

דוחות ביניים

ליום 30 בספטמבר, 2013



א-1	דוח הדירקטוריון	חלק א'
ב-1	דוחות כספיים ביניים מאוחדים	חלק ב'
ג-1	נתונים כספיים ביניים על החברה	חלק ג'
ד-1	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ד'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2013

דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2013, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המאוחדות שלה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך מתוך הנחה שבפני המעיין מצוי גם הדוח התקופתי המלא לשנת 2012 אשר פורסם ביום 19 במרס 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-009880; להלן: "הדוח התקופתי").

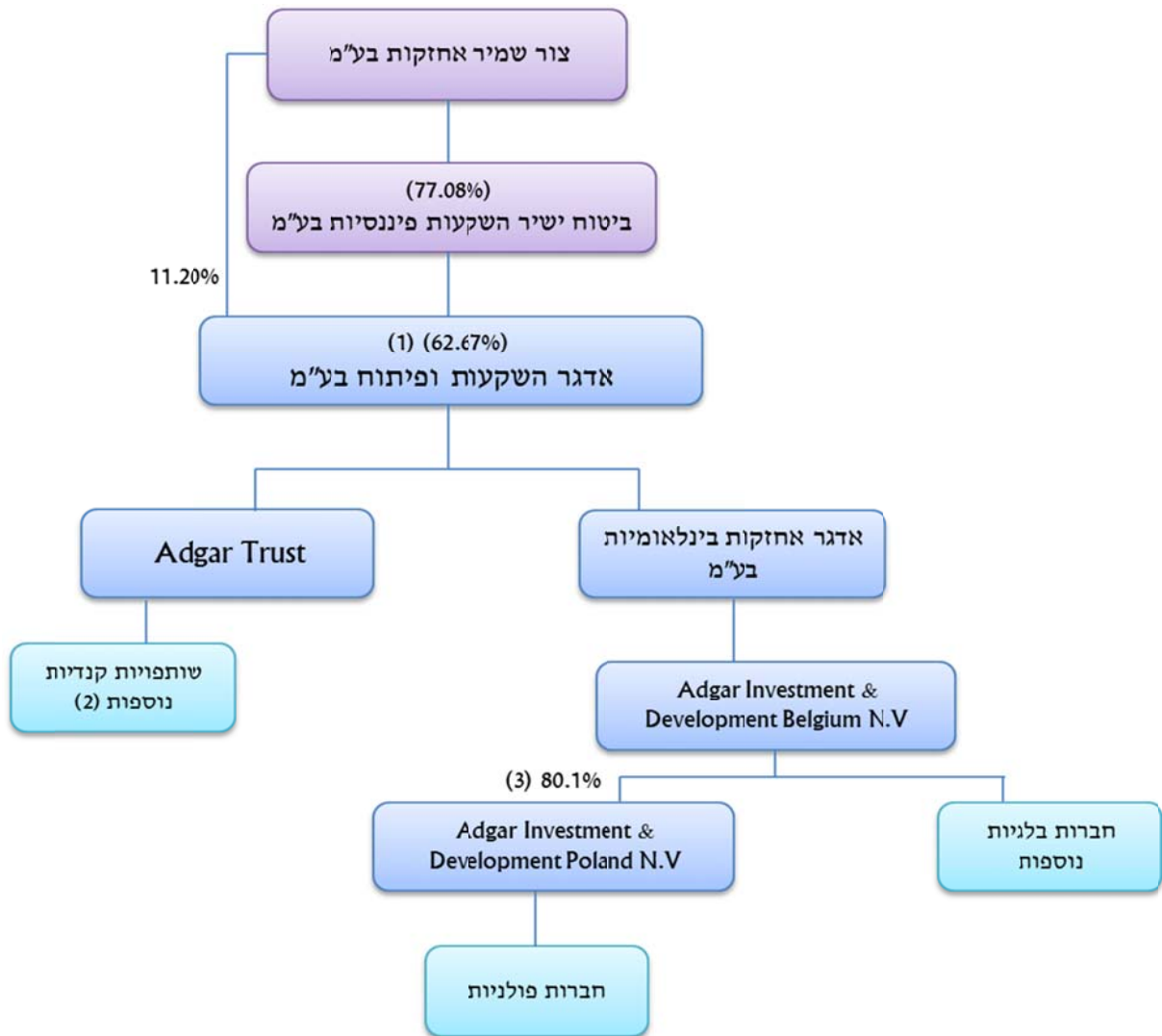
בדוח דירקטוריון זה כללה החברה ביחס לעצמה וביחס לחברות המוחזקות על ידה מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ניירות ערך") מידע זה הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדוח, וכן הערכות של החברה לגבי העתיד לקרות בשוק בו היא פועלת, הערכות לגבי ההתפתחות הכלכלית והעסקית בשווקים בהם פועלת החברה או עתידה לפעול וכוונותיה בהתבסס על ההערכות האמורות. ההתפתחויות בפועל, וכפועל יוצא מכך - התוצאות בפועל שינבעו מפעילות החברה, עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן - "מידע צופה פני עתיד"). מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת, והוא מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, אשר הסתמכה בהנחותיה, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, שהיה בפניה במועד עריכת ד"ח זה, ובכללו פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם, ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי. מידע צופה פני עתיד בד"ח זה יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש. אי התממשות המידע צופה פני עתיד עשוי לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק א' לדוח התקופתי ועל החברה לא מוטלת חובה לדווח על אי התממשותו כאמור.

1. כללי

1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

החברה, באופן ישיר ובאמצעות חברות בנות (להלן "החברה"), פועלת בתחום של השקעה בנכסים מניבים בישראל ובחו"ל, בעיקר בתחום המשרדים, ומפעם לפעם בוחנת את כדאיות מימושם. מעת לעת, רוכשת החברה קרקעות, ומנצלת עתודות קרקע קיימות לבניית בנייני משרדים. עבודות הבנייה נעשות על ידי קבלנים חיצוניים. נכון לתאריך הדוח פועלת החברה בארבע מדינות: ישראל, בלגיה, פולין וקנדה.

כמו כן, החלה החברה בבדיקת כדאיות הסבת שטחים בנכסים קיימים של החברה לשימוש כ- Data Center והשכרתם. נכון לתאריך פרסום דוח זה היקף ההשקעה בפעילות זו אינו מהותי לפעילות החברה ולתוצאותיה הכספיות.



במידה ולא צוין אחרת, שיעור האחזקה הינו 100%.

(1) האחזקה של ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "ביטוח ישיר") בחברה, הינה דרך חברת ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלות מלאה של ביטוח ישיר.

(2) כל השותפויות מוחזקות בשיעור של 100%.

(3) לעניין כניסת משקיע בחברה האמורה, ראה סעיף 2'א' להלן.

1.3. דירוג אשראי

ביום 9 במאי 2013, אישרה מידרוג את דירוג Baa1 יציב עבור כל סדרות אגרות החוב שבמחזור (סדרות ד-ז') וכן אישרה דירוג של Baa1 יציב להנפקת אגרות חוב נוספות בהיקף של עד 180 מיליון ש"ח ע.ג..

ביום 9 בספטמבר 2013, העלתה מעלות (standard&poor's) את דירוג אגרות החוב שבמחזור (סדרה ה') מדירוג ilBBB עם תחזית יציבה לדירוג ilBBB+ עם תחזית יציבה.

1.4. מחיר המניה

להלן פרטים על מחיר המניה, הון העצמי של החברה ונתונים הנגזרים מהם:

מכפיל ההון (*)	שווי השוק של החברה (מיליוני ש"ח)	ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות (מיליוני ש"ח)	מחיר המניה (נקודות)	
0.73	631	866	562.7	30.9.2013
0.78	674		601.2	18.11.2013

(*) מכפיל ההון ליום 18.11.2013 חושב על בסיס ההון העצמי ל- 30.9.2013.

1.5. נכסי החברה

1.5.1. נכסים מניבים

נכון לתאריך הדוח מחזיקה החברה ב-30 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 304 אלפי מ"ר לפי החלוקה הבאה:

שטח להשכרה באלפי מ"ר	מספר בניינים	
62	6	ישראל
33	5	בלגיה
116	14	קנדה (*)
93	5	פולין (**)
304	30	סה"כ

(*) לעניין הסכם למכירת 25% נוספים ממרבית הנכסים בקנדה, ראה סעיף 13 להלן, אירועים לאחר תאריך המאזן.

(**) לעניין רכישת נכס נוסף בחודש יוני 2013, ראה סעיף 22' להלן.

1.6. התפלגות הכנסות ושיעורי תפוסה לפי מגזרים גיאוגרפיים:

להלן טבלה המפרטת את ההכנסות מהשכרת נכסים לפי מדינות (באלפי ש"ח):

שוי הנכס בספרים ליום 30 בספטמבר (* 2013)	2012	1-9/2012	1-9/2013	מדינה
				ישראל:
652,944	44,830	33,215	34,356	נכסים שהיו קיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2011 וקיימים בתאריך הדוח
				קנדה:
123,907	9,266	6,953	6,372	נכסים שלא חל שינוי בשיעור האחזקה בהם מה- 31 בדצמבר 2011 ועד לתאריך הדוח (1)
1,119,660	82,702	64,412	52,742	נכסים ש-25% מהם נמכרו במאי 2012
1,243,567	91,968	71,365	59,114	סה"כ קנדה
				בלגיה:
244,086	14,209	10,406	12,239	נכסים שהיו קיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2011 וקיימים בתאריך הדוח (2)
				פולין:
602,910	46,163	33,936	36,850	נכסים שהיו קיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2011 וקיימים בתאריך הדוח (3)
241,042	-	-	7,963	נכס שנרכש בשנת 2013 (ראה סעיף ב' להלן)
843,952	46,163	33,936	44,813	סה"כ בפולין
2,984,549	197,170	148,922	150,522	סך-הכל

(* לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וכן סך של 65,566 אלפי ש"ח בגין זכויות בנייה ב"אדגר ביזנס סנטר" ברח' השלושה בתל אביב (בניין C) המוצגים בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים בדבר נדל"ן להשקעה בהקמה וזכויות בנייה, ראה סעיף 1.1.3 לפרק א'- תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי.

(1) הירידה נובעת משער החליפין הממוצע בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד.

(2) העלייה בהכנסות מהשכרת נכסים בבלגיה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מאכלוס פרוייקט אדגר פלנטין. נכון לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח הבניין מושכר במלואו.

(3) העלייה בהכנסות מהשכרת נכסים בפולין בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 נובעת מעלייה בתפוסה בפרוייקט אדגר פלאזה.

(4) להלן טבלה המפרטת את שיעורי התפוסה לפי מדינות (ע"פ חוזים שנחתמו):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2012	2012	2013	מדינה
			ישראל:
92%	92%	92%	נכסים שהיו קיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2011 וקיימים בתאריך הדוח
			קנדה:
95%	93%	99%	נכסים שלא חל שינוי בשיעור האחזקה בהם מה- 31 בדצמבר 2011 ועד לתאריך הדוח
91%	91%	93%	נכסים ש-25% מהם נמכר במאי 2012
92%	92%	94%	סה"כ קנדה
			בלגיה:
76%	69%	77%	נכסים שהיו קיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2011 וקיימים בתאריך הדוח
			פולין:
98%	95%	98%	נכסים שהיו קיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2011 וקיימים בתאריך הדוח
-	-	54%	נכס שנרכש בשנת 2013 (ראה סעיף 2 ב' להלן)
98%	95%	78%	סה"כ פולין

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. השלמת הסכם התקשרות עם חברות מקבוצת מגדל להשקעה ב- 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה מאוחדת בבלגיה

ביום 2 ביוני 2013 השלימה החברה את הסכם ההתקשרות עם חברות בשליטה ובניהול מגדל חברה לביטוח ("להלן-מגדל") לפיו למגדל יוקצו מניות המהוות כ- 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של Adgar investment and development Poland N.V חברה בלגית אשר עד למועד האמור הייתה בבעלות המלאה של החברה ("להלן – החברה המאוחדת"), באמצעותה מוחזקת פעילות הנדל"ן של החברה בפולין בתמורה להשקעה בהיקף של כ- 13.3 מיליון אירו בחברה המאוחדת (מתוך הסכום הנ"ל כ-8.8 מיליון אירו ניתנו באמצעות הלוואת בעלים לחברה המאוחדת, ללא מועד פירעון נקוב, בריבית שנתית אירובור בתוספת מרווח 2.6%). לפרטים נוספים ראה באור 7א' לדוחות הכספיים.

ב. רכישת מבנה משרדים בחברה מאוחדת בפולין

ביום 6 ביוני 2013, הושלמה עסקה במסגרתה התקשרה חברה מאוחדת של החברה בהסכם מקדמי עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת מבנה משרדים בוורשה, פולין בשטח כולל להשכרה של כ-42 אלף מ"ר וכן כ-1,000 מקומות חנייה, נכון למועד הרכישה הנכס היה מאוכלס במלואו כאשר השוכר העיקרי בנכס, שהחזיק בכ-76% מהשטח המושכר, עתיד להתפנות עד סוף יולי 2013 ולפיכך שיעור האכלוס היה צפוי לרדת לכ- 24%. בתמורה לנכס שלמה החברה המאוחדת תמורה כוללת בסך של כ-36 מיליון אירו (כולל הוצאות רכישה), כאשר כ-21 מיליון אירו מתוך התמורה מומנו באמצעות הלוואה בנקאית. לפרטים נוספים ראה באור 7ג' לדוחות הכספיים.

