

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

("החברה")

דוח תקופתי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

תוכן עניינים

פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד

פרק שני - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק שלישי - דוחות כספיים של החברה ליום 31.12.2008

דוחות כספיים של קילאס אינווסטמנט קורפוריישן ליום 31.12.2008

דוחות כספיים של הד מאסטר בע"מ ליום 31.12.2008

פרק רביעי - פרטים נוספים על התאגיד

פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמוד

1	סעיף 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
1	סעיף 1.1- פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
6	סעיף 1.2- תחומי הפעילות של הקבוצה
7	סעיף 1.3- השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
8	סעיף 1.4- חלוקת דיבידנד
9	סעיף 2 - מידע אחר
9	סעיף 2.1- מידע כספי
10	סעיף 2.2- סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה
13	סעיף 3 - תחום הפעילות של נדל"ן יזמי
13	סעיף 3.1- מידע כללי על תחום הפעילות
17	סעיף 3.2- הפרויקטים המבוצעים והמתוכננים על-ידי הקבוצה
35	סעיף 3.3- פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים
35	סעיף 3.4- לקוחות
36	סעיף 3.5- שיווק והפצה
36	סעיף 3.6- צבר הזמנות
36	סעיף 3.7- תחרות
37	סעיף 3.8- נכסים לא מוחשיים
37	סעיף 3.9- ספקים ונותני שירות
40	סעיף 3.10- מימון
46	סעיף 3.11- מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
47	סעיף 3.12- הסכמים מהותיים
56	סעיף 3.13- הליכים משפטיים
56	סעיף 3.14- יעדים ואסטרטגיה עסקית
57	סעיף 3.15- צפי להתפתחות בשנה הקרובה
58	סעיף 4 - תחום הפעילות של נדל"ן מניב
58	סעיף 4.1- מידע כללי על תחום הפעילות
58	סעיף 4.2- מבנה תחום הפעילות והשינויים שחלו בו
58	סעיף 4.3- מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
59	סעיף 4.4- גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
59	סעיף 4.5- מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות
59	סעיף 4.6- תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
59	סעיף 4.7- מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים שחלים בו
59	סעיף 4.8- מוצרים ושירותים
60	סעיף 4.9- פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים
61	סעיף 4.10- לקוחות

61	סעיף 4.11- שיווק והפצה
61	סעיף 4.12- תחרות
61	סעיף 4.13- רכוש קבוע ומיתקנים
62	סעיף 4.14- הון אנושי
62	סעיף 4.15- מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
62	סעיף 4.16- יעדים ואסטרטגיה עסקית
62	סעיף 4.17- צפי להתפתחות בשנה קרובה
63	סעיף 5 - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה
63	סעיף 5.1- רכוש קבוע ומתקנים
63	סעיף 5.2- הון אנושי
64	סעיף 5.3- מימון
67	סעיף 5.4- מיסוי
68	סעיף 5.5- הסכמים מהותיים
72	סעיף 5.6 - עסקאות עם בעלי שליטה בחברה
72	סעיף 5.7- הליכים משפטיים
74	סעיף 5.8- מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד
74	סעיף 5.9- דיון בגורמי סיכון

שם החברה : דיגל השקעות והחזקות בע"מ

מספר חברה : 52-003954-6

כתובת : רחוב יבנה 31 תל-אביב.

טלפון : 03-5601470

פקס : 03-5603605

דואר אלקטרוני : office@digal.co.il

תאריך המאזן : 31 בדצמבר 2008

תאריך הדוח : 29 במרץ 2009

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 החברה נתאגדה בישראל ביום 10 ביוני 1990 כחברה פרטית על-פי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, תחת השם דיגל נציגים (1990) בע"מ. בתאריך 3 בפברואר 1994, שינתה החברה את שמה לשם דיגל תכשיטים בע"מ, וביום 16 באוגוסט 1998, שינתה החברה את שמה לשם הנוכחי: דיגל השקעות ואחזקות בע"מ.

1.1.2 בתאריך 27 ביוני 1993, הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעותה בפקודת החברות.

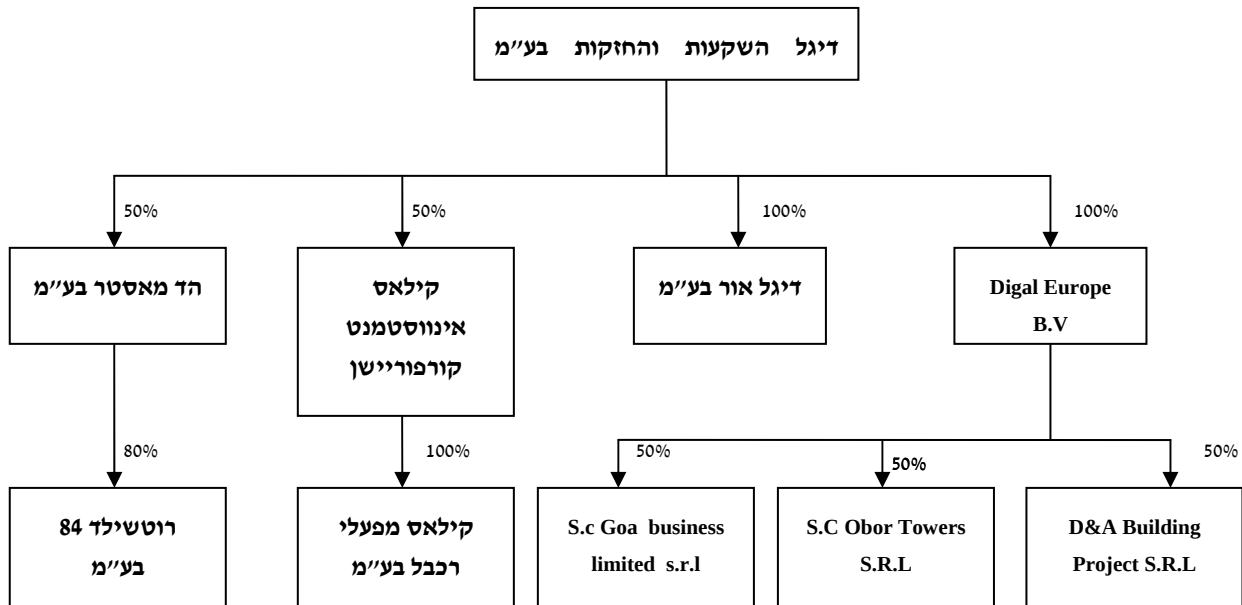
1.1.3 החברה עסקה, מאז היווסדה ועד לחודש דצמבר 1997, בייצור, רכישה, יבוא, מכירה ויצוא של תכשיטי זהב, וכן ברכישה, יבוא ומכירה של זהב גולמי. בחודש מרס 1997, החליט דירקטוריון החברה לצמצם בהדרגה את פעילותה העסקית של החברה בתחום התכשיטים והזהב הגולמי, ולחפש במקביל אפיקי פעילות אחרים לחברה. בחודש דצמבר 1998, סיימה החברה למכור את מלוא מלאי הזהב והתכשיטים שהיה ברשותה.

1.1.4 החל מהרבעון הראשון של שנת 1998, עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בנות שלה (יחד: "הקבוצה"), בתחום הנדל"ן. במסגרת זו, רכשה הקבוצה מקרקעין במספר אתרים בארץ ובחו"ל: בארץ, באזור גבעת ארמון הנציב בדרום מזרח ירושלים, סמוך למטה משקיפי האו"ם ממערב ולכפר ג'אבל מוכבר ממזרח (להלן "המקרקעין בירושלים"), במתחם הרחובות שד"ל, יבנה ונחמני¹ בתל אביב וברחוב רוטשילד בתל אביב, ובחו"ל, בבוקרשט בירת רומניה.

1 בשנת 2007 נחתם הסכם למכירת החניון ברחוב נחמני ובתקופת הדוח הושלמה עסקת מכר החניון, כאמור בסעיף 1.1.7 לדוח.

1.1.5 מבנה הקבוצה

להלן תרשים מבנה הקבוצה², נכון למועד דוח:



2 לא כולל חברות לא פעילות. לדיגל אור בע"מ, אין פעילות עסקית כלשהי, זולת שטר הון צמית שהונפק לה על-ידי החברה בסך של כ-5,860 אלפי ש"ח, שאינו צמוד, אינו נושא ריבית ומועד פירעונו טרם נקבע.

א. במהלך שני מועדים בחודש ינואר 1999, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים, וזכויות בתאגיד שלו זכויות במקרקעין בירושלים, כמפורט להלן:

(1) מתחם מקרקעין שייעודו בניה למגורים, הממוקם במורדות הצפון מזרחיים של רכס ארמון הנציב בירושלים, שאורכו כשני ק"מ, שטיילות שרובר, האס וגולדמן נמצאות בחלקו הצפוני, בסמוך למטה משקיפי האו"ם ממערב ולכפר ג'אבל מוכבר ממזרח (להלן: **"מתחם מספר 1"**). במתחם מספר 1 מוקמת שכונת מגורים הכוללת את כל התנאים לקיום שכונת מגורים כגון: מרכז מסחרי ומבני ציבור (להלן: **"פרויקט נוף ציון"**). המקרקעין המהווים את מתחם מספר 1 היו בבעלות משותפת של תאגיד זר בלתי קשור (להלן: **"התאגיד הזר"**) ושל אווי עובדיה לוי (להלן: **"אווי לוי"**), אחיו של יהודה לוי, בעל שליטה בחברה המכהן כיושב ראש דירקטוריון וכמנהלה הכללי של החברה (**"יהודה לוי"**)³. בחודש ינואר 1999 החברה רכשה את מלוא זכויותיו של התאגיד הזר במתחם מספר 1 (כ-45.5% מהזכויות במתחם), בתמורה לסך של 29,368 אלפי ש"ח ובחודש ינואר 1999 רכשה החברה חלק מזכויותיו הבלתי מסוימות של אווי לוי במתחם מספר 1 (כ-29.5% מהזכויות במתחם), בתמורה לסך של 19,190 אלפי ש"ח, באופן שלאחר הרכישה האמורה, הזכויות במתחם מספר 1 היו של החברה (75%) במשותף עם אווי לוי (25%) (במושאע).

(2) ביום 4 במאי 2005, החברה ואווי לוי התקשרו בהסכם שיתוף וחלוקה בקשר למתחם מספר 1 (להלן: **"הסכם השיתוף והחלוקה"**). הסכם השיתוף והחלוקה מסדיר, בין היתר, את החלוקה בעין של הזכויות במתחם מספר 1 ובמגרשים הכלולים במתחם מספר 1, בין החברה ובין אווי לוי, את רישום המגרשים לאחר חלוקת הזכויות ואת שעבוד הזכויות של אווי לוי במתחם מספר 1 לטובת תאגיד בנקאי עימו התקשרה החברה בהסכם ליווי להקמת השלב הראשון של הבניה במתחם מספר 1. בנוסף, קובע הסכם השיתוף והחלוקה הוראות לתיקון הסכם מיום 26 בינואר 1999 בין החברה לבין אווי לוי בקשר עם היותם בעלי מניות בחברת קילאס (כהגדרתה להלן)⁴.

