בתביעה העיקרית.

במסגרת התביעה העיקרית, נתבקש, בין היתר, גם סעד, לפיו תירשם משכנתא מדרגה שנייה על המקרקעין לטובת החברה.

ביום 25 ביוני, 2007 הורה בית המשפט על מתן צו ארעי כאמור בסעיף (א) לעיל. ביום 28 ביוני, 2007 בהתאם להחלטת בית המשפט, התקיים דיון מקדמי בבקשה במעמד הצדדים. על יסוד הודעת ב"כ פיננסיטק בדיון זה לפיה ההסכם מושא הבקשה, אשר נחתם עם המוכר, הוא הסכם הלוואה והסכם אופציה, וכי אין בכוונת מרשתתו לממש את האופציה המוקנית לה בהסכם האמור עד לסוף חודש יולי שנה זו, החליט בית המשפט לבטל את הצו הארעי שניתן, ונקבע מועד לדיון בבקשה למתן סעדים זמניים.

מיום הדיון המקדמי ועד לימים אלה מנהלים הצדדים מגעים ליישוב המחלוקות ביניהם ולהסדרת מערכת היחסים בין הצדדים המעורבים, כאשר דרישת החברה, בין היתר, היא כי תירשם באופן מיידי משכנתא מדרגה שנייה לטובתה, כאמור בהסכם הקומבינציה ובתוספות לו.

נכון למועד כתיבת דו"ח זה קבוע דיון בבית המשפט בנוגע לבקשה למתן סעדים זמניים ליום 3 בספטמבר, 2007, ואולם, לאור העובדה כי המגעים בין הצדדים נמצאים בעיצומם, הגישו הצדדים בקשה לדחיית מועד הדיון.

באור 7: - רווח ממימוש רכוש קבוע

כאמור בבאור 8(1) לדוחות השנתיים, בחודש דצמבר 2006 מכרה החברה ציוד תמורת סך של 2,025 אלפי ש"ח. לחברה נבע רווח בסך של 2,025 אלפי ש"ח והוא ניזקף לדוח רווח והפסד בתקופת הדוח עם העברת הבעלות בציוד לידי הרוכש.