ג. ביום 29 ביולי 2013 וביום 17 באוקטובר 2013 פרסמה החברה תיקונים לתשקיף המדף שלה (להלן: "תיקון התשקיף") המאפשר לישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ ("ישיר אחזקות"; ישיר אחזקות הינה חברת האם של החברה) לבצע הצעת רכש חליפין מלאה למניות ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ ("השקעות פיננסיות"; השקעות פיננסיות הינה החברה האם של ישיר אחזקות) באמצעות הודעה משלימה, כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטת תשקיף) התשס"ז-2007, ככל ותפורסם ("התשקיף להשלמה") באופן בו התמורה לניצעים בהצעת הרכש, תהיה ביחידות הכוללות מניות של החברה ושל איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ ("הצעת רכש החליפין" ו- "איי.די.איי. ביטוח", בהתאמה). ביום 13 בנובמבר 2013 הודיעה ישיר אחזקות כי הצעת רכש החליפין, שפורסמה במסגרת הודעה משלימה מיום 24 באוקטובר 2013 לא נענתה על ידי מחזיקי מניות השקעות פיננסיות.

ד. הרחבת אג"ח (סדרה ז') של החברה

ביום 19 במאי 2013, הנפיקה החברה לציבור סך של 180 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') על דרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ-193.9 מליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו על-ידי החברה על-פי תשקיף מיום 29 במאי, 2012. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 19 במאי 2013 מס' אסמכתא 063757-01-2013. בנוסף ראה נספח ב' לדוח זה - מידע על תעודות ההתחייבות שבמחזור. לפרטים אודות תיקונים לשטר הנאמנות של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') ראה דיווחים מידיים מיום 8 במאי 2013 ומיום 12 במאי 2013 אסמכתאות 05775-01-2013 ו- 060424-01-2013, בהתאמה.

ה. לפרטים בדבר אישורה בכנסת, ביום 30 ביולי 2013, של התכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (חוק התקציב) ראה באור 6, מסים על הכנסה, לדוחות הכספיים.

ו. לפרטים בדבר הליכי בחינת הצעה ראשונה לציבור של פעילות החברה בתחום הנדל"ן בקנדה והקפאתם ראה באור 7ב' לדוחות הכספיים.

ז. נושאי משרה בחברה

לפרטים אודות שינויים בהרכב דירקטוריון החברה בתקופת הדוח ולאחריה ראו דיווחי החברה מהתאריכים 23 במאי 2013, 27 במאי 2013, 28 במאי 2013 ו- 7 ביולי 2013 (מס' אסמכתאות: 069286-01-2013, 071896-01-2013, 075352-01-2013 ו- 086253-01-2013, בהתאמה).

להלן נתונים עיקריים מהמאזנים המאוחדים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2012	2013	
181,615	183,190	259,583	מזומנים והשקעות לזמן קצר
245,613	242,816	325,016	נכסים שוטפים
-	-	376,338	נכסים לא שוטפים מיועדים למכירה (*)
2,903,661	2,990,718	2,674,994	נדל"ן להשקעה
97,370	92,150	113,718	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,044,772	3,126,446	2,827,304	סך נכסים בלתי שוטפים
179,273	219,753	214,675	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
426,497	431,038	453,964	התחייבויות שוטפות
-	-	166,269	התחייבויות המתייחסות לנכסים המיועדים למימוש (*)
1,997,241	2,032,573	2,007,495	התחייבויות לזמן ארוך
866,647	905,651	865,605	סה"כ הון מיוחס לבעלי המניות
-	-	35,325	סה"כ הון מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
866,647	905,651	900,930	סה"כ הון החברה
3,290,385	3,369,262	3,528,658	סך המאזן

(* ראה סעיף 13 להלן, אירועים לאחר תאריך המאזן.)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2012	2013	
866,647	905,651	865,605	סה"כ הון מיוחס לבעלי המניות
112,110	112,110	112,139	ערך נקוב מניות רגילות
7.73	8.08	7.72	הון למניה (בש"ח)

נכסים שוטפים

העלייה בנכסים השוטפים נובעת בעיקר מעלייה במזומנים ושווי מזומנים (ראה סעיף 7.1 - נתונים מתוך הדוחות על תזרימי מזומנים).

נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ונכסים מיועדים למימוש

העלייה בנדל"ן להשקעה (כולל נכסים מיועדים למימוש) ונדל"ן להשקעה בהקמה במהלך תקופת הדוח נובעת מהשקעות בסך כ-209 מיליון ש"ח, כאשר מתוך הסכום הנ"ל הושקעו כ-170 מיליון ש"ח ברכישת בניין משרדים בחברה מאוחדת בפולין. בנוסף, רשמה החברה עליית ערך בתקופת הדוח בסך כ-94 מיליון ש"ח. מנגד, הירידה בשערי המטבעות הרלוונטיים בתקופת הדוח גרמו להפחתה בסך כ-139 מיליון ש"ח בסעיף זה.

התחייבויות שוטפות

העלייה בהתחייבויות השוטפות במהלך תקופת הדוח נובעת בעיקר מעלייה בחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך שמועד פירעונן מסתיים בשנה הקרובה. בסעיף זכאים ויתרות זכות קיימת ירידה כתוצאה מפירעון דיבידנד לשלם בסך כ-10 מיליון ש"ח והתחייבויות למוסדות בסך כ-11 מיליון ש"ח.

התחייבויות לזמן ארוך

העלייה בסעיף התחייבויות לזמן ארוך, נובעת בעיקר מהרחבת אג"ח (סדרה ז') של החברה, בחודש מאי השנה, בסך כ-194 מיליון ש"ח בקיזוז תשלום אגרות חוב (סדרה ה') בסך כ-71 מיליון ש"ח ומיון כ-56 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרה ו'). בנוסף, קיבלה החברה הלוואות לזמן ארוך בסך כ-232 מיליון ש"ח, מתוכם כ-101 מיליון ש"ח למימון רכישת הנכס בפולין וכ-70 מיליון ש"ח תוספת מימון בגין הלוואות שמוחזרו בקנדה. בתקופת הדוח פרעה החברה הלוואות לזמן ארוך בסך כ-47 מיליון ש"ח. ירידה בשערי החליפין במטבעות הפעילות צמצמה את העלייה בסעיף זה. סך של כ-104 מיליון ש"ח מתוך ההתחייבויות לזמן ארוך מוינו לסעיף התחייבויות המתייחסות לנכסים המיועדים למימוש, ראה סעיף 13 להלן, אירועים לאחר תאריך המאזן.

הון החברה

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2013, רשמה החברה רווח נקי בסך כ-63.6 מיליון ש"ח מתוכו כ-50.8 מיליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות של החברה. ההפסד הכולל האחר הסתכם בסך כ-51.5 מיליון ש"ח, החלק המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו הפסד כולל אחר בסך כ-52.3 מיליון ש"ח (בעיקר בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים). בגין הגורמים הנ"ל הסתכם הקיטון בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך כ-1 מיליון ש"ח.

בנוסף, רשמה החברה זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ-35 מיליון ש"ח (ראה סעיף 2 א' לעיל). ובסה"כ עלה הון החברה בסך כ-34.3 מיליון ש"ח.

4. תוצאות הפעילות

להלן תוצאות הפעילות במאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

הכנסות

הכנסות מהשכרת נכסים
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

197,170	148,922	150,522
75,318	63,872	94,266
<u>272,488</u>	<u>212,794</u>	<u>244,788</u>

הוצאות

אחזקת נכסים, נטו
הנהלה וכלליות
הוצאות הנפקה *

13,799	12,231	8,342
33,749	24,333	24,678
-	-	8,817
<u>47,548</u>	<u>36,564</u>	<u>41,837</u>

רווח לפני מימון

<u>224,940</u>	<u>176,230</u>	<u>202,951</u>
----------------	----------------	----------------

הכנסות מימון
הוצאות מימון

5,315	4,041	2,396
(131,130)	(106,698)	(103,508)

הוצאות מימון, נטו

<u>(125,815)</u>	<u>(102,657)</u>	<u>(101,112)</u>
------------------	------------------	------------------

רווח לפני רווח הון

99,125	73,573	101,839
--------	--------	---------

רווח הון

33	55	35
----	----	----

רווח לפני מסים על ההכנסה

99,158	73,628	101,874
--------	--------	---------

מסים על ההכנסה

28,564	23,521	38,235
--------	--------	--------

רווח נקי

<u>70,594</u>	<u>50,107</u>	<u>63,639</u>
---------------	---------------	---------------

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

70,594	50,107	50,824
-	-	12,815

<u>70,594</u>	<u>50,107</u>	<u>63,639</u>
---------------	---------------	---------------

רווח נקי למנייה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
רווח נקי בסיסי ומדולל

<u>0.63</u>	<u>0.45</u>	<u>0.45</u>
-------------	-------------	-------------

(* ראה סעיף 4.4 להלן, הוצאות הנפקה).

כללי

הרווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 הסתכם בכ- 63.6 מיליון ש"ח. הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות הסתכם בכ- 50.8 מיליון ש"ח.

סעיפי הדוח השונים הושפעו בתקופה המדווחת, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בשל שינויים בשערי החליפין של המטבעות הרלוונטיים לפעילות החברה.

4.1. עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו

מדיניות החברה הינה לבצע הערכות שווי לנכסיה, על ידי מערכי שווי חיצוניים, אחת לשנה במסגרת הדוחות השנתיים. כאשר מתגלים סימנים לשינויים מהותיים בשווי הנכסים, החברה פועלת לביצוע הערכות שווי לנכסים אלה באותו מועד.

במחצית הראשונה של השנה בוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, הערכות שווי לכל נכסי החברה בקנדה ובפולין, לנכסים העיקריים בבלגיה ולנכס ביד-אליהו, בישראל.

להלן טבלה עם הסיבות העיקריות לשינוי בשווי הנכסים ביוני ובספטמבר 2013 ביחס לדצמבר 2012.

הסיבות העיקריות לשערוך	שערוך (במיליוני ש"ח)	
בעיקר בגין עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון באחד הנכסים הממוקם באזור הפרוורים של טורונטו. הירידה קוזה עקב שערוך חיובי במספר נכסים ששיעור התפוסה בהם עלה.	(2.3)	קנדה
בגין נכס שרכשה החברה בפולין בתחילת חודש יוני 2013, רשמה החברה שערוך חיובי בסך כ-70 מיליון ש"ח (ראה הערה להלן). בגין יתרת הנכסים נרשמה הפחתת ערך של כ-8.3 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מירידה בשכ"ד המייצג בנכסים אלו.	61.7	פולין (*)
	(0.3)	ישראל
העלייה נובעת מעלייה באכלוס בבניין ה-Theater.	0.8	בלגיה
	59.9	סה"כ 1-6/2013
ברבעון המדווח, שערכה החברה את מרבית הנכסים בקנדה בסך כ-34.4 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לתמורה שנקבעה בהסכם למכירת 25% נוספים ממרבית הנכסים בקנדה, ראה סעיף 13 להלן, אירועים לאחר תאריך המאזן.	34.4	קנדה
	94.3	סה"כ 1-9/2013

(*) בתחילת חודש יוני 2013 השלימה חברה מאוחדת בפולין עסקה לרכישת נכס בפולין בתמורה לסך של כ-36 מיליון אירו. החברה המאוחדת קיבלה הערכת שווי ממעריך השווי של הנכסים בפולין לפיה שווי הנכס נכון ל-30.6.2013 במצבו הנוכחי הינו כ-50.7 מיליון אירו. לאור הפער הגבוה בין עלות הרכישה להערכת השווי שקיבלה החברה המאוחדת, פנתה החברה המאוחדת למעריך שווי בלתי תלוי נוסף וקיבלה הערכת שווי דומה. לפרטים נוספים ראה סעיף 2ב' לעיל ובאור 7ג' לדוחות הכספיים.

4.2. הכנסות מהשכרת נכסים

העלייה בהכנסות מהשכרת נכסים בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות בפולין בעקבות אכלוס פרוייקט אדגר פלאזה ורכישת נכס נוסף ביוני 2013 וכן מעלייה בהכנסות בבלגיה כתוצאה מאכלוס פרוייקט פלנטין. עלויות אלו קוזזו כתוצאה מירידה בהכנסות בקנדה אשר נובעות ממכירת 25% מהנכסים בקנדה בחודש מאי 2012. הירידה בשערי החליפין הממוצעים של הדולר הקנדי והאירו גרמו אף הם לירידה בסעיף זה.

4.3. עלויות אחזקת נכסים מושכרים, נטו:

הוצאות אחזקת נכסים מושכרים נטו, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013, הסתכמו בכ- 8,342 אלפי ש"ח, בהשוואה לכ- 12,231 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר ממכירת 25% מהנכסים בקנדה בחודש מאי 2012 וכן מעלייה בשיעורי התפוסה בבלגיה ובפרוייקט אדגר פלאזה בפולין. בנוסף, קיבלה חברת הבת בקנדה החזר ארנונה בגין שנים קודמות בסך כ-1,780 אלפי ש"ח.