(3) 50% מהון המניות המונפק בתאגיד חוץ המאוגד בפנמה בשם קילאס

3 התאגיד הזר רכש את זכויותיו במתחם מספר 1 מאת אווי לוי (חלק מזכויותיו של אווי לוי, המהוות נכון למועד דוח, כ-33.5%), בשני מועדים (פברואר 1985 וינואר 1988) בתמורה כוללת של 2,600 אלפי דולר ובחודש אפריל 1986 מאת יהודה לוי את מלוא זכויותיו המהוות נכון למועד דוח כ-12% מהזכויות במתחם מספר 1, בתמורה לסך של 260 אלפי דולר.

4 ראה סעיף 3.12.1 להלן.

אינווסטמנט קורפוריישן (Kilas Investment Corporation) (להלן: "קילאס"), שלו, בין היתר, זכויות מכוח הסכם פיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל"), ביחס למתחם מקרקעין, הצמוד למתחם מספר 1, שייעודו מלונאות, הממוקם במורדות הצפון-מזרחיים של גבעת ארמון הנציב בירושלים (להלן: "מתחם מספר 2"). בעלי המניות בקילאס היו צד שלישי בלתי קשור (בסעיף זה: "הצד השלישי"), אשר החזיק ב-50% מהונה המונפק של קילאס, ואווי לוי, המחזיק ב-50% מהונה המונפק של קילאס. כאמור, בחודש ינואר 1999 החברה רכשה את כל מניותיו של הצד השלישי בקילאס⁵, ובכך הפכה בעלים של 50% מהונה המונפק של קילאס.

(4) ברבעון הרביעי של שנת 2008 הושלמה בניית שלב א' במתחם מספר 1, בניה זו כוללת 91 יחידות דיור.

(5) בנוסף, קילאס מפעיל רכבל בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של קילאס (להלן: "קילאס מפעלי רכבל"), שהתקשרה בהסכם הרשאה לתכנון עם המינהל ביחס למתחם מקרקעין, בשטח של כ-80 דונם, הממוקם במעלה גבעת ארמון הנציב בירושלים, לצורך תכנון והקמת פרויקט תיירותי (רכבל) (להלן: "מתחם מספר 3"). לפרטים נוספים אודות מתחם מספר 3 ראו סעיף 3.2.3 להלן.

(6) בחודש מרץ 2009 התקשרה החברה עם מר אווי לוי בהסכם המסדיר את ביצוע מכירת מתחם מספר 1 לרבות היחידות הלא מכורות. לפרטים ראה סעיף 3.12.2.

המקרקעין במתחם רוטשילד בתל אביב

1.1.7

א. בחודש אוקטובר 2000, התקשרה הד מאסטר בע"מ (להלן: "הד מאסטר"), חברה בת של החברה (נכון למועד הדוח החברה מחזיקה ב-50% מהונה המונפק של הד מאסטר, כמפורט בסעיף 1.1.5 לעיל, עם זאת, בעת רכישת הנכסים כמפורט להלן החזיקה החברה 100% מהונה המונפק של הד מאסטר), עם מוכרים שונים בהסכמים לרכישת זכויות בנכסי מקרקעין המצויים ברחובות שד"ל, יבנה ונחמני בתל אביב, כדלקמן: (1) זכויות בעלות בקומת החנויות וקומת הגלריה בבנין שברחוב יבנה 31, תל אביב (להלן: "מגדל יבנה"); (2) מלוא זכויות הבעלות בחניון תת קרקעי במגדל יבנה. בחודש פברואר 2008 התקשרה החברה בהסכמי שכירות לגבי חניון יבנה 31 (להלן: "חניון יבנה"), לפרטים בנוגע להסכמי השכירות ראה סעיף 4.13.1; (3) זכויות בניה בלתי מנוצלות בגין החלקה שעליה בנוי מגדל יבנה (לרבות זכויות בניה עתידיות מסוימות); (4) מלוא זכויות הבעלות בחלקה

5 לרבות הזכויות להלוואת בעלים, צמודה למדד המחירים לצרכן ושאינה נושאת ריבית, שיתרתה נכון ליום 31.12.2008, הינה בסך של כ-2,555 אלפי ש"ח.

שעליה בנוי בנין לשימור בן 3 קומות ברחוב שד"ל 8, תל-אביב (להלן: **"הבנין בשד"ל"**). (5) מלוא זכויות הבעלות בחניון תת קרקעי המצוי ברחוב נחמני 16, בתל-אביב. בחודש דצמבר 2007, מכרה הד מאסטר את מלוא זכויותיה בחניון זה ובחודש פברואר 2008 שולמה התמורה בגינו והוא הועבר לקונה. לפרטים בנוגע להסכם זה ראה סעיף 4.13.2.

ב. בחודש אפריל 2005 התקשרו החברה והד מאסטר בהסכם עם שני צדדים שלישיים (צמרות צהלה בע"מ ואישיד בע"מ), לפיו רכשו הצדדים השלישיים בדרך של הקצאה, מניות שמקנות להם 50% מהון המניות המונפק והנפרע של הד מאסטר (לאחר המרה למניות של שטר הון שהנפיקה הד מאסטר לחברה), בתמורה לסך של 1.5 מיליון דולר. ההסכם האמור מסדיר את יחסיהם של החברה והצדדים השלישיים (כקבוצה אחת) כבעלי מניות בהד מאסטר, לרבות בקשר להעמדת המימון להד מאסטר ולדילול שיעור ההחזקות במקרה שמי מהצדדים להסכם לא יעמיד את חלקו במימון הנדרש, וכולל בין היתר, הוראות בדבר אופן הניהול של הד מאסטר, בדבר העברת מניות (לרבות זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות וזכות לחייב מכירה), ומנגנון של מכירה כפויה. למידע נוסף אודות ההסכם האמור ראה דוח מיידי של החברה מיום 13.4.2005 (מס' אסמכתא: 2005-01-015279) ודוח מיידי של החברה מיום 20.4.2005 (מס' אסמכתא: 2005-01-018288).

ג. נכון למועד פרסום הדוח החברה ערבה, יחד עם צמרות צהלה בע"מ, אישיד בע"מ ורוטשילד 84 בע"מ, בערבות אישית, ל-100% מחובות הד מאסטר לתאגיד בנקאי כנגד התחייבות הדדית לשיפוי.

רוטשילד 84

1.1.8

ביום 6 באוגוסט 2007, רוטשילד 84 בע"מ (להלן: **"רוטשילד 84"**), חברה פרטית אשר הד מאסטר, מחזיקה ב-80% מהון המניות המונפק שלה, התקשרה בהסכם עם צד שלישי בלתי קשור לרכישת זכויות הבעלות במגרש בשטח של כ-1,100 מ"ר הנמצא בשדרות רוטשילד 84 וברחוב מאז"ה 41 ו-43 בתל-אביב, הידוע גם כחלקה 172 בגוש 6936 (להלן: **"מגרש רוטשילד"**), תמורת סך של 9.5 מיליון דולר ארה"ב, מתוכם סך של 1.2 מיליון דולר ארה"ב שולמו במועד חתימת ההסכם, יתרת הסכום שולמה ביום 24 בספטמבר 2007. על המגרש בנוי בנין לשימור א' (שימור ללא תוספות בניה) בן 4 קומות הכולל 21 יחידות (להלן: **"הבנין"**).

ייעוד הבנין הוא למגורים אך הואיל ומדובר במבנה לשימור אין אפשרות לנצל זכויות בניה נוספות במגרש, אך בכפוף לכך שיובטח שימור מלא של הבנין והסבתו למלון, ניתן יהיה לנייד את זכויות הבניה לחלקה אחרת. בכונת

רוטשילד 84 להסב את הבניין למלון בוטיק לחילופין, בוחנת החברה אפשרות למכירת הבניין למגורים.

1.1.9 פרויקטים ברומניה-בוקרשט

בחודש דצמבר 2006 אישר דירקטוריון החברה לראשונה התקשרות בקשר לפעילות ברומניה. לפרטים אודות פעילות החברה ברומניה, ראה סעיפים 3.2.9 – 3.2.11.

1.2 תחומי הפעילות של הקבוצה

הקבוצה עוסקת בשני תחומי פעילות, כדלהלן:

1.2.1 נדל"ן יזמי

א. במסגרת תחום פעילות זה, החברה, השלימה את השלב הראשון מתוך ארבעה של פרויקט נוף ציון, במתחם מספר 1 ופועלת לשיווק, הכולל עד 287⁶ יחידות דיור שתהיינה חלק משכונת מגורים, שאמורה להיבנות בארבעה שלבים. במסגרת השלמת השלב הראשון נבנו 91 יחידות דיור. פרויקט נוף ציון הינו פרויקט הבניה למגורים הראשון של החברה. שכונת המגורים שפרויקט נוף ציון מהווה חלק ממנה כאמור לעיל תכלול עד 395 יחידות דיור. יתרת יחידות הדיור שאינן חלק מהפרויקט של החברה, תבנינה על מגרשיו של אווי לוי בשלב השלישי והרביעי של הקמת השכונה הנזכרת לעיל.

ב. בנוסף, לקילאס זכויות מכוח הסכם פיתוח עם המינהל ביחס למתחם מספר 2, והיא פועלת לשינוי ייעוד חלק ממתחם מספר 2 ממלונאות למגורים. לפרטים נוספים בעניין זה ראו סעיף 3.2.2(ו) להלן.

ג. כמו-כן, קיים הסכם הרשאה לתכנון מיום 17.4.2005 בין קילאס מפעלי רכבל לבין המינהל במתחם מספר 3 (לעדכון בנושא הסכם זה סטאטוס התכנון והמגעים מול המינהל ראו סעיף 3.2.3 להלן).

ד. במסגרת תחום פעילות זה, הד מאסטר עוסקת בקידום תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לבניה, בין היתר, של מגדל משרדים ומסחר במתחם הרחובות שד"ל ויבנה בת-אביב.

ה. הד מאסטר, באמצעות רוטשילד 84 מתכננת את הסבת הבניין שנרכש על-ידה בשדרות רוטשילד 84 ורחוב מאז"ה 41 ו-43 בתל-אביב, הם מגרש רוטשילד, למלון בוטיק, לחילופין, בוחנת החברה אפשרות למכירת הבניין למגורים.

ו. בהמשך לאמור בסעיף 3.2.9, מקרקעין א' בבוקרשט הינם קרקע פנויה

6 בהתאם לתב"ע רשאית החברה לבנות מספר קטן יותר של דירות ששטחן גדול יותר.

המיועדת לבניה למגורים – כ- 13,500 מ"ר למגורים וכ- 4,000 מ"ר מרתפים וחניה. נכון למועד דוח זה, החברה והצד השלישי בונים כ- 125 יחידות דיור למכירה במסגרת הפרויקט ברומניה. עבודות השלד אמורות להסתיים ברבעון השני של שנת 2009.