4.4. הפחתת הוצאות הנפקה:

בעקבות ההסכם למכירת 25% נוספים ממרבית הנכסים בחברת הבת בקנדה, בחודש נובמבר 2013, החליטה החברה להקפא את בחינת הליכי ההצעה לציבור ולהפחית את הוצאות ההנפקה בגינה. לפרטים נוספים על ההסכם ראה סעיף 13 להלן.

4.5. הוצאות מימון, נטו:

בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2013 ירדו הוצאות המימון של החברה בסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהתחייבויות הפיננסיות בממוצע (כתוצאה ממכירת 25% ממרבית הנכסים בקנדה בחודש מאי 2012) והיוון עלויות מימון בפרוייקט נדל"ן בהקמה בישראל גרמו לירידה בסעיף זה בסך כ-8 מיליון ש"ח. ירידה זו קוזזה בעקבות גידול ברישום הוצאות בגין הפרשי שער בסך כ-5 מיליון ש"ח שנרשמו ברווח והפסד מול הכנסות מהפרשי שער בסך כ-2 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

4.6. מיסים על הכנסה:

בתקופת הדוח, רשמה החברה הוצאות מס בסך כ-3 מיליון ש"ח בגין השינוי הצפוי בשיעור המס בשנים הבאות, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים. בנוסף, הגדילה החברה את הוצאות המס בסך כ-7 מיליון ש"ח בגין מס מינימום בחברת הבת בקנדה הצפוי לחול על החברה בגין המכירה של 25% ממרבית הנכסים בקנדה (ראה בנוסף סעיף 13 להלן).

5. מצבת התחייבויות החברה לפי מועד פירעון:

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 18 בנובמבר 2013 (אסמכתא: 2013-01-195471).

6. מידע נוסף לגבי נכסים מהותיים מאוד

Adgar Plaza

31.12.2012	רבעון 1/2013	רבעון 2/2013	רבעון 3/2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
81,993	82,165	81,216	82,461	שווי הנכס (באלפי אירו)
5,528	1,664	1,682	1,516	NOI בתקופה (באלפי אירו)
5,704	-	(5,298)	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
88%	97%	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (לפי אכלוס בפועל) (%)
6.7%	8.1%	8.3%	7.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
19.8	21.1	21.4	20.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי באירו) (*)
19.8	20.9	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי באירו) (*)

(* כולל הכנסות אחרות כגון: רווח ניהול ושירותים אחרים.)

31.12.2012	רבעון 1/2013	רבעון 2/2013	רבעון 3/2013	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס – 100%)
379,800	380,001	379,500	379,489	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
23,996	5,848	5,671	5,830	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
300	-	(279)	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
99%	97%	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (לפי אכלוס בפועל) (%)
6.3%	6.2%	6.2%	6.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
83	82.2	81.4	81.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [חודשי בש"ח] (*)
-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי בש"ח) (*)

(* כולל הכנסות מחניות, מחסנים, דמי ניהול וכיו"ב.)

7. נזילות ומקורות מימון

7.1 להלן נתונים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים:

2012	1-9/12	1-9/13	תזרים מזומנים חיובי (שלילי)
54,881	16,710	19,519	מפעילות שוטפת
226,784	240,148	(210,464)	לפעילות השקעה
(212,819)	(189,221)	275,417	מפעילות מימון
68,846	67,637	84,472	סה"כ

לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך כ- 19.6 מיליון ש"ח. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הושפע מתשלום ריבית שנתית, בחודש מרס 2013, בגין אג"ח (סדרה ה') בסך כ- 10 מיליון ש"ח.

בתקופת המדווחת לחברה תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך כ- 210 מיליון ש"ח. החברה שילמה כ- 209 מיליון ש"ח בגין השקעות בנדל"ן (מתוכם כ- 170 מיליון ש"ח בגין רכישת הנכס בפולין), רכשה עסקת הגנה (PUT) על הדולר הקנדי בעלות של כ- 4.1 מיליון ש"ח וכן פרעה פקדונות בנאמנות בגין מכירת נכסים בסך כ- 13 מיליון ש"ח.

בתקופה המדווחת לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות מימון בסך כ- 275 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שלילי בסך כ- 189 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. תזרים המזומנים החיובי בתקופת הדוח נובע בעיקר מגיוס אג"ח על דרך של הרחבת סדרה ז' של החברה בסך כ- 194 מיליון ש"ח, ומקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך כ- 232 מיליון ש"ח, מתוך הסכום הנ"ל התקבל כ- 101 מיליון ש"ח למימון רכישת הנכס בפולין וסך כ- 70 מיליון ש"ח תוספת מימון בגין הנכסים בקנדה. בנוסף פרעה החברה אגרות חוב בסך כ- 110 מיליון ש"ח, חילקה דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח ופרעה אשראי לזמן ארוך נטו בסך כ- 47 מיליון ש"ח.

7.2 להלן נתונים בדבר תזרים מזומנים חזוי לשנתיים העוקבות לתאריך הדוח:

ל-9 חודשים שיסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	ל-12 חודשים שיסתיימו ביום 31 בדצמבר 2014 מיליון ש"ח	ל-3 חודשים שיסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013	הנחות
			יתרת פתיחה, לפי דוח הסולו של החברה <u>מקורות סולו:</u>
141 (1)	134 (21)	146 (1)	(1) תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
			תזרים מזומנים מפעילות מימון:
-	95	-	(2) הלוואות מתאגיד בנקאי
200	-	-	הנפקת אג"ח למחזור חוב
-	-	(20)	(3) חלוקת דיבידנד (דיבידנד שהוכרז)
			<u>מקורות מחברות מוחזקות:</u>
30	-	-	(4) מפעילות שוטפת - החזר הלוואה
13	29	30	(5) מפעילות מימון - החזר הלוואה
-	202	-	(6) מפעילות השקעה בגין מכירת נכסים - החזר הלוואה
			<u>התחייבויות צפויות:</u>
(27)	(43)	(12)	פירעון הלוואות לתאגיד בנקאי
(192)	(125)	-	פירעון אגרות חוב
(42)	(130)	(9)	תזרים מזומנים לפעילות השקעה
122	141	134	יתרת סגירה

הנחות

- (1) תזרים מזומנים מפעילות שוטפת בישראל מתבסס על החוזים שנחתמו נכון ליום 30.9.2013. בנוסף, הונח כי לא יחול שינוי מהותי בשיעורי התפוסה וכן עלייה של כ-2% בהכנסות שכירות בכל שנה בגין עליית מדד, בנוסף הונח ב-2015, שיעור אכלוס ממוצע של כ-50% בפרוייקט A ביד אליהו (במקביל נרשמו גם עלויות התאמה בגין השכרת שטחים).
- (2) מתוך הסכום הנ"ל, סך של כ-70 מיליון ש"ח הינו בגין מסגרת אשראי שטרם נוצלה לצורך בניית פרוייקט בהקמה. לפירוט נוסף ראה סעיף 1.1.3 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד.
- (3) לחברה אין מדיניות דיבידנד, יחד עם זאת להערכת החברה יכול ויחולק דיבידנד בהתאם להתפתחות תחזית המזומנים של החברה.
- (4) מבוסס על יתרות המזומנים הקיימות בחברות בנות נכון ליום 30.9.2013 הניתנות למשיכה לפי דרישת החברה ועל צפי תזרים המזומנים הפנוי בשנתיים הקרובות.
- (5) מבוסס על צפי להשלמת שיעור מימון לכ-60% בגין הלוואות מגופים פיננסיים בקנדה, שכנגדם קיימים שעבודים ראשוניים בדרגה על נדל"ן מניב, עם שיעור מימון נמוך מ-50%.
- (6) מבוסס על הצפי לקבלת תזרים מזומנים בגין מכירת נכסים בחברת הבת בקנדה וכן בגין מכירת נכס בבלגיה.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שלחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא התחייבויותיה בשנתיים שלאחר מועד פרסום הדוחות.

7.3 מקורות המימון

החברה נוהגת לקבל אשראי מגופים פיננסיים, בעיקר כנגד שעבוד מדרגה ראשונה של הנדל"ן להשקעה. בנוסף, החברה מקבלת אשראי גם ללא בטחונות, הן מבנקים בישראל והן באמצעות הנפקת אגרות חוב.

בחודש אפריל 2013 קיבלה חברת הבת בקנדה מימון מחדש ל-2 הלוואות קיימות אשר הגיע מועד פירעונן בסך כולל של כ- 70 מיליון ש"ח (כ- 20 מיליון דולר קנדי).

ביום 19 במאי 2013, הנפיקה החברה לציבור סך של 180 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') על דרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ-193.9 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו על-ידי החברה על-פי תשקיף מדף מיום 29 במאי, 2012. ראה בנוסף דיווח מידי מיום 19 במאי 2013 מס' אסמכתא 2013-01-063757.

ביום 31 במאי התקשרה חברה מאוחדת בפולין בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי פולני בסכום של כ- 101 מיליון ש"ח (כ- 21 מיליון אירו). ההלוואה מיועדת למימון רכישת מבנה משרדים בפולין אשר רכישתו הושלמה ביום 2 ליוני 2013. בגין ההלוואה הנ"ל התחייבה החברה המאוחדת בפולין לעמידה ביחסי כיסוי מסויימים ויתרת חוב לעלות ושווי הנכס. נכון ליום 30 בספטמבר 2013 ולמועד הדוח¹ עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות בקשר עם העמדת המימון כאמור.²

ביום 2 ביוני 2013 הושלמה העסקה לכניסת משקיע בחברה מאוחדת בבלגיה המחזיקה בנכסי הנדל"ן של החברה בפולין, כמפורט בסעיף 2' לעיל, אשר במסגרתו העביר המשקיע לחברה המאוחדת בבלגיה הלוואות בעלים ללא מועד פירעון בסך כ- 42 מיליון ש"ח (כ- 8.8 מיליון אירו). בחודש אוגוסט 2013 העביר המשקיע סכום נוסף כהלוואות בעלים ללא מועד פירעון בסך כ- 7 מיליון ש"ח (כ- 1.5 מיליון אירו).

להלן תמצית לגבי הנדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה (כולל נדל"ן מיועד למימוש), האשראי העומד כנגדם ואשראי ללא שעבוד נדל"ן (הנתונים בטבלה הינם במיליוני ש"ח):

31/12/2012	30/09/13		
3,001	3,164	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להקמה (כולל נדל"ן מיועד למימוש)	A
1,435	1,514	אשראי כנגד שעבוד נדל"ן להשקעה (*)	B
48%	48%	B / A	
(185)	(190)	אשראי בנקאי ללא שעבוד נדל"ן להשקעה, בניכוי מזומנים והשקעות לזמן קצר	C
688	781	אגרות חוב	D
1,938	2,105	סה"כ חוב פיננסי נטו (B+C+D)	E
65%	67%	E / A	

¹ על בסיס נתונים מאזניים ליום 30 בספטמבר 2013.

² למידע נוסף באשר להלוואה הבנקאית ולאמות המידה בגינה ראה דיווח מידי מיום 2 ביוני 2013 אסמכתא 2013-01-081715.

(*) להלן פירוט היקף הנדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה (כולל נדל"ן מיועד למימוש) והאשראי כנגדו, ליום 30.9.2013, בחתך של שיעורי המימון כנגד הנדל"ן להשקעה (הנתונים בטבלה הינם במיליוני ש"ח).

היקף האשראי	שיעור המימון	שווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן בהקמה (כולל נכסים מיועדים למימוש)
141	0-40%	419
829	41-54%	1,793
523 (**)	55-65%	922
21	<u>66% ומעלה</u>	30
1,514		3,164

(**) 306 מיליון ש"ח מתוך הסכום הנ"ל, הלוואות מ-2 בנקים בישראל בגין הנכס "אדגר ביזנס סנטר" ברחוב השלושה בתל אביב אשר כ-86% מהשטחים בו מושכרים לממשלת ישראל בחוזה ארוך טווח.

7.4 הון חוזר

31/12/2012	30/9/2013	
מיליון ש"ח		
(181)	81	עודף (גרעון) בהון החוזר

ההון החוזר החיובי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013, כולל נכסים מיועדים למכירה, נטו בסך כ-210 מיליון ש"ח (ראה סעיף 13 להלן). בנוסף, מתוך האשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, סך של כ-136 מיליון ש"ח הינו אשראי למחזור, מרביתו נובע מהלוואות מגופים פיננסיים בקנדה, שכנגדם קיימים שעבודים ראשוניים בדרגה על נדל"ן מניב, עם שיעור מימון נמוך מ-45%. על פי ניסיון העבר הלוואות מסוג זה ממוחזרות בעת מועד הפירעון ואף מתקבלת תוספת מימון בגינם. (במהלך המחצית הראשונה של השנה קיבלה החברה תוספת מימון בסך כ-70 מיליון ש"ח בגין הלוואות שמוחזרו בקנדה). בנוסף, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך כ-25 מיליון ש"ח.

8. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

8.1 האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראית על ניהול סיכוני שוק בחברה הינה מנהלת הכספים, גב ליאת מנור. לפרטים אודות האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה ראו תקנה 26א לפרק ד' - פרטים נוספים, לדוח התקופתי.