ז. רכישת זכויות הבניה במקרקעין ב' בבוקרשט מאפשרת הקמת בנייני מגורים בשטח נטו של כ- 22,500 מ"ר ובהיקף מתוכנן של כ- 200 יחידות דיור באמצעות 6 בניינים בני 7 קומות כל אחד נכון למועד הגשת הדוח הפרויקט נמצא בשלבי התכנון, כאשר טרם נתקבל אישור העירייה של "סקטור 1" לתוכנית הכללית של הפרויקט.

ח. רכישת זכויות הבניה במקרקעין ג' בבוקרשט על שטחם של 3 מגרשים בגודל של 10,000 מ"ר כל אחד. S.C. Goa Business Limited S.R.L. (להלן: "Goa") השלימה את השלב הראשון על-ידי רכישת מגרש בשטח של כ- 10,000 מ"ר עם זכויות בניה של כ- 30,000 מ"ר, המאפשרות לבנות עליו עד כ- 300 יחידות דיור. בשלב זה טרם התקבל אישור העירייה הגדולה בבוקרשט ולפיכך טרם החל שלב התכנון.

1.2.2 נדל"ן מניב

במסגרת תחום פעילות זה⁷, החברה באמצעות הד מאסטר עוסקות בהשכרת שטחי משרדים ומסחר במגדל יבנה. והשכרת חניון באותו מגדל.

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת מחוץ לבורסה על-ידי בעל עניין בחברה במניות החברה, למעט כמפורט להלן:

1.3.1 ביום 28.5.2006 יהודה לוי ומבטח שמיר נדל"ן בע"מ הודיעו לחברה, כי כל אחד מהם ימיר סך של 2 מיליון ש"ח מההלוואות שהעמיד לחברה (ובסך הכל שניהם ימירו 4 מיליון ש"ח), למניות של החברה בתמורה למחיר למניה שיקבע בין הצדדים אשר יהיה בתנאי שוק באותו מועד ובכל מקרה לא פחות מאשר 15 ש"ח למניה, שהינו המחיר למניה לפיו בוצעה הקצאה פרטית בחודש אפריל 2006 (להלן: "ההצעה הפרטית").

ביום 30 באפריל 2007 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את ההצעה על תנאיה.

ביום 9 במאי 2007, נתנה הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ את אישורה לרישומן למסחר של 266,666 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה אשר הוקצו במחיר 15 ש"ח למניה לבעלי השליטה בחברה ה"ה יהודה לוי ומבטח שמיר נדל"ן בע"מ, 133,333 מניות לכל אחד.

7 למידע נוסף אודות תחום פעילות נדל"ן מניב ראה סעיף 4 להלן.

1.3.2 ביום 5.11.2006 הקצתה החברה, ללא תמורה, למנכ"ל החברה באותה עת ולסמנכ"לית הכספים של החברה 109,082 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-109,082 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, כאשר כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. של החברה בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 15 ש"ח (כפוף להתאמות). לפרטים נוספים בדבר ההקצאה ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 5.10.2006 (אסמכתא מס': 2006-01-108664). ביום 1 ביולי 2008 פקעו 73,082 מתוך 109,082 כתבי האופציה המתוארים לעיל, עקב הפסקת כהונתו של מי שכהן כמנכ"ל החברה עד ליום 30 ביוני 2008. יתרת האופציות (36,000), שהקצו לסמנכ"לית הכספים של החברה בסדרה פקעו ביום 7 באוגוסט 2008 עקב ויתור ללא תמורה של סמנכ"לית הכספים של החברה על האופציות אשר הוחזקו על ידה.

1.3.3 במהלך חודש ינואר 2007 רכש יהודה לוי בעסקה מחוץ לבורסה סך של 141,419 מניות רגילות של החברה במחיר השוק שלהן במועד הרכישה. לפרטים נוספים בעניין זה ראה דוח מיידי של החברה מיום 8.1.2007 (מס' אסמכתא: 2007-01-005977).

1.3.4 במהלך חודש יולי 2008 רכש יהודה לוי בעסקה בבורסה סך של 90,000 מניות רגילות של החברה במחיר השוק שלהן במועד הרכישה. לפרטים נוספים בעניין זה ראה דוח מיידי של החברה מיום 31.7.2008 (מס' אסמכתא: 2008-01-221607).

1.3.5 במהלך החודשים יולי ואוגוסט 2008 רכש יהודה לוי בעסקאות בבורסה סך של 3,536,006 ערך נקוב אגרות חוב מסדרה א' במחיר השוק שלהן במועד הרכישה.

1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 בשנתיים האחרונות, לא הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ולא חילקה דיבידנדים. נכון ליום 31.12.2008, לחברה יתרת הפסד מצטבר בסך של כ-30,049 אלפי ש"ח.

1.4.2 במסגרת מכתבי ההסכמות שנחתמו עם תאגיד בנקאי, החברה ובעלי השליטה בה התחייבו, בין היתר, (1) שלא לחלק דיבידנדים בחברה ו- (2) שההון העצמי המוחשי של החברה (דהיינו הון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים) לא יפחת מ-15% מסך המאזן. נכון לתאריך הדוח החברה אינה עומדת ביחס הון עצמי למאזן מזערי וההון העצמי של החברה מהווה 4.7% מסך המאזן. התחייבויות החברה ובעלי השליטה המפורטות לעיל תהיינה בתוקף כל עוד החברה חייבת לתאגיד הבנקאי סכום כלשהו על חשבון הסכומים שבקשר עמם נחתמו מכתבי ההסכמות הנזכרים לעיל⁸.

8 לעניין זה ראה סעיף 5.3.

2. מידע אחר

2.1 מידע כספי

2.1.1 א. להלן מידע כספי תוצאתי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה:

תחום הפעילות				
נדל"ן יזמי		נדל"ן מניב		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2008	2007	2008	2007	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
32,828	2,947	563	2,752	הכנסות
53,388	18	169	473	עלויות
(20,560)	2,929	394	2,279	רווח תפעולי

ב. ההכנסות בתחום פעילות נדל"ן יזמי נובעות מהשכרת משרדים ברחוב שד"ל בתל-אביב ומהשכרת⁹ חניונים ברחוב שד"ל בתל-אביב¹⁰, וכן מדמי שכירות מדירי הבניין במגרש רוטשילד. ההכנסות בתחום פעילות הנדל"ן היזמי בשנת 2008 כוללות את חלק החברה ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה. החל משנת 2008 כוללות ההכנסות בתחום פעילות הנדל"ן היזמי את ההכנסות בגין הדירות אשר נמסרו לרוכשים בפרויקט נוף ציון. סך ההכנסות בגין האמור הסתכמו בסך של 32,362 אלפי ש"ח.

העלויות בתחום פעילות הנדל"ן היזמי כוללות חלק יחסי מעלויות פרויקט נוף ציון, ככל שאלו מתייחסות לרוכשים אשר דירותיהם נמסרו להם. כן כוללות אלו עלויות שנצברו לכלל הפרויקט ברבעון הרביעי, לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט. סך עלויות אלו הסתכמו לסך של 34,417 אלפי ש"ח.

בנוסף, עלויות תחום פעילות הנדל"ן היזמי כוללות הפחתת ערך למלאי המקרקעין והדירות בפרויקט נוף ציון וכן עלויות הפחתת ערך לנדל"ן להשקעה בתחום הפעילות היזמית, בסך של 1,340 אלפי ש"ח.

ג. ההכנסות בתחום פעילות הנדל"ן המניב נובעות מהשכרת חניון ברחוב יבנה 31 בתל-אביב והשכרת שטחי משרדים ומסחר ברחוב יבנה 31 בתל-אביב¹¹.

ד. הירידה בהכנסות בתחום פעילות הנדל"ן המניב נובעת מהשלמת מכירת חניון נחמני בתקופת הדוח¹².

9 בשנת 2007 הפעילה הד מאסטר את החניונים ברחוב שד"ל.

10 ראה סעיף 3.2.4 להלן.

11 ראה סעיף 4.8 להלן.

12 ראה סעיף 1.1.7 לעיל.

2.1.2 להלן מידע כספי מאזני לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה:

תחום הפעילות					
נדל"ן יזמי (ערך פנקסני)		נדל"ן מניב (חלק החברה (50%) מערכם הפנקסני)			
ליום 31 בדצמבר					
2007		2008			
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
9,338 (*)		5,900		נכסים	

* הנכסים מסווגים כנדל"ן השקעה ומוצגים על פי שווים ההוגן.

2.1.3 להסברים על ההתפתחויות שחלו בכל אחד מהנתונים המובאים בסעיפים 2.1.1

ו-2.1.2 לעיל ראה הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד בפרק השני להלן לדוח תקופתי זה.

2.2 **סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה**

קיימים גורמים בסביבה המקרו-כלכלית של הקבוצה, שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בקבוצה כולה או בתחום פעילות שלה, כמפורט להלן:

2.2.1 ענף הבניה בישראל מושפע מגורמים כלכליים ומהתפתחויות ואירועים פוליטיים וביטחוניים. למצב הפוליטי והביטחוני עלולה להיות השפעה שלילית על הביקוש לדירות מגורים בישראל והוא עלול להביא לירידת מחירים של יחידות דיור בישראל, דבר העשוי להשפיע באופן מהותי על תוצאות הפעילות של החברה ועל רווחיותה. בנוסף, בשל מיקומו של פרויקט נוף ציון (בתחום המוניציפאלי של העיר ירושלים, בחלק הדרום-מזרחי שלה, סמוך לכפר הערבי ג'אבל מוכבר, באזור קו התפר), למצב הפוליטי והביטחוני עלולה להיות השפעה שלילית נוספת על הביקוש לדירות מגורים בפרויקט נוף ציון, מעבר לתנודתיות שיש במחירים הממוצעים של יחידות הדיור בישראל, דבר העשוי להשפיע באופן מהותי על תוצאות הפעילות של החברה ועל רווחיותה.

2.2.2 למגמות הגיאוגרפיות-פוליטיות השוררות בישראל ולמצב הביטחוני-מדיני בישראל יש השפעה מהותית על האפשרויות הגלומות במקרקעין שבבעלות הקבוצה ועל הליכי התכנון והבניה בהם, וזאת לאור מיקומו של פרויקט נוף ציון. בתוך כך, תיתכן דחייה בביצוע עבודות הבניה בפרויקט נוף ציון, דבר אשר ישפיע על הוצאות המימון של החברה וכתוצאה מכך על רווחיותה.

2.2.3 האטה בשוק המקומי, קיטון בשיעור הצמיחה וקיטון בהיקף הפעילות במשק עלולים לגרום לירידת הביקוש לדירות מגורים בפרויקט נוף ציון ולירידת מחירים, דבר העשוי להשפיע על רווחיות החברה.

- 2.2.4 הקשחת התנאים לקבלת משכנתאות להקשות על רוכשי דירות פוטנציאליים ולגרום לירידת הביקוש לדירות מגורים בפרויקט נוף ציון, לירידת מחירים ולפגיעה ברווחיות החברה.
- 2.2.5 להאטה בפעילות הכלכלית במשק השפעה שלילית על פעילות המסחר בארץ, דבר העשוי להביא לירידה בביקושים לשטחי משרד ומסחר (למכירה או להשכרה).
- 2.2.6 שינויים בשיעורי ריבית הפריים עלולים להשפיע על הוצאות המימון של הקבוצה, בגין הלוואות שקליות לא צמודות שהועמדו לה, ועל רווחיות החברה בעתיד. תנודות בשער החליפין של דולר ארה"ב ושינויים בשיעורי ריבית היוריבור עלולים להשפיע על הוצאות המימון של הקבוצה, עקב הלוואות צמודות מט"ח שניתנו לחברות הקבוצה על-ידי תאגידים בנקאים.
- 2.2.7 מדיניות הממשלה בנושא בניה, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה וביטול חלקי ו/או מלא של הטבות אלו בנושאי משכנתאות, מענקי מקום ו/או התנאים בהם ניתנות ההטבות עשויים להשפיע על הביקוש ליחידות דיור וכתוצאה מכך על תוצאות הפעילות של החברה.
- 2.2.8 רומניה חברה בנאט"ו משנת 2004 ובשנת 2007 הצטרפה לאיחוד האירופי. בשנים האחרונות עלה בהתמדה התוצר הלאומי הגולמי לנפש ברומניה, בנוסף, חל שיפור משמעותי באינדיקטורים הכלכליים, דירוגה הבינלאומי, שיעורי הצמיחה, ירידת אינפלציה¹³ וכו' והודות לכך מושכת רומניה השקעות זרות בהיקפים גדולים, כל אלו משליכים באופן ממשי על שוק המגורים ברומניה אשר מאופיין בצמיחה משמעותית בשנים האחרונות. הגידול בביקוש נובע בעיקר מעליה ברמת החיים וההכנסה של המעמד הבינוני, אשר אינו מסתפק עוד בדיוור המיושן ומעדיף דירות מודרניות ברמת גימור גבוהה יותר. במקביל לכך התפתח גם שוק המשכנתאות ברומניה ואפשר את הצמיחה המשמעותית בשוק הנדל"ן. כל אלו עשויים להשפיע על הביקוש ליחידות דיור שבונה החברה.
- 2.2.9 במועד פרסום דוח זה, שורר משבר פיננסי בשווקים הגלובאליים, אשר גורם לאי וודאות בסביבה הכלכלית בה פועלות הקבוצה בכלל והחברה בפרט. ראשית משבר זה במשבר ה-Sub-Prime שהחל בארצות הברית במחצית השניה של שנת 2007 ופגע בשווקים פיננסיים בעולם, אשר היו חשופים במידה משמעותית להלוואות Sub-Prime ולמכשירים כלכליים אשר גובו בהלוואות אלו. בעקבות

¹³ראה דוח המכון הישראלי לייצוא ושיתוף פעולה בין-לאומי:

http://www.export.gov.il/_Uploads/26853ROMANIA.pdf

כך עברו השווקים הפיננסיים טלטלה בשנת 2008 הכללה בין היתר, הגעתם של מוסדות פיננסיים גדולים למצב של חדלות פירעון וניסיונות של בנקים מרכזיים בעולם למתן את השלכות המשבר באמצעות הורדת ריביות והזרמת נזילות למערכות הבנקאיות.

המשבר המתואר לעיל החל לתת אותותיו בשוק המקומי במהלך המחצית השנייה של שנת 2008.

המשבר האמור מלווה באי ודאות מצד משקיעים, מוסדות פיננסיים והציבור, וקושי בהערכה של היקף הנזק הצפוי למערכות הפיננסיות של כל מדינה ומדינה ואף למערכת הפיננסית העולמית, דבר זה יכול להשפיע באופן שלילי על נכונותם ויכולתם של גורמים ממנים להעניק מימון לחברות הפועלות בתחום פעילותה של החברה. המשבר האמור ואי הוודאות הנלווית לו יכול שישפיעו אף על נכונותם ויכולתם של גורמים בשוק לבצע עסקאות נדל"ן בתקופה זו.

בנוסף, חלה האטה כלכלית בחלק ממדינות העולם אשר אחד מסממניה הינו ירידה בשערי ניירות ערך הנסחרים בבורסות השונות. מדינות מסוימות נקטו מספר אמצעים בניסיון לעצור את החרפת המשבר או לפחות לצמצם את היקפו, כפי שתואר לעיל. אולם, בשלב זה אין לדעת האם צעדים אלו יגשימו מטרותם.

3. תחום פעילות נדל"ן יזמי

3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1 מבוא

במסגרת תחום פעילות נדל"ן יזמי, החברה, מקימה את פרויקט נוף ציון, קילאס פועלת לשינוי ייעוד חלק ממתחם מספר 2 ממלונאות למגורים, והד מאסטר עוסקת בקידום תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לבניה, בין היתר, של מגדל משרדים ומסחר. בנוסף, כאמור בסעיף 1.1.8 רכשה חברה בבעלות הד מאסטר מתחם בשדרות רוטשילד 84 בתל-אביב. כמו כן, רכשה החברה באמצעות חברות נכדות אשר הוקמו לשם כך, קרקעות בבוקרשט בירת רומניה מקימה פרויקטים למגורים על קרקעות אלו.

3.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

א. מידע כללי על שוק הבניה למגורים בישראל: בשנת 2008 המשיכה ההאטה בפעילות ענף הבניה, זאת בין היתר עקב המשבר הכלכלי הבינלאומי, צמצום השקעות תושבים זרים בנדל"ן לדיור או להשקעה והעלייה הנמשכת במחירי תשומות הבניה, הנובעת בעיקר מהתייקרות בחומרי גלם וכן עליה בתשומות העבודה הנובעת בעיקר ממחסור כללי בעובדים זרים וישראלים וייקור העסקת עובדים זרים. האטה הפעילות מקורה בהאטה בקצב העליה לישראל, בחוסר הוודאות הכלכלית לאור המשבר העולמי בשוקי ההון, עליה בשיעור האבטלה והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות. בשנת 2008 עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של כ- 3.26%.

ב. מידע כללי על שוק הבניה למגורים ברומניה: בשנת 2008 המשיכה הצמיחה המשמעותית בשוק הנדל"ן למגורים מודרניים ברומניה עד להחרפת המשבר בחצי השני של שנת 2008. כמות הדירות המודרניות ברומניה, נמוכה יחסית לכמות דירות מודרניות במערב אירופה. רוב דירות המגורים הקיימות ברומניה מיושנות מאוד ולכן היקפי הביקוש עד להחרפת המשבר היו גדולים. שיעור הצמיחה ברומניה בשנת 2008 הינו 8.6%¹⁴, הודות לשיפור משמעותי בנתונים הכלכליים משכה רומניה, עד להחרפת המשבר, השקעות זרות בהיקפים גדולים. לפרטים אודות החרפת המשבר הכלכלי העולמי ראה סעיף 2.2.9. השקעות אלו השליכו באופן ממשי על שוק המגורים. שוק המגורים ברומניה התאפיין בצמיחה משמעותית בשנים האחרונות. הגידול בביקוש נובע בעיקר מעליה ברמת החיים וההכנסה של המעמד הבינוני, אשר אינו מסתפק עוד בדיור המיושן

14 ראה דוח המכון הישראלי לייצוא ושיתוף פעולה בין-לאומי :
http://www.export.gov.il/_Uploads/26853ROMANIA.pdf

ומעדיף דירות מודרניות ברמת גימור גבוהה יותר. במקביל לכך התפתח גם שוק המשכנתאות ברומניה ואפשר את הצמיחה המשמעותית בשוק הנדל"ן עד לתחילת המשבר, שאחת מתוצאותיו הינה עצירה כמעט מוחלטת של העמדת משכנתאות.

3.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הפעילות בתחום פעילות נדל"ן יזמי כפופה, בין היתר, לחקיקה כדלקמן:

- א. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון**") אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. היתר בנייה ניתן רק לאחר עמידה בתנאים הקבועים בחוק התכנון ובתקנותיו, וכן כפוף לכללים הקבועים בתוכניות מתאר לתכנון ובנייה החלות על המקרקעין (להלן: "**תוכניות מתאר**"). בנוסף, תוכניות מתאר מגבילות את השימושים המותרים בנכסי מקרקעין שבשטחן. עם זאת, חוק התכנון מאפשר מתן היתרים לבנייה או לשימושים אשר אינם עומדים בכללים שבתוכניות מתאר, כאשר מתקיימים התנאים למתן היתר להקלה או לשימוש חורג (כהגדרתם בחוק התכנון). נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהוראות הדין המתוארות לעיל.
- ב. בתחום הבנייה למגורים כפופה כל מכירה של דירה להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**"). נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהוראות המתוארות לעיל.
- ג. בהתאם להוראות חוק המכר, מחויב המוכר למסור לכל רוכש מפרט המפרט באופן מדויק (בהתאם לדרישות הדין), את כל הפריטים הכלולים בדירה הנמכרת. בנוסף קובע חוק המכר את החובות החלות על המוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות שנתגלו בדירה הנמכרת, ומגדיר את משך תקופות האחריות והבדק אשר במהלכן חלה חובת תיקון הליקויים על המוכר. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהוראות המתוארות לעיל.
- ד. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כספי הרוכש אשר שילם תמורה לרכישת דירה, וזאת עד מועד רישום זכויותיו של הרוכש בלשכת רישום המקרקעין או בספרי המינהל. הבטחת כספי הרוכש נעשית לרוב באמצעות מסירת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על-ידי המוכר בגובה כל תשלום שיתקבל אצלו מהרוכש. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהוראות המתוארות לעיל.
- ה. ביצוע עבודות בנייה מסוגים שונים צריך להתבצע על-ידי קבלן מורשה, כפי שקובע חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969,

בהתאם לענף ולהיקף העבודות הרלבנטיים. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהוראות המתוארות לעיל.

ו. ביצוע עבודות בניה מסוגים שונים כפופה לדיני הבטיחות בעבודה הרלוונטיים לסוג העבודה ולהיקף העבודות הרלוונטיות. נכון למועד הדוח החברה עומדת בהוראות המתוארות לעיל.

ז. פעילות החברה ברומניה כפופה לחוקים ולתקנות החלים ברומניה. החוקים והמגבלות הינם, בין היתר, בתחומי דיני התכנון והבניה, דיני מקרקעין, פיקוח מוניציפלי ודיני איכות הסביבה.

3.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

א. ברבעון הרביעי של שנת 2008 הסתיימה הקמת שלב א' של פרויקט נוף ציון, הכולל 91 יחידות דיור ב-7 בנייני מגורים בני 6 קומות כל אחד (להלן: "שלב א' של הפרויקט").