8.2 תאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

סיכוני ריבית

חלק מן ההלוואות והאשראי שהתקבל מבנקים למימון רכישת הנדל"ן הינו בריבית משתנה. השינויים בשערי הריבית עשויים להשפיע על תוצאות הפעולות.

להלן פירוט יתרות הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, על פי המטבעות השונים, ליום 30 בספטמבר 2013:

ש"ח	אירו (*)	דולר ארה"ב	דולר קנדי	זלוטי
אלפי ש"ח				
210,207	571,902	1,931	6,573	19,768

(*) החברה ביצעה עסקאות הגנה לגידור הריבית על הלוואות באירו. לפירוט העסקות ראה סעיף 8.7 להלן.

שינויים בשערי חליפין

לשיעור הפיחות/תיסוף של הש"ח ביחס למטבעות הפעילות במדינות בהן פועלת החברה השפעה על הדוחות הכספיים של החברה. עיקר ההשפעה על הדוח על השינויים בהון העצמי, תחת הסעיף "התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל", אך קיימת גם השפעה על הוצאות המימון של החברה.

להלן נתונים בדבר עודף נכסים על התחייבויות במט"ח במאזן המאוחד ליום 30 בספטמבר 2013 (הנתונים מוצגים במיליוני ש"ח):

זלוטי	דולר קנדי	דולר ארה"ב	אירו	
39	1,143	-	1,018	נכסים לא כספיים, נטו
35	(546)	(2)	(594)	נכסים כספיים (התחייבויות כספיות), נטו
74	597	(2)	424	עודף נכסים (התחייבויות), נטו

מדד המחירים לצרכן

חלק מההתחייבויות של החברה (בעיקר התחייבויות הנובעות מאגרות חוב) צמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, חשופה החברה לשינויים במדד זה. נכון ל-30.9.2013 לחברה התחייבויות צמודות מדד בסך כ- 984 מיליון ש"ח.

8.3 תאור מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

שינויים בשערי חליפין

רכישת נכסים בחו"ל ממומנת בעיקר באמצעות שני מקורות:

1. מימון על ידי מוסדות פיננסיים בחו"ל.

2. מימון על ידי החברה (אדגר) באמצעות:

א. הון עצמי

ב. אשראי בנקאי/חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב).

החברה נוקטת במדיניות של צמצום החשיפה המטבעית, על ידי התאמת המטבע אליו צמוד המימון בחו"ל למטבע אליו צמודות ההכנסות מן הנכס הנרכש. כמו כן, חלק מן האשראי שנלקח על ידי החברה למימון הפעילות בחו"ל נעשה אף הוא במטבע הפעילות. יחד עם זאת, נוצרת חשיפה מטבעית עקב המימון שניתן על ידי החברה באמצעות ההון העצמי, וכן באמצעות אשראי שקלי. לעיתים כל עלות הנכס ממומנת בשלב ראשון על ידי החברה האם ופעולה זאת מגדילה את החשיפה המטבעית. החשיפה מצטמצמת עם קבלת המימון בחו"ל והחזרת ההלוואה לחברה.

בפני הדירקטוריון מוצגת מעת לעת (בדרך כלל אחת לרבעון) החשיפה המטבעית, ובדרך זו עוקב ומפקח הדירקטוריון על מדיניות החשיפה.

הדירקטוריון בוחן מעת לעת גם את החשיפה הכלכלית של החברה, ועל סמך בחינה זו ממליץ על מתכונת הטיפול בה.

על מנת לצמצם את החשיפה, במסגרת המדיניות שתוארה לעיל, נוהגת החברה מפעם לפעם לבצע עסקאות הגנה מפני שינויים בשיעורי הריבית ושיערי החליפין. לפירוט העסקות ראה סעיף 8.7 להלן.

להלן שני המודלים המשמשים את דירקטוריון החברה להגבלת החשיפה המטבעית בחברה:

א. VAR (Value at Risk): השפעת הסכום בסיכון (מבוסס על השינויים בשערי החליפין בתקופה של כשנתיים האחרונות בפרקי זמן קבועים של 10 ימי מסחר, בהתחשב במקדם המתאם בין המטבעות, ותוך יישום הסתברות של 99.75%), נטו לאחר מס, לא תביא לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של החברה מתחת ל-20%. נכון ל-30.9.2013 הסכום בסיכון בפועל, על בסיס המודל שאומץ, הסתכם בסך כ-36.1 מיליון ש"ח. השפעת הסכום בסיכון (נטו לאחר מס) תביא לירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של החברה לכ-27.4%.

ב. תרחיש קיצון: בהנחה של ירידה בשיעור של 12% בשערי החליפין של כל המטבעות הרלוונטיים (כיום: דולר קנדי ואירו) ביחס לש"ח, הפגיעה בהון החברה, לפני הטבת מס, לא תגרום לכדי ירידה מתחת ל-14% של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים). נכון לדוחות הכספיים ליום 30.9.2013, השפעת השינוי תביא לירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של החברה לכ-26.5%.

מדד המחירים לצרכן

חלק מההתחייבויות של החברה (בעיקר התחייבויות הנובעות מאגרות חוב) צמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, חשופה החברה לשינויים במדד זה. לעיתים, נוהגת החברה להקטין את החשיפה באמצעות עסקאות "פורורד" על המדד. לפירוט העסקות ראה סעיף 8.7 להלן.

8.4 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

האחראית על ניהול סיכוני שוק בוחנת באופן שוטף את הצורך בעדכון פעולות החברה בקשר עם ניהול סיכוני השוק, ודנה בנושא עם הנהלת החברה. באם עולה צורך בשינוי במדיניות ניהול סיכוני השוק, הנושא מובא לאישור הדירקטוריון.

8.5 דוח בסיסי הצמדה

30 בספטמבר 2013								
אלפי ש"ח								
סה"כ	פריטים לא כספיים	ללא הצמדה	זלוטי	דולר קנדי	דולר	אירו	מדד	
								רכוש
								מזומנים ושווי
259,578	-	129,601	54,274	47,196	6	28,501	-	מזומנים
5	-	-	-	-	-	-	5	השקעות לזמן קצר
								לקוחות בגין עסקי
14,191	-	-	-	3,255	-	6,632	4,304	נדל"ן
24,787	-	24,787	-	-	-	-	-	פקדונות
3,757	-	1,276	-	628	-	1,628	225	חייבים ויתרות חובה
11,924	-	-	-	-	-	-	11,924	מיסים שוטפים
8,208	-	-	-	8,208	-	-	-	הלוואות
7,187	-	-	-	3,948	-	3,185	54	נגזרים פיננסיים
329,637	-	155,664	54,274	63,235	6	39,946	16,512	
								יתרות חובה לא
								כספיות
								נכסים מיועדים
376,338	376,338	-	-	-	-	-	-	למכירה
15,299	15,299	-	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
3,641	3,641	-	-	-	-	-	-	הוצאות מראש
2,674,994	2,674,994	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
113,718	113,718	-	-	-	-	-	-	נדל"ן בהקמה
15,000	15,000	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
31	31	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
3,199,021	3,199,021	-	-	-	-	-	-	
3,528,658	3,199,021	155,664	54,274	63,235	6	39,946	16,512	סה"כ נכסים
								התחייבויות
12,992	-	-	-	12,992	-	-	-	אשראי לזמן קצר
10,624	-	2,923	-	2,924	-	4,777	-	ספקים
34,053	-	-	-	-	-	31,630	2,423	נגזרים פיננסיים
87	-	87	-	-	-	-	-	עתודה לפיצויים
68,864	-	7,259	49	33,990	-	26,112	1,454	זכאים ויתרות זכות
15	-	-	-	-	-	15	-	מיסים לשלם
								התחייבויות
166,269	-	-	-	166,269	-	-	-	המתייחסות לנכסים
								המיועדים למימוש
1,395,362	-	210,207	19,768	392,794	1,931	571,902	198,760	הלוואות מבנקים
780,984	-	-	-	-	-	-	780,984	ואחרים
2,469,250	-	220,476	19,817	608,969	1,931	634,436	983,621	אגרות חוב
								יתרות זכות לא
								כספיות
6,720	6,720	-	-	-	-	-	-	הכנסות מראש
151,758	151,758	-	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
2,627,728	158,478	220,476	19,817	608,969	1,931	634,436	983,621	סה"כ התחייבויות

8.6 מבחני רגישות
ראה נספח א' מצורף לדוח.

עסקאות IRS - החלף ריבית משתנה/קבועה					
מועד סיום העסקה	שווי הוגן לעסקה אלפי ש"ח	יתרת קרן ההלוואה אלפי ש"ח	שיעור הקיבוע	מטבע העסקה	מס'
30/12/2016	(18,886)	206,456	3.40%	אירו	1
17/06/2023	(5,600)	68,260	3.07%	אירו	2
30/12/2016	(2,159)	41,233	2.24%	אירו	3
30/06/2017	(24)	4,081	0.93%	אירו	4
30/06/2017	(221)	35,743	0.94%	אירו	5
30/12/2016	(3,963)	63,577	2.53%	אירו	6
30/11/2015	(403)	102,197	0.62%	אירו	7
עסקאות באופציות אירו/שקל					
מועד סיום העסקה	שווי הוגן לעסקה אלפי ש"ח	טווח שיעור לעסקה	סכום העסקה אלפי ש"ח	מטבע העסקה	מס'
31/12/2013	1,658	Put - 4.8 Call - 5.554	100,000	אירו/שקל	1
31/12/2013	1,527	Put - 4.7 Call - 5.385	200,000	אירו/שקל	2
עסקאות באופציות דולר קנדי/שקל - עסקת PUT					
מועד סיום העסקה	שווי הוגן לעסקה אלפי ש"ח	שיעור לעסקה	סכום העסקה אלפי ש"ח	מטבע העסקה	מס'
31/03/2014	3,948	3.43	50,000	דולר קנדי	1
עסקאות Forward - מדד המחירים לצרכן *					
מועדי העסקה	שווי הוגן לעסקה אלפי ש"ח	שיעור עליית מדד שנתית	סכום העסקה אלפי ש"ח	מטבע העסקה	מס'
מדד יולי 2011 עד מדד יוני 2021	(1,042)	2.44%	50,000	שקל	1
מדד יוני 2012 עד מדד יוני 2017	54	2.05%	50,000	שקל	2
מדד יולי 2011 עד מדד יוני 2016	(1,381)	2.40%	50,000	שקל	3
עסקאות Cross Currency Swap - החלפת תזרימי מזומנים					
מועד סיום העסקה	שווי הוגן לעסקה אלפי ש"ח	שער ה-Swap זלוטי/אירו	סכום העסקה אלפי ש"ח	מטבע העסקה	מס'
27/11/2015	(262)	4.482	9,471	זלוטי/אירו	1
27/11/2015	(120)	4.454	4,235	זלוטי/אירו	2

(* לאחר תאריך המאזן, בחודש אוקטובר 2013 ביצעה החברה 2 עסקאות הגנה על מדד המחירים לצרכן לפי הפירוט להלן:

- עסקת פורוורד על מדד המחירים לצרכן לתקופה של 12 חודשים, ממדד ספטמבר 2013 ועד מדד ספטמבר 2014, בסכום של 75 מיליון ש"ח ובשיעור של 1.57% לשנה.
- עסקת פורוורד על מדד המחירים לצרכן לתקופה של 24 חודשים, ממדד ספטמבר 2013 ועד מדד ספטמבר 2015, בסכום של 75 מיליון ש"ח ובשיעור של 1.77% לשנה.

9 הליך אישור הדוחות הכספיים

ועדת הביקורת של החברה משמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן בסעיף זה: "הוועדה"). חברי הוועדה הינם ה"ה טל ברנח (דח"צ וי"ר ועדת הדוחות), אמיר פלג (דח"צ) וציפורה קרפל (דירקטורית בלתי תלויה) המכהנים בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות אישור דוחות"). ביום 13 בנובמבר 2013, קיימה הוועדה ישיבה, בה נכחו חברי הוועדה מר טל ברנח (דירקטור חיצוני וי"ר הוועדה) מר אמיר פלג (דירקטור חיצוני) וציפורה קרפל (דירקטורית בלתי תלויה), לשם סקירה ודיון בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2013. הוועדה המליצה לדירקטוריון החברה לאשר את הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2013.

10 חלוקת דיבידנד

בחודש ינואר 2013 שילמה החברה דיבידנד, בסך של 10 מיליון ש"ח (המהווה כ-8.92% אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה). לאחר תאריך המאזן, ביום 18 בנובמבר 2013 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח (המהווה כ-17.8% אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה). הדיבידנד ישולם ביום 12 בדצמבר 2013 כאשר היום הקובע הינו ביום 27.11.2013.

11 מימוש אופציות

בחודש אוגוסט 2013, מומשו 225,000 אופציות, לא רשומות שהוקצו בעבר לעובדים ונושאי משרה למניות החברה, באמצעות מנגנון Cashless Excercise הקבוע בתכנית האופציות של החברה, ל-28,435 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה.

12 אומדנים חשבונאיים קריטיים

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים באומדנים חשבונאיים קריטיים אשר יושמו בדוחות השנתיים האחרונים.