ב. העלויות שנצברו לחברה בגין העבודות להקמת שלב א' של הפרויקט (לא כולל עלות הקרקע והמימון), הסתכמו בסך של כ-89,785 אלפי ש"ח, מתוכם סך של כ-11,440 אלפי ש"ח בגין עבודות שבוצעו במהלך שנת 2008.

ג. כניסתה של החברה לשוק הדירות למגורים ברומניה הרחיב באופן ניכר את פעילותה. כאמור, נכון למועד הדוח התקבלו האישורים הרגולטורים הנדרשים לגבי מקרקעין א' בבוקרשט, הסתיים שלב התכנון והחלו עבודות ביצוע הפרויקט. לגבי מקרקעין ב' בבוקרשט החל שלב תכנון מקדמי של הפרויקט. כמו כן, לאחר חתימת הסכמי רכישת מקרקעין ג' בבוקרשט, בכוונת החברה (באמצעות חברה בת ברומניה שהוקמה לשם כך) להתחיל בשלבי תכנון, שיווק וביצוע הפרויקטים או לחילופין, למכירת המקרקעין כפי שהוא במצבו הנוכחי ("As Is").

3.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

גורם הצלחה קריטי בתחום פעילות נדל"ן יזמי הינו קיומו של ביקוש לדירות מגורים בפרויקטים בהם מעורבת החברה בארץ ובחו"ל. גורמי הצלחה נוספים עליהם ניתן להצביע הינם שיווק וקידום מכירות יעילים, בנייה באיכות טובה ובמפרט עשיר. מיקומו של מתחם מספר 1 מהווה גורם בעל השפעה משמעותית על הביקוש ליחידות דיור בפרויקט, הן בשל הנוף הנשקף מהפרויקט (הר הזיתים והעיר העתיקה בירושלים) והן בשל מיקומו הסמוך לכפר הערבי ג'אבל מוכבר. מיקומו של הפרויקט במקרקעין א' בבוקרשט בלב העיר מהווה להערכת החברה גורם בעל השפעה משמעותית על הביקוש ליחידות דיור בפרויקט. כמו כן, מושפע הביקוש בשני הפרויקטים מקיומם של תחליפים.

עם זאת, המצב הכלכלי השורר בעולם יכול להוות גורם אשר ישפיע על הביקוש לדירות למגורים ברומניה, וכתוצאה מכך על פעילותה של החברה ברומניה.

במועד פרסום דוח זה שוק המשכנתאות במגזר הפרטי ברומניה נמצא בקשיים עמוקים ולהערכת החברה קשיים אלו צפויים להקשות על הליך מכירת הדירות.

הערכת החברה בדבר מכירות הדירות כאמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים שבידי החברה בדבר שוק המשכנתאות ברומניה. עם זאת, הערכת החברה עלולה שלא להתגשם עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה כגון שינויים בתנאי השוק ובעקבותיהם שינויים בשוק המשכנתאות ברומניה.

3.1.6 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום פעילות הנדל"ן היזמי הינם:

(1) צורך באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון נוח לפרויקטים והשקעה של ההון העצמי הנדרש.

(2) כמו כן, ישנה חשיבות לידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק של פרויקטים בתחום הנדל"ן ובהתנהלות מול רשויות התכנון, ועמידה בדרישות הרישוי הקבועות בחוק.

להערכת החברה חסמי היציאה העיקריים בתחום פעילות הנדל"ן היזמי הינם:

(1) תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.

(2) אחריות כלפי רוכשים על-פי חוק המכר.

(3) קיומן של התחייבויות ארוכות טווח לרוכשי דירות.

3.1.7 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

התחליפים למוצרי תחום פעילות נדל"ן יזמי הינם דירות למגורים בפרויקטים דומים המצויים בסמיכות גיאוגרפית לכל אחד מהפרויקטים ובעלי סטנדרט בניה דומה.

3.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים שחלים בו

שוק הנדל"ן היזמי למגורים בארץ וברומניה הינו שוק מבוזר ורווי מתחרים, הכולל מספר רב של יזמים וקבלנים.

3.2 הפרויקטים המבוצעים והמתוכננים על-ידי הקבוצה

3.2.1 פרויקט נוף ציון - פרויקט בניה למגורים

- א. החברה מקימה, במתחם מספר 1, שכונת מגורים, אשר תכלול עד 395 יחידות דיור, מתוכן עד 287 יחידות דיור תיבנינה על מגרשיה של החברה במתחם מספר 1 בארבעה שלבים. נכון למועד הדוח סיימה החברה את שלב א בפרויקט. כמו כן, טרם החלה החברה לבצע את שלב ב'.
- ב. קהל היעד של יחידות הדיור הינו תושבי ישראל המעוניינים ברכישת דירת מגורים וכן תושבי חוץ המתעניינים ברכישת נדל"ן בישראל.
- ג. להלן נתונים כספיים ביחס לפרויקט נוף ציון, הנתונים הינם באלפי ש"ח:

תאריך	יתרת השקעה	יתרת השקעה שטרם נזקפה לדוח רווח והפסד	יתרת מקדמות שהתקבלו	יתרת מקדמות שטרם נזקפה לדוח רווח והפסד
31.12.2008	196,199	138,553	50,950	18,587
31.12.2007	181,580	181,580	43,201	43,201

- ד. הרכב יתרת ההשקעה בפרויקט נוף ציון ליום 31.12.2008, הינו כמפורט להלן:

העלות*	שלב א'	שלב ב' ושלב ג' אלפי ש"ח	סך הכול
עלות רכישת הקרקע	16,929	33,857	50,786
הוצאות מימון שהוונו	18,731	23,947	42,718
הוצאות פיתוח ותשתיות	22,152	5,755	27,907
הוצאות תכנון	2,718	2,857	5,575
עלויות בניה	64,915	4,299	69,214
סך הכול לפני הפחתות המפורטות להלן	125,445	70,715	196,200
ביטול היוון הוצאות מימון	(1,588)	(3,177)	(4,765)
ביטול היוון הוצאות הנהלה וכלליות	(3,510)		(3,510)
הוצאות בגין דירות שנמסרו לרוכשים	(31,750)		(31,750)
הפחתה לשווי שוק	(8,274)	(9,308)	(17,582)
סה"כ לאחר הפחתות	80,323	58,230	138,553

* הוצאות ישירות (כגון: עמלות שיווק והיטל השבחה) שויכו לשלב הבניה אליו הן מתייחסות. הוצאות שלא ניתנות לייחוס באופן ישיר הוקצו באופן שכי - 33.33% מהן שויכו לשלב א' של הפרויקט וכ- 66.66% מהם שויכו לשלב ב' ולשלב ג'.

ה. להלן נתונים בקשר עם שלב א' של פרויקט נוף ציון:

מספר יחידות דיור	מספר יחידות דיור שנמכרו ליום 31.12.2008*	מספר יחידות דיור שנמכרו למועד הדוח	שטח ממוצע ליחידת דיור	שטח בנוי
91	38	38	130	15,880 מ"ר

ו. להלן נתונים כספיים בקשר עם שלב א' של פרויקט נוף ציון:

היקף הכנסות משוער באלפי ש"ח	היקף עלויות משוער באלפי ש"ח	הפסד גולמי משוער באלפי ש"ח	עלות ליום 31.12.2008 באלפי ש"ח	עלות מוערכת להשלמת הפרויקט ***	ערבויות חוק מכר ליום 31.12.2008 באלפי ש"ח	מקדמות ליום 31.12.2008 באלפי ש"ח
117,744	125,485	(7,741)	125,485	5,000	28,634	18,587

* היקף ההכנסות המשוער הינו מידע צופה פני עתיד, והוא אינו מהווה הערכה ו/או תחזית ו/או אומדן של החברה והוא מהווה חישוב אריתמטי בלבד, המבוסס על הנתונים וההנחות הבאים: (1) שער החליפין של הדולר ארה"ב יהיה 4 ש"ח לדולר ארה"ב, ולא שער של 3.7 ש"ח לדולר ארה"ב כפי שפורסם בדוח השנתי של החברה ליום 31.12.2007; ו-(2) מחיר המכירה של יחידות הדיור שטרם נמכרו יהיה בגובה הערכת השווי של המלאי כפי שנערכה על ידי השמאי יוסי זרניצקי בחודש מרץ 2009. יתכן והיקף ההכנסות בפועל יהיה נמוך מהיקף ההכנסות המשוער האמור לעיל, בין היתר, מהסיבות המפורטות להלן: (א) לא תימכרנה כל 91 יחידות הדיור; (ב) מחיר המכירה של הדירות הלא מכורות בשקלים יחושב על בסיס שער הדולר ארה"ב שיפחת מ- 4 ש"ח לדולר ארה"ב; ו-(ג) יתרת יחידות הדיור שטרם נמכרו, נכון למועד הדוח, תימכרנה בתמורה למחיר הנמוך מהערכת השווי הנזכרת לעיל, בין היתר, בשל ירידה בביקושים, בשל התממשות גורמי הסיכון בקשר עם פעילות החברה. מובהר, כי החברה רשאית בכל מקרה למכור יחידות דיור במחירים נמוכים מהממוצע הנזכר לעיל, ויתכן אף שתמכור יחידות דיור במחירים נמוכים מהממוצע הנזכר לעיל.

** היקף העלויות המשוער הינו מידע צופה פני עתיד והוא מבוסס על הנתונים וההנחות הבאים: (א) עלות הקרקע תסתכם בעלות הקרקע בספרי החברה, נכון ליום 31.12.2008, דהיינו בסך של 16,929 אלפי ש"ח, בתוספת עלויות מימון שהונו ויהוונו לעלות הקרקע; (ב) עלויות הבנייה בשלב א' בוצעו בפועל לפי ההסכמים שחתמה החברה עם קבלנים מבצעים שונים בקשר לשלב א', בין היתר, ההסכם עם הקבלן המבצע המתואר בסעיף 3.9.5 להלן.

*** העלות המוערכת להשלמת הפרויקט הינה מידע צופה פני עתיד והיא מבוססת על הנתונים וההנחות הבאים: (א) עלות הקרקע תסתכם בעלות הקרקע בספרי החברה, נכון ליום 31.12.2008, דהיינו בסך של 16,929 אלפי ש"ח, בתוספת עלויות מימון שהונו ויהוונו לעלות הקרקע והיא אינה מהווה הערכה ו/או תחזית ו/או אומדן של החברה והיא מהווה חישוב אריתמטי בלבד.

ז. להלן נתונים בקשר עם שלב ב' ושלב ג' של פרויקט נוף ציון¹⁵:

מספר יחידות דיור	שטח לבניה	שלב הפרויקט	מועד התחלת הפרויקט
עד 196	30,000	עבודות פיתוח ותכנון מוקדם של שלב ב'	בכוונת החברה למכור את הקרקע בכללותה

15 לאור העובדה כי החברה קיבלה החלטה למכור את הפרויקט והתקשרה לשם כך בהסכם כאמור בסעיף 3.12.2, לא צפויה החברה, בשלב זה, לבנות את שלבים ב' ו-ג' לפרויקט.

ח. מתחם מספר 1

החברה הינה בעלת זכות להירשם כבעלים של 75% מהזכויות במתחם 1, ואווי לוי הינו בעל הזכות להירשם כבעלים של יתרת 25% מהזכויות במתחם 1. המקרקעין טרם עברו הסדר, והם רשומים בפנקס השטרות (ולא בפנקס הזכויות), שכל הרשום בו מהווה ראייה לכאורה לתוכנו¹⁶. זכויות החברה במקרקעין טרם נרשמו על שמה בלשכת רישום המקרקעין (בשל חבות בהיטל השבחה שטרם הוסדרה¹⁷), אך רשומה לטובתה הערת אזהרה על המקרקעין¹⁸.

ט. ייעוד המקרקעין וזכויות בניה

ייעוד המקרקעין, שהחברה הינה הבעלים של 75% מהזכויות בהם, הינו בניה למגורים, לפי תב"ע במ/4558, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 4213 מיום 12.5.1994 (להלן: "תב"ע 4558"). שטח הקרקע נשוא התב"ע חולק למגרשים. על-פי הוראות התב"ע, החלה על כל מתחם מספר 1, על הבניה להתבצע ב-4 שלבים, באופן ששלבים א' ו-ב' כוללים, כל אחד, 4 מגרשים, שלב ג' כולל 5 מגרשים (כולל מגרש שייעודו למסחר) ושלב ד' כולל 3 מגרשים (כולל מגרש שייעודו לספורט). על-פי תוכנית הבינוי ונספחי התוכנית, יבנו בכל מגרש המיועד למגורים בין 1 ל-4 מבנים, בני 6-9 קומות. זכויות הבניה הכוללות על-פי התב"ע הינן כ- 64,902 מ"ר בנייה למגורים, מתוכם כ- 20,000 מ"ר שטחי שירות, לבניית עד 395 יחידות דיור, מתוכן עד 287 יחידות דיור יבנו על-ידי החברה בשלב א' עד שלב ג' של פרויקט נוף ציון. בנוסף, מאפשרת התב"ע בניית מרכז מסחרי (כ- 365 מ"ר עיקרי וכ- 365 מ"ר שירות), מוסדות ציבור (בית ספר, בית כנסת וגן ילדים), (כ- 2,200 מ"ר עיקרי וכ- 250 מ"ר שירות) ומועדון נופש וספורט (1,000 מ"ר עיקרי ו- 500 מ"ר שירות).

י. תב"ע 4558¹⁹

על-פי תקנון התב"ע, כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים, שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) ומוסדות ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון, ויועברו על שם עיריית ירושלים. התנאים למתן היתר בניה על-פי התב"ע כוללים, בין היתר, התחייבות היזם לבצע על חשבונו פיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, בשטח של כ- 4 דונם, וכן ביצוע מרבית הדרכים והתשתיות בתחום התוכנית. כמו-כן קובע תקנון התב"ע,

16 רישום בפנקס הזכויות מהווה ראייה לתוכנו, כלומר ראייה המתקבלת כהוכחה שלא ניתן לערער עליה. מקרקעין שאינם מוסדרים רשומים אף הם במרשם המקרקעין בפנקס השטרות אלא שמרשם זה טרם עבר את הליך של הסדר ולפיכך רישום בפנקס השטרות מהווה ראייה לכאורה לתוכן, כלומר ראייה המתקבלת כהוכחה כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר ועל כן ניתן לערער עליה.

17 ראה סעיף 3.2.1 יב' להלן.

18 על המקרקעין רשומות משכנתאות לטובת תאגיד בנקאי עימו התקשרה החברה בהסכם ליווי.

19 למידע נוסף ראה סעיף 3.11.2 להלן.

כי בעלי הזכויות בקרקע יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית במקרקעין ובסמוך למקרקעין ועבודות נוספות.

יא. כתב התחייבות והליך משפטי בקשר עם הפקעות

(1) ביום 4 בנובמבר 2004, נחתם כתב התחייבות, לפיו התחייבו החברה ואווי לוי, כל אחד לחוד לפי חלקו היחסי במתחם מספר 1, לשפות את עיריית ירושלים (ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: "הועדה המקומית ירושלים") (ביחד: "העירייה") בגין נזקים והוצאות שייגרמו לה עקב הפקעות (בעבר ובעתיד), של מקרקעין בתחום תב"ע 4558, לדרכים ולשטחים ציבוריים, לרבות פיצויי הפקעה שתחויב לשלם. ההתחייבות האמורה חלה, בין היתר, ביחס לפיצויים שהועדה המקומית ירושלים תחויב לשלם על-פי הליך תלוי ועומד בעניין זה. במסגרת הסכם השיתוף והחלוקה נטלה על עצמה החברה, בין היתר, את ההתחייבות האמורה.

(2) במסגרת הליך שהתנהל בבית המשפט המחוזי בירושלים, בין הועדה המקומית ירושלים לבין קבוצה של משיבים, המחזיקים בשטחי מקרקעין בתחום תב"ע 4558 שהופקעו על-ידי הועדה המקומית ירושלים, החליט בית המשפט כי ייתן צו המורה למשיבים למסור לידי הועדה המקומית ירושלים את החזקה בשטחי המקרקעין הנזכרים לעיל, לאחר שייקבע גובה הפיצויים שישולמו להם כמחזיקים. כאמור לעיל, החברה ואווי לוי התחייבו לשלם לעירייה את הפיצויים שהועדה המקומית ירושלים תחויב לשלם בהליך האמור. לאחר מתן הצו האמור, התקשרו הועדה המקומית ירושלים, עם חלק מהמשיבים בהליך, בהסכם פשרה, לפיו, כנגד התחייבות המשיבים שהינם צד להסכם הפשרה למסור את החזקה במקרקעין המוחזקים על ידם, קיבלו על עצמם החברה ואווי לוי, כל אחד לחוד, לפי חלקו היחסי במתחם מספר 1, התחייבויות שונות לא מהותיות, כלפי המשיבים הנזכרים לעיל, לרבות לתשלום פיצויים. בית המשפט נתן תוקף של החלטה להסכם הפשרה. בחודש מרץ 2005 החברה שילמה את כל התשלומים שהיה עליה לשלם בהתאם להסכם הפשרה האמור בסך של כ-490 אלפי ש"ח. יתרת המשיבים (שלושה משיבים) שאיתם הועדה המקומית לא הגיעה לפשרה, הגישו ערעור על פסק הדין הנזכר לעיל. לבקשת המערערים בית המשפט הוציא צו עיכוב ביצוע על הליך השמאות לצורך מסירת החזקה. בחודש פברואר 2008 דחה בית המשפט העליון את ערעורם של השלושה. עם סיומו של שלב הערעורים על פסק הדין החלקי כמתואר, התיק הוחזר

לבית המשפט המחוזי ביום 3 בפברואר 2009 נכרת הסדר אשר קיבל תוקף של פסק דין על פיו יוחרג בית שנבנה על ידי אחד מהתובעים, מההפקעה וימונה שמאי מוסכם לעריכת חישוב פיצויי ההפקעה בגין הפקעה לשניים מהתובעים. נכון למועד דוח זה, מונה שמאי כאמור עבור אחד מהתובעים הנ"ל, בהסכמת החברה, וזה החל בעבודתו.

יב. היטל השבחה

על-פי ההסכם מכוחו רכשה החברה את הזכויות במתחם מספר 1, קיבלה החברה על עצמה את החבות בהיטל השבחה בגין חלקה היחסי בזכויות במתחם מספר 1. הואיל והחברה ואווי לוי חלקו על גובה היטל השבחה שנקבע בשומה שנערכה על-ידי שמאי עיריית ירושלים, הוגשה על ידם שומה נגדית, בה נטען, כי אין השבחה. נוכח העדר ההסכמה, הועבר העניין לשמאי מכריע, בהתאם להוראות חוק התכנון. ביום 19.1.2001, הוציא השמאי המכריע את השומה המכרעת, וגובה היטל השבחה שנקבע על-פיה הינו בסך של 1,275,000 דולר ארה"ב (בערכי יום 26.4.1994), צמוד למדד תשומות הבניה (סך של כ-7,042 אלפי ש"ח, נכון למועד הדוח). ביום 28.7.05 ניתן פסק דינו בית המשפט השלום בערעור של החברה על הערכת השמאי המכריע, במסגרתו קיבל בית המשפט באופן חלקי את הערעור של החברה והורה לשמאי המכריע לתקן את שומתו בהתאם להנחיותיו. בהתאם תיקן השמאי המכריע את שומתו וקבע, כי היטל השבחה יעמוד על סך של 275,000 דולר ארה"ב (בערכי יום 26.4.94), צמוד למדד תשומות הבניה (סך של כ-909 אלפי ש"ח, נכון למועד הדוח), מתוכו סך של 220 אלפי ש"ח, נכון למועד הדוח, שולם על-ידי החברה. בגין יתרת היטל השבחה הנזכר לעיל, כללה החברה בדוחותיה הכספים ליום 31.12.2008, הפרשה בסך של 650 אלפי ש"ח. על החלטת בית המשפט השלום הגישו החברה ועיריית ירושלים ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים. לאחר הגשת הערעורים הצדדים קיימו ביניהם הליך גישור שלא עלה יפה. לאחר מכן התקיים ביום 11.2.2007 דיון בערעורי הצדדים במסגרתו, בהמלצת בית המשפט, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה ערעורי שני הצדדים יתקבלו במובן זה שפסק דינו של בית המשפט השלום יתבטל, אך העניין יוחזר לשמאי המכריע לשם עריכה מחדש של שומת השבחה והתחשבות בעלויות בהן נשאה החברה לשם "רכישת" קרקעות שסופחו בשטח כולל של 35 דונם, כאשר עלויות אלו יופחתו משווי השבחה.

נכון למועד פרסום דוח זה, טרם נקבע מועד לפגישה עם השמאי המכריע, לשם עדכון השומה המכרעת.

יג. ערבות וכתב התחייבות לעיריית ירושלים

בחודש דצמבר 2005 חתמה החברה על כתב התחייבות לעיריית ירושלים בגין פרויקט נוף ציון אשר תוקן בחודש אוגוסט 2008. על-פי כתב ההתחייבות במקרקעין שבתחום תכנית 4558 ובמקרקעין סמוכים בשטח תכנית 4559, כפי שיקבע על-ידי עיריית ירושלים, תבצע החברה ותשא בלעדית בעלויות עבודות תשתית, גינון, סלילה ופיתוח של דרכים ציבוריות, מערך החניה והסדרי התנועה. בנוסף, תקים החברה גן משחקים זמני עד להשלמת גן המשחקים הקבוע בשלב מאוחר יותר. להבטחת ההתחייבות תמסור החברה לעיריית ירושלים ערבות בנקאית מצטברת בשלושה שלבים ובסכומים שונים (הערבות תוחזר עם סיום ביצוע כל שלבי העבודה). נכון למועד הדוח, ערבות עבור שלב א' בסך של 2.6 מיליון ש"ח נמסרה לעיריית ירושלים ובכללה ערבות בסך 1.4 מיליון ש"ח בקשר לביצוע עבודות אותן התחייבה החברה לסיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2009 ואשר טרם הסתיימו במועד הדוח.