13 אירועים לאחר תאריך המאזן

א. מכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית הנכסים בקנדה

לאחר תאריך המאזן, ביום 17 בנובמבר 2013, דיווחה החברה כי חברת הבת בקנדה התקשרה עם גוף פיננסי קנדי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכש") בקשר עם ההסכם למכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית הנכסים בקנדה לפי שווי של כ-110 מיליון דולר קנדי (כ-372 מיליון ש"ח), כך שלאחר המכירה, תחזיק חברת הבת בקנדה ב-50% מהבעלות בנכסים הנ"ל (לאחר מכירת 25% מהזכויות בנכסים בחודש מאי 2012). על פי מתווה ההסכם, הרוכש ישלם לחברת הבת תמורה בסך כ-53 מיליון דולר קנדי (כ-180 מיליון ש"ח) וכן יצטרף להתחייבויות חברת הבת כלפי הגופים הממנים, בגין כל נכס כאמור, על פי חלקו היחסי בנכס. סכום ההתחייבויות שהרוכש ייקח על עצמו מוערך בסך כ-57 מיליון דולר קנדי (כ-192 מיליון ש"ח), וזאת בהנחה שהחברה תקבל תוספת מימון בגין הנכסים הנ"ל בסך כ-8 מיליון דולר קנדי (כ-26 מיליון ש"ח) עד למועד ההשלמה. התמורה משקפת עליית ערך בסך כ-10 מיליון דולר קנדי (כ-34 מיליון ש"ח) בגין כלל נכסי החברה בקנדה.

המידע הכלול בדוח זה בדבר השלמת ההסכם, היקף התמורה הסופי ומועד קבלתה אצל חברת הבת, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשל"ח-1968, אשר התממשותו תלויה בגורמים שונים, אשר אינם בשליטת החברה, כגון התקיימות התנאים המתלים והשלמת בדיקת הנאותות בגין הנכסים.

ב. חשיפה לשינויים בשערי החליפין

כמפורט בטבלה בסעיף 8.2 לעיל, לחברה עודף נכסים על התחייבויות במטבעות דולר קנדי ואירו. לאחר מועד הדוחות הכספיים, ועד לפרסומם לא חל שינוי מהותי בהיקף החשיפה. עם זאת, נרשמה ירידה בשער החליפין של האירו, ביחס לש"ח, בשיעור של כ-0.3% וירידה בשער החליפין של הדולר הקנדי, ביחס לש"ח, בשיעור של כ-1.5%. עיקר ההשפעה של השינוי בשערי החליפין באה לידי ביטוי בדוח על השינויים בהון (תחת הסעיף התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל), אך חלקה משפיע ישירות על הוצאות המימון של החברה. היקף ההשפעה של השינוי בשערי החליפין לאחר תאריך הדוחות (ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים), על הון החברה, נטו, הינו קיטון של כ-8 מיליון ש"ח.

רועי גדיש
מנכ"ל

דורון שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

18 בנובמבר 2013

ליום 30 בספטמבר 2013

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית שקלית צמודת מדד					
רווח מהשינוי		שווי הוגן	רווח מהשינוי		
ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%	ליום 30 בספטמבר 2013	עליית ריבית של 5%	עליית ריבית של 10%	המכשיר
(1,936)	(964)	(206,585)	957	1,908	התחייבויות לתאגידים בנקאיים נגזרים פיננסיים אגרות חוב
328	191	(2,369)	(81)	(216)	
(5,655)	(2,818)	(842,308)	2,799	5,578	
<u>(7,263)</u>	<u>(3,591)</u>	<u>(1,051,262)</u>	<u>3,675</u>	<u>7,270</u>	סה"כ

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית שקלית					
הפסד מהשינוי		שווי הוגן	רווח מהשינוי		
ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%	ליום 30 בספטמבר 2013	עליית ריבית של 5%	עליית ריבית של 10%	המכשיר
(1,598)	(797)	(2,369)	797	1,588	נגזרים פיננסיים

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית בגין דולר קנדי					
הפסד מהשינוי		שווי הוגן	רווח מהשינוי		
ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%	ליום 30 בספטמבר 2013	עליית ריבית של 5%	עליית ריבית של 10%	המכשיר
(7,886)	(3,916)	(581,000)	3,862	7,671	התחייבויות לתאגידים בנקאיים

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית בגין אירו					
הפסד מהשינוי		שווי הוגן	רווח מהשינוי		
ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%	ליום 30 בספטמבר 2013	עליית ריבית של 5%	עליית ריבית של 10%	המכשיר
(1,077)	(533)	(31,639)	549	1,087	נגזרים פיננסיים

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו				
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידת שער"ח של 10%	ירידת שער"ח של 5%	ליום 30 בספטמבר 2013	עליית שער"ח של 5%	עליית שער"ח של 10%
27,177	11,457	(28,454)	(4,542)	(7,728)
51,790	28,595	(571,902)	(28,595)	(51,790)
78,967	40,052	(600,356)	(33,137)	(59,518)

המכשיר

נגזרים פיננסיים
התחייבויות לתאגידים בנקאיים

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר הקנדי				
רווח מהשינוי		שווי הוגן	הפסד מהשינוי	
ירידת שער"ח של 10%	ירידת שער"ח של 5%	ליום 30 בספטמבר 2013	עליית שער"ח של 5%	עליית שער"ח של 10%
13,632	5,896	3,951	(2,658)	(3,482)
58,110	29,055	(581,000)	(29,055)	(58,110)
71,742	34,951	(577,049)	(31,713)	(61,592)

המכשיר

נגזרים פיננסיים
התחייבויות לתאגידים בנקאיים

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הזלוטי				
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידת שער"ח של 10%	ירידת שער"ח של 5%	ליום 30 בספטמבר 2013	עליית שער"ח של 5%	עליית שער"ח של 10%
1,976	988	(19,768)	(988)	(1,976)

המכשיר

התחייבויות לתאגידים בנקאיים

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו/זלוטי				
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידת שער"ח של 10%	ירידת שער"ח של 5%	ליום 30 בספטמבר 2013	עליית שער"ח של 5%	עליית שער"ח של 10%
(1,641)	(777)	(383)	703	1,343

המכשיר

נגזרים

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית של הזלוטי הפולני				
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי	
ירידת שער"ח של 10%	ירידת שער"ח של 5%	ליום 30 בספטמבר 2013	עליית שער"ח של 5%	עליית שער"ח של 10%
(54)	(27)	(383)	27	53

המכשיר

נגזרים

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן					
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת מדד של 0.2%	ירידת מדד של 0.1%	ליום 30 בספטמבר 2013	עליית מדד של 0.1%	עליית מדד של 0.2%	המכשיר
1,685	842	(842,308)	(842)	(1,685)	אגרות חוב
(268)	(135)	(2,369)	135	271	נגזרים פיננסיים
413	207	(206,585)	(207)	(413)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
<u>1,830</u>	<u>914</u>	<u>(1,051,262)</u>	<u>(914)</u>	<u>(1,827)</u>	סה"כ

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון למועד הדיווח. בחינת גורמי הסיכון, והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. הריבית השנתית ששימשה לחישוב שווי ההוגן של הלוואות ואגרות החוב הינה בהתאם לריבית שקיבלה או שהייתה יכולה החברה לקבל להלוואות לטווחים דומים ליום המאזן.

נספח ב' - תעודות התחייבות שבמחזור

להלן פרטים באשר לתעודות התחייבות שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור:

סדרה	מועד הנפקה	במועד ההנפקה	לתאריך המאזן	מועד מחדש	ריבית שנצברה	שווי ספרים	שווי בורסאי	שיעור הריבית	קרן	מועדי תשלום		הערב לתשלום ההתחייבות
										ריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	
אלפי ש"ח												
ה'	12/3/07	300,400 ³	120,160	145,604	3,787	145,604	153,492	שנתית של 4.70% צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש ינואר 2007	בחמישה תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 12 במרס בכל אחת מהשנים 2011 עד 2015 (כולל)	תשלום אחד בכל שנה, ביום 12 במרס, החל משנת 2008 ועד שנת 2015 (כולל)	מדד המחירים לצרכן	אין
ו'	4/5/10	200,000	200,000	218,954	5,525	218,954	243,760	שנתית של 6.10% צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש אפריל 2010	בארבעה תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 1 במאי בכל אחת מהשנים 2014 עד 2017 (כולל)	בשני תשלומים שנתיים, בימים 1 בנובמבר ו-1 במאי של כל אחת מהשנים 2010 ועד וכולל שנת 2017 (למעט שנת 2010 בה חל תשלום אחד בלבד ביום 1 בנובמבר ולמעט שנת 2017 בה יחול תשלום אחד בלבד ביום 1 במאי)	מדד המחירים לצרכן	אין
ז'	13/1/11	380,000 ⁴	380,000	403,253	5,597	403,253	445,056	שנתית של 5.60% צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם בחודש דצמבר 2010	בשישה תשלומים שנתיים, אשר ישולמו ביום 1 בינואר בכל אחת מהשנים 2015 עד 2020 (כולל)	בשני תשלומים שנתיים, בימים 1 ביולי ו-1 בינואר של כל אחת מהשנים 2011 ועד 2020 (למעט שנת 2011 בה יחול תשלום אחד בלבד ביום 1 ביולי ולמעט שנת 2020 בה יחול תשלום אחד בלבד ביום 1 בינואר)	מדד המחירים לצרכן	אין

נאמני האג"ח

1. הנאמן לאג"ח סדרה ה' – משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב, טלפון 03-6386894. איש הקשר – רמי סבטי.
2. הנאמן לאג"ח סדרות ו' ו-ז' – הרמטיק נאמנות בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל אביב, טלפון 03-5274867. איש הקשר – עו"ד דן אבנון.

³ בימים 08/05/2007 ו-18/03/2008 הורחבה סדרת האג"ח ב-75,000 אלפי ש"ח ע.ג. וב-50,400 אלפי ש"ח ע.ג., בהתאמה.

⁴ ביום 19/05/2013 הורחבה סדרת האג"ח ב-180,000 אלפי ש"ח ע.ג..

דרוג האג"ח:

סדרה	שם החברה המדרגת	דירוג למועד הדוח	תאריך	דירוג
ה'	Standart & Poors Maalot		04/03/2007	ilA
ה'	מידרוג	A2	04/03/2007	A2
ה'	Standart & Poors Maalot	ilA עם תחזית שלילית	11/9/2008	ilA עם תחזית שלילית
ה'	Standart & Poors Maalot	BBB עם תחזית שלילית	28/5/2009	BBB עם תחזית שלילית
ה'	מידרוג	A3 יציב	24/8/2009	A3 יציב
ה', ו'-ז'	מידרוג	Baa1 יציב	22/4/2010	Baa1 יציב
ה'	Standart & Poors Maalot	BBB יציב	5/8/2010	BBB יציב
ה', ו'-ז'	מידרוג	Baa1 יציב	2/12/2010	Baa1 יציב
ה', ו'-ז'	מידרוג	Baa1 יציב	29/12/2010	Baa1 יציב
ה'	Standart & Poors Maalot	BBB יציב	07/08/2011	BBB יציב
ה', ו'-ז'	מידרוג	Baa1 יציב	29/12/2011	Baa1 יציב
ה', ו'-ז'	מידרוג	Baa1 יציב	19/04/2012	Baa1 יציב
ה'	Standart & Poors Maalot	BBB יציב	30/08/2012	BBB יציב
ה', ו'-ז'	מידרוג	Baa1 יציב	9/05/2013	Baa1 יציב
ה'	Standart & Poors Maalot	BBB+ יציב	9/09/2013	BBB+ יציב

אגרות החוב של החברה (סדרות ה' עד ז') אינן ניתנות להמרה לניירות ערך אחרים. בתום שנת הדיווח ובמהלכה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות, לא נדרשה לבצע פעולות על ידי הנאמנים לאגרות החוב של החברה (סדרות ה' עד ז'), ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה (סדרות ה' עד ז') לפרעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיק.