כמו כן, החברה התחייבה לרשום הערת אזהרה על זכויותיה במתחם מספר 1 בגין התחייבותה זו. נכון למועד הדוח הערת אזהרה כאמור טרם נרשמה.

3.2.2 מתחם מספר 2 - מלון

א. במסגרת תחום פעילות הנדל"ן היזמי, מתכננת הקבוצה הקמת מלון במתחם מספר 2. השוק העיקרי של המלון הינו תיירות פנים וחוץ. הקבוצה פועלת לשינוי ייעוד של חלק ממתחם מספר 2 ממלונאות למגורים.

ב. הזכויות במתחם מספר 2

לקילאס זכויות מכוח הסכם פיתוח מהוון בינה לבין המינהל ביחס למתחם מקרקעין בשטח של כ-21 דונם ברוטו (כ-17 דונם לאחר הפקעות) במורדות הצפון מזרחיים של גבעת ארמון הנציב בירושלים, צמוד למתחם מספר 1. הסכם הפיתוח המהוון הסתיים בחודש אוגוסט 2003. קילאס והמינהל חתמו בחודש מרס 2007 על תוספת להסכם הפיתוח, לפיה הוארך הסכם הפיתוח עד ליום 20.12.2008 ותנאיו תוקנו (ראה בעניין זה סעיף 3.2.2(ו)(4) להלן). בחודש נובמבר 2008 הוארך הסכם הפיתוח עד לחודש אוקטובר 2010. נכון למועד הדוח, קילאס לא החלה בעבודות הפיתוח של המקרקעין כיוון שטרם התקבל אישור הועדה המחוזית של עיריית ירושלים לתוכנית 9835.

ג. ייעוד המקרקעין וזכויות בניה

ייעוד המקרקעין הינו מלונאות, לפי תב"ע 4559, אשר פורסמה למתן תוקף בלקוט הפרסומים מספר 4755 מיום 19.5.1999, והשימושים

המותרים בו הם בית מלון ומרכז תיירות בשטח כולל של 11,900 מ"ר עיקרי מתחת לפני הקרקע, 8,450 מ"ר עיקרי מעל פני הקרקע ו-14,650 מ"ר שטחי שירות, ובסך הכול כ-35,000 מ"ר, ובית שרד (אירוח לאח"מים). השימושים בפרויקט הם: מלון בדרגת A (5 כוכבים) או AB (4 כוכבים) בן כ-250 חדרים, חניון תת קרקעי ובו כ-211 חניות לשימוש באי המלון והמרכז המסחרי, שטחי מסחר רב תכליתיים בשטח כולל של 5,400 מ"ר, ואולמות בשטח כולל של כ-1,000 מ"ר.

ד. תב"ע 4559

על-פי הוראות תב"ע 4559, התנאים למתן היתר בניה כוללים, בין היתר, ביצוע פיתוח השטח, לרבות פיתוח מגרש לשטח ציבורי פתוח, על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון.

ה. כתב התחייבות בקשר להפקעות

ביום 13 באפריל 2003, נחתם כתב התחייבות, לפיו התחייבה קילאס לשפות את העירייה בגין נזקים והוצאות שייגרמו לה עקב הפקעת מגרש בתחום תב"ע 4559 לדרך ולשטח ציבורי, לרבות פיצויי הפקעה שתחויב לשלם. נכון למועד הדוח, לא שילמה קילאס סכומים כלשהם בגין ההתחייבות האמורה. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, הסכומים שתחויב קילאס לשלם, אם תחויב, אינם מהותיים.

ו. שינוי ייעוד

(1) נכון למועד הדוח, קילאס פעלה ועדיין פועלת לשינוי ייעוד חלק מהמקרקעין נשוא מתחם מספר 2 ממלונאות למגורים, ובמסגרת זו, אף פנתה למינהל בבקשה, כי ייתן הסכמתו לשינוי הייעוד, בפטור ממכרז. בחודש נובמבר 2002, הודיע המינהל לחברה, כי אין לו התנגדות, כי החברה תיזום שינוי תכנון לתב"ע 4559 ממלונאות למגורים, אך אין בהסכמתו משום התחייבות בדבר הקצאת הקרקע לאחר שינוי ייעודה, אם יאושר, לחברה או מי מטעמה.

(2) בחודש ספטמבר 2003, הודיע מנכ"ל משרד התיירות למנכ"ל המינהל, כי משרד התיירות תומך בשינוי הייעוד, באופן של צמצום חלקי של המלון להיקף של 130-150 חדרים או לחילופין למחצית מהזכויות המיועדות לאכסון (בכפוף לתנאים שנקבעו). בחודש פברואר 2004, אישרה ועדת הפטור ממכרז של המינהל את הבקשה לשינוי ייעוד בפטור ממכרז, בכפוף לאישור שר האוצר, אשר נתקבל בחודש מאי 2004.

(3) במסגרת הליכי התכנון האמורים, הגישה קילאס לאישור רשויות התכנון תכנית להגדלת שטח תב"ע 4559 ולשינוי ייעודי הקרקע על-

פיה וזכויות הבניה בה, אשר תכלול, בין היתר, בנוסף למלון במתכונת המצומצמת שלו כאמור (היקף של כ- 130-150 חדרים), גם כ-80 יחידות דיור. שינוי היעוד האמור אושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים עם המלצה לוועדה המחוזית לאשר את שינוי היעוד האמור בתנאים הקבועים באישור.

(4) קילאס הגישה ביום 20.2.2007 למינהל תוכנית חדשה ומתוקנת שמספרה 9835 לשינוי יעוד המחליפה את התוכנית להגדלת שטח תב"ע 4559 הנזכרת בסעיף (3) לעיל. עיקריה של תוכנית 9835, בניית בית מלון של 150 חדרים ובסמוך אליו בנייה של 80 יחידות דיור. נכון למועד דוח זה נתקבל אישור המינהל וטרם נתקבל אישור הוועדה המחוזית ירושלים בקשר לתוכנית החדשה 9835 שהוגשה אליהם. יצויין כי לבקשת המשרד לבטחון פנים ומהנדס העיר ירושלים ובהסכמת לשכת התכנון המחוזית, קילאס פועלת לשינוי תוכנית 9835 כך שתחנת המשטרה תשולב בה.

(5) בין קילאס למינהל נחתמה תוספת (נושאת תאריך 1.3.2007) להסכם פיתוח שנחתם ביום 24.9.2000 בין קילאס למינהל (להלן: "**הסכם הפיתוח**") המתייחס למקרקעין נשוא מתחם מספר 2 בירושלים (שטח של כ-16,819 מ"ר) לפי תב"ע 4559, כאמור לעיל.

על-פי התוספת להסכם הפיתוח, תקופת הפיתוח הוארכה עד ליום 20.12.2008. בחודש נובמבר 2008 הוארכה שוב תקופת הפיתוח עד לחודש אוקטובר 2010. עוד נקבע כי קילאס תהיה רשאית לשנות את הייעוד בחלק מהמגרש, באופן שחלקו של המגרש ייועד למלון בגודל של 130-150 חדרים ויתרת השטח תיועד למגורים, והכל בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת הפטור ממכרז של מועצת מקרקעי ישראל וועדת עסקות שהתקבלו בתאריכים 9.3.2004 ו-18.5.2005 (בהתאמה), ובכפוף לתשלום למינהל בגין שינוי היעוד בהתאם למנגנוני התחשבות שנקבעו בתוספת להסכם הפיתוח.

(6) תוכנית 9835 הוגשה ביום 8.3.2007 לוועדה המקומית והמחוזית. נכון למועד דוח זה טרם התקבל אישור הוועדה המחוזית.

(7) נכון למועד דוח זה, הגישה קילאס תביעה כנגד המינהל בנוגע לתוספת להסכם הפיתוח ואי קיום הסכמות קודמות על-ידי המינהל, כמפורט בסעיף 5.7 (ג) לדוח זה.

ז. תחנת המשטרה

(1) על שטח של כ-3,700 מ"ר במתחם מספר 2 ממוקמת, מאז שנת 1997, תחנה זמנית של משטרה ומג"ב (שטח נוסף של כ-1,100 מ"ר משמש לחניה הצמודה לתחנה) (להלן: "**תחנת המשטרה**"). בין

קילאס לבין משטרת ישראל לא נחתם הסכם המסדיר את השימוש אותו עושה המשטרה בשטח הנזכר לעיל, אולם המשטרה התחייבה לפנות את השטח בהתראה של 6 חודשים מראש מיום דרישת קילאס. עד לחודש אוגוסט 2000, שילמה המשטרה את דמי השימוש למינהל, ודמי השימוש בגין התקופה שמחודש אוגוסט 2000 (מועד אישור העסקה נשוא הסכם הפיתוח עם המינהל) משולמים לקילאס²⁰, על-פי שומה שנערכה עבור המשטרה. בין קילאס לבין המשטרה התגלעה מחלוקת ביחס לגובה דמי השימוש וביחס לתקופת התשלום. משא ומתן שניהלה קילאס עם המשטרה להסדרת המחלוקת לא צלח. החברה יחד עם המשטרה מינתה שמאית המוסכמת על הצדדים אשר קבעה את גובה דמי השימוש. דמי השימוש שנקבעו הינם בסך של 3,500 דולר לחודש. בשנת 2008 רשמה קילאס הכנסות בגין סכומי דמי השימוש בגובה של 198 אלפי ש"ח. כאמור, בכוונת החברה לעדכן את תוכנית 9835 כך שתכלול אף את תחנת המשטרה.

(2) הליכים משפטיים בנוגע לתחנת המשטרה: במסגרת תביעה שהגישה קילאס כנגד המשטרה בנוגע לפינוי תחנת המשטרה פסק בית משפט השלום בירושלים פסק-דין בהיעדר הגנה כי על המשטרה לפנות את המתחם לאלתר. נכון למועד דוח זה חתמו קילאס והמשטרה על כתב הסכמה, אשר הוגש לבית המשפט בכדי שייתן לו תוקף של פסק-דין בנוגע למועד פינוי המתחם והפיצויים המוסכמים שתשלם המשטרה במקרה של עיכוב במסירה. על-פי הסכם זה קיימות שתי חלופות לפינוי המתחם על-פי המוקדמת מבין השתיים: (1) מרגע שתודיע קילאס למשטרה על רצונה בפינוי המתחם יהיה על המשטרה לפנותו בתוך 90 יום או (2) 90 יום מיום אישור ההסכם על-ידי בית המשפט. בכל עיכוב במסירה תחויב המשטרה בתשלום הפיצויים המוסכמים שנקבעו בהסכם בגובה 40,000 ש"ח (לכל חודש בו מתעכב הפינוי). הסכם זה אושר כפסק דין ביום 12.12.2007 ולפיכך בהתאם להוראות ההסכם היה על המשטרה לפנות את המתחם בחודש מרץ 2008.