סדרות ה' ו'-ז' הינן מהותיות לחברה.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2013

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2013

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-20	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר, 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 63.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2013 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 69% וכ- 69.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר	
	2012	2013
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

181,598	183,163	259,578
17	27	5
11,156	14,186	14,191
32,593	32,458	24,787
8,020	7,239	7,398
10,938	5,743	11,924
1,291	-	7,133
<u>245,613</u>	<u>242,816</u>	<u>325,016</u>

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות לזמן קצר
לקוחות
פקדונות
חייבים ויתרות חובה
מסים שוטפים לקבל
נגזרים

-	-	376,338
---	---	---------

נכסים לא שוטפים מיועדים למכירה (*)

<u>245,613</u>	<u>242,816</u>	<u>701,354</u>
----------------	----------------	----------------

נכסים לא שוטפים

400	2,113	54
8,835	9,327	8,208
17,230	17,723	15,000
2,903,661	2,990,718	2,674,994
97,370	92,150	113,718
71	97	31
17,205	14,318	15,299
<u>3,044,772</u>	<u>3,126,446</u>	<u>2,827,304</u>
<u>3,290,385</u>	<u>3,369,262</u>	<u>3,528,658</u>

נגזרים
הלוואות
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה (*)
נדל"ן להשקעה בהקמה
נכסים בלתי מוחשיים
מסים נדחים

(* ראה באור 8א' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2012	ליום 30 בספטמבר 2012		2013
	בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח		

התחייבויות שוטפות

			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
179,273	219,753	214,675	חלויות שוטפות של אגרות חוב
125,297	123,265	141,676	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,621	9,815	10,624	מסים לשלם
15	7,741	15	זכאים ויתרות זכות נגזרים
103,548	58,646	75,584	
10,743	11,818	11,390	
<u>426,497</u>	<u>431,038</u>	<u>453,964</u>	
-	-	166,269	התחייבויות המתייחסות לנכסים המיועדים למכירה *
<u>426,497</u>	<u>431,038</u>	<u>620,233</u>	

התחייבויות לא שוטפות

			הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסים אחרים
1,273,287	1,305,424	1,193,679	אגרות חוב נגזרים
562,752	566,206	639,308	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
34,621	32,784	22,663	מסים נדחים
87	23	87	
126,494	128,136	151,758	
<u>1,997,241</u>	<u>2,032,573</u>	<u>2,007,495</u>	

הון

			הון מניות פרמיה על מניות קרנות אחרות
155,768	155,768	155,796	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ יתרת רווח
256,643	256,643	256,993	
(23,789)	(22,320)	(10,738)	
(52,401)	(4,379)	(109,002)	
530,426	519,939	572,556	
866,647	905,651	865,605	סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	35,325	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>866,647</u>	<u>905,651</u>	<u>900,930</u>	סך הכל הון
<u>3,290,385</u>	<u>3,369,262</u>	<u>3,528,658</u>	

(* ראה באור 8א' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

18 בנובמבר, 2013

מנור ליאת מנהלת כספים	גדיש רועי מנכ"ל	שנידמן דורון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	--------------------	----------------------------------	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013	
	2012	2013	2012	2013
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח			

הכנסות

197,170	48,617	51,411	148,922	150,522
75,318	-	34,377	63,872	94,266
272,488	48,617	85,788	212,794	244,788

הכנסות מהשכרת נכסים
עליית ערך גדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה, נטו

הוצאות

13,799	3,383	1,776	12,231	8,342
33,749	6,887	8,657	24,333	24,678
-	-	8,817	-	8,817

אחזקת נכסים, נטו
הנהלה וכלליות
הוצאות הנפקה (*)

47,548	10,270	19,250	36,564	41,837
--------	--------	--------	--------	--------

224,940	38,347	66,538	176,230	202,951
---------	--------	--------	---------	---------

רווח לפני מימון

5,315	1,234	1,445	4,041	2,396
(131,130)	(33,454)	(42,853)	(106,698)	(103,508)

הכנסות מימון
הוצאות מימון

(125,815)	(32,220)	(41,408)	(102,657)	(101,112)
-----------	----------	----------	-----------	-----------

הוצאות מימון, נטו

99,125	6,127	25,130	73,573	101,839
--------	-------	--------	--------	---------

רווח לפני רווח הון

33	19	35	55	35
----	----	----	----	----

רווח הון

99,158	6,146	25,165	73,628	101,874
--------	-------	--------	--------	---------

רווח לפני מסים על ההכנסה

28,564	3,553	16,771	23,521	38,235
--------	-------	--------	--------	--------

מסים על ההכנסה

70,594	2,593	8,394	50,107	63,639
--------	-------	-------	--------	--------

רווח נקי

מיוחס ל:

70,594	2,593	6,667	50,107	50,824
-	-	1,727	-	12,815

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

70,594	2,593	8,394	50,107	63,639
--------	-------	-------	--------	--------

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות

0.63	0.03	0.06	0.45	0.45
------	------	------	------	------

החברה (בש"ח)
רווח נקי בסיסי ומדולל

(* ראה באור זב' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח				
70,594	2,593	8,394	50,107	63,639	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(9,213)	(3,003)	684	(7,557)	8,810	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
1,699	35,785	2,684	49,721	(60,313)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(7,514)	32,782	3,368	42,164	(51,503)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
63,080	35,375	11,762	92,271	12,136	סה"כ רווח כולל
					סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
63,080	35,375	9,529	92,271	(1,455)	בעלי מניות החברה
-	-	2,233	-	13,591	זכויות שאינן מקנות שליטה
63,080	35,375	11,762	92,271	12,136	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	פעילויות חוץ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של		זכויות שאינן מקנות שליטה
					סה"כ	סה"כ	
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
155,768	256,643	(23,789)	(52,401)	530,426	866,647	-	866,647
-	-	-	-	50,824	63,639	12,815	50,824
-	-	7,842	(60,121)	-	(51,503)	776	(52,279)
-	-	7,842	(60,121)	50,824	12,136	13,591	(1,455)
-	-	4,900	3,520	(8,694)	21,460	21,734	(274)
-	-	659	-	-	659	-	659
28	350	(350)	-	-	28	-	28
155,796	256,993	(10,738)	(109,002)	572,556	900,930	35,325	865,605

יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)

רווח נקי
 סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
 סה"כ רווח (הפסד) כולל
 הנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן
 מקנות שליטה (ראה באור זא' להלן)
 עלות תשלום מבוסס מניות
 מימוש אופציות למניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2013

הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון אחרות	פעילויות חוץ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של	
					סה"כ	סה"כ
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
155,768	256,643	(17,416)	(54,100)	494,832	835,727	
-	-	-	-	50,107	50,107	
-	-	(7,557)	49,721	-	42,164	
-	-	(7,557)	49,721	50,107	92,271	
-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	
-	-	2,653	-	-	2,653	
155,768	256,643	(22,320)	(4,379)	519,939	905,651	

יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר)

רווח נקי
 רווח (הפסד) כולל אחר
 סה"כ רווח (הפסד) כולל
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	פעילויות חוץ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של		זכויות שאינן מקנות שליטה
					סה"כ	סה"כ	
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
155,768	256,643	(11,095)	(111,284)	565,889	855,921	33,092	889,013
-	-	-	-	6,667	6,667	1,727	8,394
-	-	580	2,282	-	2,862	506	3,368
-	-	580	2,282	6,667	9,529	2,233	11,762
-	-	127	-	-	127	-	127
28	350	(350)	-	-	28	-	28
155,796	256,993	(10,738)	(109,002)	572,556	865,605	35,325	900,930

יתרה ליום 1 ביולי, 2013

רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

מימוש אופציות למניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2013

הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון אחרות	פעילויות חוץ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של	
					סה"כ	סה"כ
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
155,768	256,643	(19,997)	(40,164)	517,346	869,596	
-	-	-	-	2,593	2,593	
-	-	(3,003)	35,785	-	32,782	
-	-	(3,003)	35,785	2,593	35,375	
-	-	680	-	-	680	
155,768	256,643	(22,320)	(4,379)	519,939	905,651	

יתרה ליום 1 ביולי, 2012

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		פרמיה על מניות	הון מניות	
		קבוצות אחרות	מבוקר אלפי ש"ח			
835,727	494,832	(54,100)	(17,416)	256,643	155,768	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
70,594	70,594	-	-	-	-	רווח נקי
(7,514)	-	1,699	(9,213)	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
63,080	70,594	1,699	(9,213)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
2,840	-	-	2,840	-	-	תשלום מבוסס מניות
(35,000)	(35,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
<u>866,647</u>	<u>530,426</u>	<u>(52,401)</u>	<u>(23,789)</u>	<u>256,643</u>	<u>155,768</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

70,594	2,593	8,394	50,107	63,639	רווח נקי
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(75,318)	-	(34,377)	(63,872)	(94,266)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
125,815	32,220	41,408	102,657	101,112	הוצאות מימון, נטו
(33)	(19)	(35)	(55)	(35)	רווח הון
7,824	1,693	1,737	5,683	4,912	פחת והפחתות
28,564	3,553	16,771	23,521	38,235	מסים על ההכנסה
64	-	-	-	-	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
2,840	680	127	2,653	659	עלות תשלום מבוסס מניות
89,756	38,127	25,631	70,587	50,617	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(1,687)	(1,628)	(2,833)	(3,813)	(3,457)	עלייה בלקוחות
3,103	572	8,046	782	(2,901)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1,027	623	101	664	3,616	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
29,395	3,135	12,213	(724)	(10,832)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
31,838	2,702	17,527	(3,091)	(13,574)	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(124,316)	(32,378)	(28,277)	(99,848)	(83,872)	ריבית ששולמה
3,514	1,948	2,958	3,424	4,230	ריבית שהתקבלה
(18,186)	(32)	(1,452)	(6,150)	(1,524)	מסים ששולמו
1,681	476	-	1,681	3	מסים שהתקבלו
(137,307)	(29,986)	(26,771)	(100,893)	(81,163)	
54,881	13,436	24,781	16,710	19,519	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2012	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	1,912	33,000	-	(5,234)	פרעון (השקעה) בפקדון בנאמנות, נטו
220,320	332	-	220,836	13,308	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
41,892	-	-	41,892	-	מכירת השקעות לזמן קצר
-	-	(4,116)	-	(4,116)	רכישת עסקת הגנה
(30,098)	(5,327)	(11,546)	(21,516)	(197,477)	רכישת נדל"ן להשקעה
(5,510)	(89)	(6,857)	(290)	(11,116)	רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
(1,673)	(465)	(643)	(1,087)	(729)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(2,539)	-	(5,443)	היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
(18)	-	-	(18)	-	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
1,682	102	192	189	192	תמורה ממימוש רכוש קבוע
189	48	50	142	151	פרעון הלוואה שניתנה לשוכר, נטו
<u>226,784</u>	<u>(3,487)</u>	<u>7,541</u>	<u>240,148</u>	<u>(210,464)</u>	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(33,390)	(29,486)	(1,126)	(31,674)	(3,573)	פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
44,022	44,022	19,692	44,022	231,568	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(79,651)	(18,603)	(13,317)	(57,769)	(47,385)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(25,000)	-	-	(25,000)	(10,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה הנפקת מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת של החברה
-	-	-	-	21,460	מימוש אופציות למניות החברה
-	-	28	-	28	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(109,375)	(38,996)	(39,222)	(109,375)	(110,628)	פרעון אגרות חוב
(9,425)	(2,911)	-	(9,425)	-	פרעון מוקדם של אגרות חוב
<u>(212,819)</u>	<u>(45,974)</u>	<u>(33,945)</u>	<u>(189,221)</u>	<u>275,417</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
80	2,025	102	2,854	(6,492)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל
68,926	(34,000)	(1,521)	70,491	77,980	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
112,672	217,163	261,099	112,672	181,598	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>181,598</u>	<u>183,163</u>	<u>259,578</u>	<u>183,163</u>	<u>259,578</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות
בתזרימי מזומנים

9,134	-	6,320	-	6,320
10,000	-	-	-	-
-	1,049	-	1,049	-

רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
כנגד ספקים ונותני שירותים

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2013 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם. (להלן הדוחות הכספיים השנתיים).
- ב. ליום 30 בספטמבר, 2013 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 81 מליון ש"ח. ההון החוזר כולל נכסים לא שוטפים המיועדים למכירה, נטו בסך כ- 210 מליון ש"ח (ראה בנוסף באור 8א' להלן).
- ג. ביום 29 ביולי 2013 וביום 17 באוקטובר 2013 פרסמה החברה תיקונים לתשקיף המדף שלה (להלן: "תיקון התשקיף") המאפשר ליסיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ ("יסיר אחזקות"; יסיר אחזקות הינה חברת האם של החברה) לבצע הצעת רכש חליפין מלאה למניות ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ ("השקעות פיננסיות"; השקעות פיננסיות הינה החברה האם של יסיר אחזקות) באמצעות הודעה משלימה, כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף) התשס"ז-2007, ככל ותפורסם ("התשקיף להשלמה") באופן בו התמורה לניצעים בהצעת הרכש, תהיה ביחידות הכוללות מניות של החברה ושל איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ ("הצעת רכש החליפין" ו- "איי.די.איי. ביטוח", בהתאמה). ביום 13 בנובמבר 2013 הודיעה יסיר אחזקות כי הצעת רכש החליפין, שפורסמה במסגרת הודעה משלימה מיום 24 באוקטובר 2013 לא נענתה על ידי מחזיקי מניות השקעות פיננסיות.
- ד. דירוג אגרות חוב
- ביום 9 במאי 2013, אישרה מידרוג את דירוג Baa1 יציב עבור כל סדרות אגרות החוב שבמחזור (סדרות ד-ז') וכן אישרה דירוג של Baa1 יציב להנפקת אגרות חוב נוספות בהיקף של עד 180 מליון ש"ח ע.ג..
- ביום 9 בספטמבר 2013, העלתה מעלות (standard&poor's) את הדירוג עבור אגרות החוב שבמחזור (סדרה ה') לדירוג ilBBB+ עם תחזית יציבה מדירוג ilBBB עם תחזית יציבה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
- 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.
- ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה
- עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:
1. IAS 19 (המתוקן) - הטבות עובד
- בחודש יוני 2011 פרסם ה- IASB את IAS 19 (מתוקן) שנדרש ליישמו החל מ-1 בינואר 2013, לרבות בדרך של יישום למפרע למעט מספר חריגים. ליישום לראשונה של IAS 19 (מתוקן) לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה (המשך)

2. IAS 27R, IFRS 11, IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים, דוחות כספיים נפרדים, הסדרים משותפים

IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים

IFRS 10 (להלן - IFRS 10) מחליף את IAS 27 בדבר הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים, וכן כולל את הטיפול החשבונאי באיחוד ישויות מובנות (structured entities) שטופלו בעבר ב-12 SIC - איחוד ישויות למטרות מיוחדות.

IAS 27R - דוחות כספיים נפרדים

IAS 27R (להלן - IAS 27R) מחליף את IAS 27 ומטפל רק בדוחות כספיים נפרדים. ההנחיות הקיימות לגבי דוחות כספיים נפרדים נותרו ללא שינוי במסגרת IAS 27R.

IFRS 11 - הסדרים משותפים

IFRS 11 (להלן - IFRS 11) מחליף את IAS 31 בדבר הטיפול החשבונאי בזכויות בעסקאות משותפות ואת SIC 13 בדבר פרשנות לטיפול החשבונאי בהשקעות לא כספיות על ידי ישויות בשליטה משותפת.

ליישום לראשונה של IFRS 10, IFRS 11 ו- IAS 27R לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

3. תיקון ל- IAS 1

התיקון האמור שינה את אופן הצגת פריטי רווח כולל אחר, כך שפריטי רווח כולל אחר אשר לאחר ההכרה לראשונה בהם יועברו לרווח והפסד יוצגו בנפרד מפריטי רווח כולל אחר שלעולם לא יועברו לרווח והפסד. לתיקון האמור לא הייתה השפעה מהותית על אופן הצגת הדוחות הכספיים בחברה.

4. IFRS 13 - מדידת שווי הוגן

IFRS 13 קובע הנחיות באשר לאופן מדידת שווי הוגן, ככל שמדידה זו נדרשת בהתאם לתקינה הבינלאומית. IFRS 13 מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס, או משולם בהעברת התחייבות, בעסקה רגילה (orderly) בין משתתפי שוק במועד המדידה. שווי הוגן משקף את היכולת של משתתף שוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות השימוש המיטבי (highest and best use) בנכס. בנוסף, IFRS 13 מפרט את המאפיינים של משתתפים בשוק (market participants) עליהן התבססו ההנחות בחישוב השווי ההוגן. מדידת שווי הוגן תבוסס על ההנחה כי העסקה תבוצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק המועיל (advantageous) ביותר. הוראות IFRS 13 חלות מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2013 ולא חלות על מספרי ההשוואה.

דרישות הגילוי נוספו בהתאם. ליישום לראשונה של IFRS 13 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) - היטלים

במאי 2013 פרסם ה-IASB את פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) (להלן - הפרשנות) בדבר היטלים המוטלים על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה. על פי הפרשנות, התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

הפרשנות תיכנס לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של יישום הפרשנות על דוחותיה הכספיים, אך אין ביכולתה, בשלב זה, לאמוד את השפעתה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים.

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

שער החליפין של האירו בש"ח	שער החליפין של הדולר הקנדי בש"ח	שער החליפין היציג של הזלוטי (מטבע פולני) בש"ח	מדד המחירים לצרכן (בנקודות *)	ליום
4.773	3.432	1.132	223.8	30 בספטמבר, 2013
5.065	3.995	1.226	220.8	30 בספטמבר, 2012
4.921	3.750	1.214	219.8	31 בדצמבר, 2012
%	%	%	%	שיעור השינוי במשך התקופה
(3.0)	(8.5)	(6.8)	1.8	ספטמבר 2013 (9 חודשים)
1.1	(0.6)	3.9	0.5	ספטמבר 2013 (3 חודשים)
2.6	6.8	9.9	2.1	ספטמבר 2012 (9 חודשים)
2.7	4.4	7.0	1.1	ספטמבר 2012 (3 חודשים)
(0.3)	0.3	8.8	1.6	דצמבר 2012 (12 חודשים)

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

1. הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב. עיקר הפעילות הינה החזקת נכסים מניבים, בעיקר לשימוש כמשרדים. לקבוצה נכסים מניבים בחו"ל (בלגיה, קנדה ופולין) המוחזקים באמצעות חברות רשומות בחו"ל, וכן נכסים מניבים בארץ.

2. כל ההכנסות וההוצאות מיוחסות ישירות למגזרי הפעילות היות והנהלת החברה בוחנת את פעילותה בהתאם למגזרים אלו.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2013

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
34,510	12,239	45,283	62,439	154,471	הכנסות מהשכרת נכסים הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
(154)	-	(470)	(3,325)	(3,949)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(279)	806	61,640	32,099	94,266	
34,077	13,045	106,453	91,213	244,788	סה"כ הכנסות
18,535	9,757	100,850	73,809	202,951	תוצאות המגזר
				2,396	הכנסות מימון
				(103,508)	הוצאות מימון
				(101,112)	הוצאות מימון, נטו
				101,839	רווח לפני רווח הון
				35	רווח הון
				101,874	רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה					
ביום 30 בספטמבר 2012					
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
33,245	10,406	34,333	75,576	153,560	הכנסות מהשכרת נכסים
(30)	-	(397)	(4,211)	(4,638)	הפחתת תמריצים נדחים
533	(99)	7,441	55,997	63,872	לשוכרים
					עליית ערך נדל"ן להשקעה
<u>33,748</u>	<u>10,307</u>	<u>41,377</u>	<u>127,362</u>	<u>212,794</u>	סה"כ הכנסות
<u>17,652</u>	<u>6,918</u>	<u>36,759</u>	<u>114,901</u>	<u>176,230</u>	תוצאות המגזר
				4,041	הכנסות מימון
				(106,698)	הוצאות מימון
				(102,657)	הוצאות מימון, נטו
				73,573	רווח לפני רווח הון
				55	רווח הון
				<u>73,628</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה					
ביום 30 בספטמבר 2013					
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
11,527	4,176	16,161	20,901	52,765	הכנסות מהשכרת נכסים
(50)	-	(137)	(1,167)	(1,354)	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
-	-	-	34,377	34,377	עליית ערך נדל"ן להשקעה
<u>11,477</u>	<u>4,176</u>	<u>16,024</u>	<u>54,111</u>	<u>85,788</u>	סה"כ הכנסות
<u>5,137</u>	<u>3,326</u>	<u>13,272</u>	<u>44,803</u>	<u>66,538</u>	תוצאות המגזר
				1,445	הכנסות מימון
				(42,853)	הוצאות מימון
				(41,408)	הוצאות מימון, נטו
				25,130	רווח לפני רווח הון
				35	רווח הון
				<u>25,165</u>	רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012				
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
11,252	3,706	11,863	23,185	50,006
(9)	-	(106)	(1,274)	(1,389)
<u>11,243</u>	<u>3,706</u>	<u>11,757</u>	<u>21,911</u>	<u>48,617</u>
הכנסות מהשכרת נכסים הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים				
סה"כ הכנסות				
תוצאות המגזר				
1,234				
(33,454)				
<u>(32,220)</u>				
הכנסות מימון הוצאות מימון				
הוצאות מימון, נטו				
6,127				
19				
<u>6,146</u>				
רווח לפני רווח הון				
רווח הון				
רווח לפני מסים על ההכנסה				

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012				
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
מבוקר				
אלפי ש"ח				
44,895	14,209	46,867	97,566	203,537
(65)	-	(704)	(5,598)	(6,367)
<u>44,464</u>	<u>15,970</u>	<u>49,815</u>	<u>162,239</u>	<u>272,488</u>
הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו				
סה"כ הכנסות				
תוצאות המגזר				
5,315				
(131,130)				
<u>(125,815)</u>				
הכנסות מימון הוצאות מימון				
הוצאות מימון, נטו				
99,125				
33				
<u>99,158</u>				
רווח לפני רווח הון				
רווח הון				
רווח לפני מסים על ההכנסה				

באור 5--

מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

להלן היתרות בספרים של ההתחייבויות הפיננסיות שלא מוצגות לפי שווי הוגן והשווי ההוגן שלהן נכון ליום 30 בספטמבר, 2013:

<u>יתרה</u>		<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>שווי הוגן</u>			
787,685	752,270		<u>התחייבויות פיננסיות</u>
842,308	780,984		
			אגרות חוב (כולל ריבית לשלם) (2)
<u>1,629,993</u>	<u>1,533,254</u>		

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית של החברה עבור הלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים.

(2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי.

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים למדרג שווי הוגן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

- רמה 1 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים, ישירים או בלתי ישירים, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

עבור מכשירים פיננסיים אשר מוכרים בשווי הוגן באופן עיתי, החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח האם נעשו העברות בין הרמות השונות של מדרג השווי ההוגן.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2013 החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

<u>סך-הכל</u>	<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>				
5	-	-	5	השקעות לזמן קצר נגזרים פיננסיים
7,187	-	7,187	-	
<u>7,192</u>	<u>-</u>	<u>7,187</u>	<u>5</u>	סך הכל

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן

<u>סך-הכל</u>	<u>רמה 3</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>				
34,053	-	34,053	-	נגזרים פיננסיים

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים, חייבים ויתרות חובה, לקוחות ופקדונות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

מסים על הכנסה

באור 6:-

ביום 30 ביולי, 2013 אושרה בכנסת בקריאה שנייה ושלישית התכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (חוק התקציב), אשר כוללת בין היתר שינויים פיסקאליים אשר מטרתם העיקרית היא העמקת גביית המיסים לאותן השנים.

השינויים האמורים כוללים, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות מ- 25% ל- 26.5%, ביטול הורדת שיעורי המס במפעל מועדף (אזור פיתוח א'- 9% ואזור שאינו פיתוח א'- 16%) ובמקרים מסוימים העלאת שיעור המס על דיבידנד לעניין חוק עידוד השקעות הון לשיעור של 20% החל מיום 1 בינואר 2014. כמו כן, קיימים שינויים נוספים, כגון מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד פרסום דוחות כספיים ביניים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2013 מחושבות לפי שיעורי המס החדשים, שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך המאזן ועל כן הן כוללות את השינויים האמורים לעיל, ככל שרלוונטיים לחברה.

בעקבות שינוי שיעורי המס, חל גידול בסך של כ- 3 מליון ש"ח בסעיף עתודה למסים נדחים. שינוי זה נזקף להוצאות המס בדוח רווח או הפסד.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח

באור 7:-

א. השלמת הסכם התקשרות עם חברות מקבוצת מגדל להשקעה ב- 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברה מאוחדת בבלגיה

ביום 2 ביוני 2013 השלימה החברה את הסכם ההתקשרות עם חברות בשליטה ובניהול מגדל חברה לביטוח ("להלן-מגדל") לפיו למגדל יוקצו מניות המהוות כ- 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של Adgar investment and development Poland N.V חברה בלגית בבעלות המלאה של החברה ("להלן - חברה מאוחדת"), באמצעותה מוחזקת פעילות הנדל"ן של החברה בפולין בתמורה להשקעה בהיקף של כ- 13.3 מיליון אירו בחברה המאוחדת (מתוך הסכום הנ"ל כ-8.8 מיליון אירו ניתנו באמצעות הלוואת בעלים לחברה המאוחדת, ללא מועד פירעון נקוב, בריבית שנתית אירובור בתוספת מרווח 2.6%).

במסגרת ההסכם, החברה המאוחדת התחייבה כי התשואה השנתית של נכסי הנדל"ן, בשנים 2013 עד 2015, לא תיפחת מ-7% (להלן: "תשואת הסף"). במקרה והתשואה השנתית עבור נכסי הנדל"ן כאמור תפחת מתשואת הסף, מגדל תהא זכאית להתאמות שנקבעו בהסכם, בקשר עם השקעתה בחברה המאוחדת. החברה צופה כי התשואה השנתית של נכסי הנדל"ן לא תפחת מתשואת הסף.

בנוסף, במסגרת ההסכם התחייבו הצדדים, כי ככל ובתוך 7 שנים ממועד השלמה לא תבוצע הנפקה לציבור של החברה המאוחדת או של חברה אחרת המחזיקה בנכסי הנדל"ן של החברה המאוחדת, מגדל תהא זכאית להמיר את מניות החברה המאוחדת, למניות החברה, בהתאם ליחס המרה שנקבע בהסכם ואשר ייגזר מהערכת שווי שתבוצע למניות החברה המאוחדת. כך ששווי המניות שהמשקיע יקבל יהיה זהה לשווי המניות המומרות של החברה המאוחדת נכון למועד ההמרה האמור.

בחודש אוגוסט 2013, השקיעה מגדל כ- 1.5 מיליון אירו נוספים באמצעות הלוואת בעלים לחברה המאוחדת. תנאי הלוואה זהים לתנאים המתוארים לעיל.

ב. הליכי הצעה ראשונה לציבור של פעילות החברה בתחום הנדל"ן בקנדה

בהמשך לדיווח החברה, על בחינת האפשרות להצעה ראשונה לציבור של פעילות החברה בתחום הנדל"ן בקנדה, בין היתר על דרך של הצעת מכר של חלק מהפעילות האמורה, ביום 8 באפריל, 2013 דיווחה החברה על התקשרות של חברת הבת בקנדה במכתב הבנות עם CIBC Markets Inc. (להלן - "CIBC"), גוף שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, על פיו CIBC ישמש כחתם מוביל של קבוצת גופי השקעה קנדיים בקשר עם מכירת ניירות ערך של ריט קנדית שתוקם על ידי תאגידים קנדיים בשליטת החברה.

בעקבות ההסכם למכירת 25% נוספים ממרבית הנכסים בחברת הבת בקנדה, בחודש נובמבר 2013 (ראה באור 8'א' להלן), החליטה הנהלת החברה על הקפאת הליכי בחינת ההצעה הראשונה לציבור כאמור לעיל. כתוצאה מכך זקפה החברה את הוצאות ההנפקה לדוח רווח או הפסד, במהלך הרבעון המדווח, בסך של כ- 8.8 מיליון ש"ח.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)ג. רכישת מבנה משרדים בחברה מאוחדת בפולין

ביום 6 ביוני 2013, הושלמה עסקה במסגרתה התקשרה חברה מאוחדת של החברה בהסכם מקדמי עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת מבנה משרדים בוורשה, פולין בשטח כולל להשכרה של כ-42 אלף מ"ר וכן כ-1,000 מקומות חנייה, נכון למועד הרכישה הנכס היה מאוכלס במלואו כאשר השוכר העיקרי בנכס, שהחזיק בכ-76% מהשטח המושכר, עתיד להתפנות עד סוף יולי 2013 ולפיכך שיעור האכלוס היה צפוי לרדת לכ-24%. בתמורה לנכס שלמה החברה המאוחדת תמורה כוללת בסך של כ-36 מיליון אירו (כולל הוצאות רכישה), כאשר כ-21 מיליון אירו מתוך התמורה מומנו באמצעות הלוואה בנקאית. החברה המאוחדת חתמה על הסכם שכירות עם רשות ממשלתית פולנית להשכרת כ-12 אלפי מ"ר משרדים וכ-2 אלפי מ"ר מחסנים בהשקעה נוספת של כ-2 מיליון אירו. לאחר אכלוס הרשות הממשלתית שיעור התפוסה בנכס צפוי לעלות לכ-54%.

נכון ליום 30 ביוני 2013 קיבלה החברה הערכת שווי, ממעריך השווי בפולין, לפיו הוערך שווי הנכס, במצבו הנוכחי, בסך כ-50.7 מיליון אירו. לפיכך רשמה החברה רווח מעליית ערך ברוטו בסך כ-14.6 מיליון אירו (החלק המיוחס לבעלי המניות לפני מס הינו כ-11.7 מיליון אירו). החברה פנתה לקבלת הערכת שווי נוספת ממעריך שווי בלתי תלוי נוסף וקיבלה הערכת שווי בסכום דומה.

ד. הרחבת אג"ח (סדרה ז') של החברה

ביום 19 במאי 2013, הנפיקה החברה לציבור סך של 180 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') על דרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ-193.9 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו על-ידי החברה על-פי תשקיף מיום 29 במאי, 2012.

באור 8: - אירועים לאחר תאריך המאזןא. מכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית הנכסים בחברת הבת בקנדה

לאחר תאריך המאזן, ביום 17 בנובמבר 2013, דיווחה החברה כי חברת הבת בקנדה התקשרה עם גוף פיננסי קנדי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכש") בקשר עם ההסכם למכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית הנכסים בקנדה לפי שווי של כ-110 מיליון דולר קנדי (כ-372 מיליון ש"ח), כך שלאחר המכירה, תחזיק חברת הבת בקנדה ב-50% מהבעלות בנכסים הנ"ל (לאחר מכירת 25% מהזכויות בנכסים בחודש מאי 2012). על פי מתווה ההסכם, הרוכש ישלם לחברת הבת תמורה בסך כ-53 מיליון דולר קנדי (כ-180 מיליון ש"ח) וכן יצטרף להתחייבויות חברת הבת כלפי הגופים המממנים, בגין כל נכס כאמור, על פי חלקו היחסי בכל נכס. סכום ההתחייבויות שהרוכש ייקח על עצמו מוערך בסך כ-57 מיליון דולר קנדי (כ-192 מיליון ש"ח), וזאת בהנחה שהחברה תקבל תוספת מימון בגין הנכסים הנ"ל בסך כ-8 מיליון דולר קנדי (כ-26 מיליון ש"ח) עד למועד ההשלמה.

התמורה משקפת עליית ערך בסך כ-10 מיליון דולר קנדי (כ-34 מיליון ש"ח) בגין כלל נכסי החברה בקנדה. השלמת ההסכם כפופה להתקיימות התנאים המתלים בהסכם והשלמת בדיקת הנאותות בגין הנכסים.

ב. הכרזה על חלוקת דיבידנד

ביום 18 בנובמבר 2013 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח (המהווה כ-17.8 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה). הדיבידנד ישולם ביום 12 בדצמבר 2013 כאשר היום הקובע הינו ביום 27.11.2013.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 30 בספטמבר, 2013

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2013

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים
3	נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח והפסד המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2013 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר, 2013 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 558,804 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2013 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 78,883 וכ- 27,069 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2012 מבוקר	ליום 30 בספטמבר		
	2012	2013	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
78,635	107,078	145,796	נכסים שוטפים
17	27	5	מזומנים ושווי מזומנים
32,593	32,458	24,787	השקעות לזמן קצר
3,248	3,780	2,526	פקדונות
2,638	1,791	3,215	לקוחות
1,550	1,640	1,579	חייבים ויתרות חובה
1,291	-	7,133	מסים לקבל
			נגזרים
<u>119,972</u>	<u>146,774</u>	<u>185,041</u>	
109,151	110,013	132,338	נכסים לא שוטפים
167	222	-	הלוואות לחברות נכדות
977,082	995,475	932,811	הלוואה
718,202	711,566	718,510	חברות מוחזקות
97,370	92,150	113,718	נדל"ן להשקעה
6,590	6,462	6,362	נדל"ן בהקמה
71	97	31	רכוש קבוע
400	2,113	-	נכסים בלתי מוחשיים
-	1,500	-	נגזרים
			מסים נדחים
<u>1,909,033</u>	<u>1,919,598</u>	<u>1,903,770</u>	
<u>2,029,005</u>	<u>2,066,372</u>	<u>2,088,811</u>	
64,214	130,509	51,968	התחייבויות שוטפות
1,225	1,462	987	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
23,526	7,925	8,316	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
125,297	123,265	141,676	זכאים ויתרות זכות
			חלות שוטפת של אגרות חוב
<u>214,262</u>	<u>263,161</u>	<u>202,947</u>	
380,435	329,252	378,495	התחייבויות לא שוטפות
562,752	566,206	639,308	הלוואות מתאגידים בנקאיים
87	23	87	אגרות חוב
3,400	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,422	2,079	2,369	מסים נדחים
			נגזרים
<u>948,096</u>	<u>897,560</u>	<u>1,020,259</u>	
155,768	155,768	155,796	הון
256,643	256,643	256,993	הון המניות
(23,789)	(22,320)	(10,738)	פרמיה על מניות
(52,401)	(4,379)	(109,002)	קרנות אחרות
530,426	519,939	572,556	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
			יתרת רווח
<u>866,647</u>	<u>905,651</u>	<u>865,605</u>	
<u>2,029,005</u>	<u>2,066,372</u>	<u>2,088,811</u>	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

מנור ליאת מנהלת כספים	גדיש רועי מנכ"ל	שנידמן דורון יו"ר הדירקטוריון	18 בנובמבר, 2013 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	--------------------	----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
<u>הכנסות</u>					
45,260	11,268	11,513	33,649	34,506	הכנסות מהשכרת נכסים עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(366)	-	-	533	(279)	
44,894	11,268	11,513	34,182	34,227	
<u>הוצאות</u>					
3,413	718	1,089	2,340	2,328	הוצאות אחזקה, נטו הנהלה וכלליות
20,288	4,177	4,310	14,654	12,717	
23,701	4,895	5,399	16,994	15,045	
21,193	6,373	6,114	17,188	19,182	רווח לפני הוצאות מימון
19,042	6,090	2,995	14,590	7,815	הכנסות מימון הוצאות מימון
(79,798)	(25,319)	(29,351)	(69,187)	(57,339)	
(60,756)	(19,229)	(26,356)	(54,597)	(49,524)	הוצאות מימון, נטו
(39,563)	(12,856)	(20,242)	(37,409)	(30,342)	הפסד לפני הפסד הון
(3)	19	35	19	35	רווח (הפסד) הון
(39,566)	(12,837)	(20,207)	(37,390)	(30,307)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
2,818	(2,856)	385	(5,945)	1,706	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(42,384)	(9,981)	(20,592)	(31,445)	(32,013)	הפסד לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
112,978	12,574	27,259	81,552	82,837	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
70,594	2,593	6,667	50,107	50,824	רווח נקי

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר	
	2012	2013	2012	2013		
	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
	70,594	2,593	6,667	50,107	50,824	רווח נקי
						רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
	(9,213)	(3,003)	580	(7,557)	7,842	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
	1,699	35,785	2,282	49,721	(60,121)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	(7,514)	32,782	2,862	42,164	(52,279)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
	63,080	35,375	9,529	92,271	(1,455)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2012	2013	2012	2013
	בלתי מבוקר			
מבוקר	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי המיוחס לחברה

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

70,594	2,593	6,667	50,107	50,824	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות פחת והפחתות
(112,978)	(12,574)	(27,259)	(81,552)	(82,837)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
975	244	239	707	722	הוצאות מימון, נטו
366	-	-	(533)	279	הוצאות אחרות, נטו
60,756	19,229	26,356	54,597	49,524	מסים על הכנסה (הטבת מס)
3	(19)	(35)	(19)	(35)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,818	(2,856)	385	(5,945)	1,706	תשלום מבוסס מניות
64	-	-	-	-	
2,840	680	127	2,653	659	
(45,156)	4,704	(187)	(30,092)	(29,982)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(693)	1	(1,299)	(1,225)	722	ירידה (עלייה) בלקוחות
(1,545)	(468)	95	(702)	(832)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
17	483	631	254	(238)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
9,431	718	119	(332)	(2,503)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
7,210	734	(454)	(2,005)	(2,851)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה
עבור:

(69,000)	(19,391)	(16,065)	(56,809)	(46,732)	ריבית ששולמה
16,967	7,331	2,985	13,697	7,695	ריבית שהתקבלה
(40)	(11)	(10)	(30)	(29)	מסים ששולמו
1,681	476	-	1,681	-	מסים שהתקבלו
(50,392)	(11,595)	(13,090)	(41,461)	(39,066)	
(17,744)	(3,564)	(7,064)	(23,451)	(21,075)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

תזונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2012	2013	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(12,638)	(463)	(171)	(913)	(3,239)	רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	(4,116)	-	(4,116)	רכישת עסקת הגנה
41,892	-	-	41,892	-	מכירת השקעות לזמן קצר
(5,510)	(89)	(6,858)	(290)	(11,116)	רכישת נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	(2,539)	-	(5,443)	היוון ריבית ששולמה לנדל"ן בהקמה
9,303	331	-	9,303	13,308	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	33,000	-	(5,234)	פרעון (הפקדה) לפיקדון בנאמנות
(1,252)	(462)	(381)	(813)	(457)	רכישת רכוש קבוע
-	-	200	-	200	דיבידנד שהתקבל מחברה בת
(18)	-	-	(18)	-	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
177	102	192	102	192	תמורה ממימוש רכוש קבוע
190,337	10,399	65,002	194,396	46,426	פרעון הלוואות לזמן ארוך, נטו
222,291	9,818	84,329	243,659	30,521	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
(5,145)	(413)	(1,126)	(2,601)	(3,573)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(39,021)	(10,209)	4,374	(28,783)	(12,059)	פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(9,425)	(2,911)	-	(9,425)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	28	-	28	פרעון מוקדם של אגרות חוב
(25,000)	-	-	(25,000)	(10,000)	מימוש אופציות למניות החברה
(109,375)	(38,996)	(39,222)	(109,375)	(110,628)	דיבידנד ששולם
-	-	-	-	193,947	פרעון אגרות חוב
(187,966)	(52,529)	(35,946)	(175,184)	57,715	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
16,581	(46,275)	41,319	45,024	67,161	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
62,054	153,353	104,477	62,054	78,635	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
78,635	107,078	145,796	107,078	145,796	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
4,161	-	1,454	-	1,454	(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
10,000	-	-	-	-	רכישת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה כנגד ספקים ונותני שירותים
					דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1: - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2: - מידע מהותי נוסף הנדרש להבנת המידע הכספי הנפרד ביניים

באשר לאירועים מהותיים בתקופת הדוח ואירועים לאחר תאריך המאזן ראה באורים 7 ו-8 בתמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2013 (להלן - דוחות ביניים מאוחדים).

חלק ד' - אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן- התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רועי גדיש, מנכ"ל.
2. ליאת מנור, מנהלת כספים.
3. איתי קנטרוביץ, סמנכ"ל תפעול.
4. אייל ליטוין, סמנכ"ל.
5. ערן ברק, סמנכ"ל.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013 (להלן- הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, רועי גדיש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2013 (להלן - הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

- (5) לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 30 ביוני 2013 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(ג)ד(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970:

אני, ליאת מנור, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן- התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2013 (להלן- הדוחות או הדוחות לתקופת הביניים);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 30 ביוני 2013 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכת, את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.