3.2.3 מתחם מספר 3

א. כללי

(1) במסגרת תחום פעילות הנדל"ן היזמי, החברה תכננה להקים פרויקט תיירותי (רכבל) במתחם מספר 3. כחלק מהתמורות, במועד הדוח אין בכוונת החברה להקים את הפרויקט במתחם

20 המינהל הודיע למשטרה, כי הוא מסכים שהמשטרה תמשיך לעשות שימוש בשטח לצורך תחנת משטרה, וכי דמי השכירות בגין התקופה המתחילה מאוגוסט 2000 ישולמו לקילאס.

מספר 3.

(2) לקילאס מפעלי רכבל יש הסכם הרשאה לתכנון עם המינהל מיום 17.4.2005 מכוחו הוענקה תקופת הרשאה לתכנון שנתיימה ביום 1.9.2006, בקשר למתחם מקרקעין בשטח של כ-80 דונם, הממוקם במעלה גבעת ארמון הנציב, בין הקצה המזרחי של טיילת שרובר לבין תחנת המשטרה. לעדכון בנושא הסכם זה וסטאטוס המגעים מול המינהל ראו סעיף 3.2.2 להלן.

(3) על קו הרכס מתוכננת, על-פי תוכנית תכנון ציר מספר 5125 רכבל בטיילת ארמון הנציב (להלן: "**תוכנית מספר 5125**"), הקמת רכבל, שיקשר את הקצה הצפוני של טיילת "שרובר" להמשך הטיילת המתוכננת ממזרח למתחם מטה משקיפי האו"ם, ואשר יהיה בעל שלוש תחנות בהן ישולבו שימושים מסחריים.

(4) במועד הדוח אין בכוונת החברה לקדם את הקמת הפרויקט במתחם מספר 3.

3.2.4 קידום תוכנית לאיחוד וחלוקה לבניה של בנין משרדים במתחם שד"ל-יבנה

א. הד מאסטר פועלת, בשיתוף פעולה עם חלק מבעלי זכויות בחלקה סמוכה לבניין בשד"ל (להלן: "**חלקה 9**"), לקידום תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים²¹ בהתאם להוראות חוק התכנון, האמורה לחול על החלקה עליה בנוי מגדל יבנה (להלן: "**חלקה 5**"), שחלק ממנה הינו בבעלות הד מאסטר, על החלקה עליה בנוי הבניין בשד"ל (להלן: "**חלקה 7**"), שהינה בבעלות הד מאסטר, על חלקה 9, ועל שתי חלקות סמוכות נוספות (להלן: "**החלקות הנוספות**") בבעלות צדדים שלישיים, הממוקמות כולן בין הרחובות יהודה הלוי, שד"ל, רוטשילד ויבנה בתל-אביב (להלן: "**מתחם שד"ל-יבנה**"). התוכנית, אמורה לאפשר בניה, בין היתר, של מגדל משרדים, מסחר, ומגורים בשטח המתחם, הוגשה מטעם הד מאסטר במסגרת תוכנית מתאר מספר 3451 (להלן: "**תוכנית 3451**").

ב. תוכנית 3451

מטרותיה המרכזיות של תוכנית 3451 הן להביא, בין היתר, לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לשינוי יעוד הקרקע ולקביעת זכויות בניה בהיקף של 450%²², תוך שימוש בזכויות בניה בלתי מנוצלות, כמו כן, מנהלת הד מאסטר משא ומתן עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (להלן: "**הועדה המקומית תל-אביב**"), לנייד את זכויות הבנייה של

21 המשמעות של אישור תוכנית של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים הינה שהבעלים של המקרקעין אשר לא הסכים לתוכנית האיחוד והחלוקה, יהיה רשאי, כפי שרשאי כל אזרח, להגיש התנגדות לתוכנית.

22 היקף זכויות הבניה מבוסס על תוכנית לפיה יאוחדו כל 5 החלקות שבמתחם, ולפיכך מותנה, בין היתר, בכך שבעלי החלקות הנוספות שאינם צד לשיתוף הפעולה התכנוני, או מי מהם, לא יתנגדו לתוכנית, ואם יתנגדו, בכך שהתנגדותם תדחה.

מגרש רוטשילד, שאינן ניתנות למימוש, אל מתחם שד"ל-יבנה. מרבית זכויות הבניה ירוכזו במגדל משרדים, מסחר ומגורים, שיתנשא לגובה של עד 26 קומות (לפני ניוד זכויות הבניה המתכוון על-ידי החברה ממגרש רוטשילד לפרויקט זה), המתוכנן להיבנות בחלקה 7 ועל חלק מחלקה 5 (להלן: "המגדל"). התוכנית נידונה בישיבה מכינה בלשכת התכנון המחוזית ביום 9 בנובמבר 2008 ונקבע כי התוכנית תובא למליאת הועדה המחוזית לאחר ביצוע תיאומים נדרשים עם יועץ תחבורה ועם מחלקת השימור. התיקונים הנדרשים אכן בוצעו ותב"ע 3451 פורסמה להפקדה בעיתונות בתאריכים 19 ו-20 לפברואר 2009. התב"ע טרם פורסמה בילקוט הפירסומים. נכון למועד דוח זה ממשיכה הד מאסטר לפעול לקידום התכנית.

ג. פרטים לגבי זכויות בניה קיימות ועתידיות

- (1) זכויות הבניה הקיימות והבלתי מנוצלות שרכשה הד מאסטר בגין חלקה 7 ובגין חלקה 5 נוצלו, למעט זכויות בניה בשטח לא מהותי בחלקה 7.
- (2) בנוסף, נרכשו זכויות בניה עתידיות שתיווצרנה כתוצאה מאיחוד חלקות 5 ו-7, אם וככל שתאוחדנה. כאמור לעיל, הד מאסטר פועלת לאיחוד החלקות הנזכרות לעיל עם חלקות נוספות במתחם.
- (3) בבעלות הד מאסטר מחסן תת קרקעי במגדל יבנה (להלן: "המחסן"), אליו מוצמדים שטחים בחצר מגדל יבנה ובגג המגדל. על-פי תקנון הבית המשותף של מגדל יבנה, כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה 5, בין הקיימות ביום רישום הבית המשותף ובין אם תיווצרנה בעתיד, לרבות זכויות בניה שתיווצרנה כתוצאה מביצוע פעולות איחוד וחלוקה של המקרקעין ביחד עם חלקות סמוכות, שייכות לבעל הזכויות במחסן, והוא יהיה רשאי לנצלן, בכפוף לתנאים הקבועים בתקנון, וביניהם, כי לא תהיה פגיעה בשטחי בעלי הנכסים האחרים ובשימוש הסביר בהם. כן קובע התקנון, כי כל בעלי היחידות בבנין מתחייבים לא להתנגד ונותנים הסכמתם לפעולות תכנוניות מסוימות שינקוט בעל הזכויות במחסן, לרבות איחוד (או איחוד וחלוקה מחדש) של החלקה עם חלקות נוספות.
- (4) ביום 14.5.2002, אישרה הד מאסטר, במכתב לחלק מבעלי זכויות הבעלות במגדל יבנה, כי למרות האמור בתקנון, אם הד מאסטר תאחד את חלקות 5 ו-7 עם חלקות נוספות, תעמוד לכל אחד מהם הזכות להגיש התנגדות לכל בקשה לתב"ע ולהיתרי בנייה, לרבות לשינויים או לתיקונים, בנוגע לאיחוד החלקות, במידה ויש בה כדי לפגוע פגיעה מהותית במגדל יבנה.

ד. שיתוף פעולה תכנוני

הד מאסטר התקשרה עם חלק מבעליה של חלקה 9 בהסכם לשיתוף פעולה תכנוני לקידום התוכנית. נכון למועד הדוח, הסכימה הד מאסטר על תנאי ההסכם לשיתוף פעולה תכנוני עם מרבית הבעלים של אחת מהחלקות הנוספות.

ה. סטאטוס תכנוני

(1) בחודש אוגוסט 2003 אישרה הועדה המקומית תל-אביב את תוכנית 3451, והמליצה לוועדה המחוזית להפקידה בתנאים, אשר נכון למועד הדוח נתמלאו, והכוללים בין היתר, תאום נושא השימור של הבניינים המיועדים לשימור (בשטח המתחם מצויים, בין היתר, 3 מבנים המיועדים לשימור, לרבות הבניין בשד"ל), קביעת משימות הפיתוח שיוטלו על התוכנית (כפוף לאישור הועדה המקומית) נכון למועד הדוח חתמה הד מאסטר על כתב התחייבות המפורט בסעיף 3.2.4(ה)(4).

(2) חלוקת הזכויות בתוכנית המוצעת תעשה במסגרת טבלאות איזון. התוכנית שהוגשה כוללת טבלאות איזון המוצעות על-ידי הד מאסטר (אשר על-פיהן, יוקצו זכויות הבניה ללא תשלומי איזון, באופן שיקנה להד מאסטר כ- 4,633 מ"ר מתוך שטח בנוי של כ- 8,576 מ"ר שאמור להבנות במגדל על-פי התוכנית). נכון למועד הדוח, טבלאות האיזון אינן סופיות ועשויים לחול בהן שינויים. טבלאות האיזון הסופיות יגובשו רק לאחר אישור התכנית.

(3) בנוסף, לאחר שיגובשו טבלאות האיזון שיוגשו לוועדה המחוזית, רשאים צדדים שלישיים, לרבות בעלי החלקות הנוספות אשר אינם צד לשיתוף הפעולה התכנוני, להתנגד לתוכנית ולטבלאות האיזון, וגם עקב כך עשויים לחול בהן שינויים²³.

(4) נכון למועד הדוח, חתמה הד מאסטר על כתב התחייבות וכתב שיפוי כלפי הועדה המקומית ת"א. על-פי כתב ההתחייבות הד מאסטר התחייבה לממן, או להשתתף במימון, משימות פיתוח הנדרשות כתוצאה מיישום התוכנית. על-פי כתב השיפוי הד מאסטר התחייבה לשפות את הועדה המקומית ת"א בגין כל פיצוי שתחויב בו עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין הנמצאים במתחם התוכנית או גובלים עמה. כתבי ההתחייבות קובעים, בין היתר, כי שיעור מימון משימות הפיתוח לא יעלה על מחצית מסכום ההשבחה בגין אישור זכויות בניה מעל 300% במסגרת התוכנית,

23 לעניין זכותם של בעלי זכויות בחלקה 5 להגיש התנגדות בנוגע לאיחוד החלקות נשוא התוכנית - ראה סעיף 3.2.4(ג)(4) לעיל.

וזאת בנוסף לחובה לשלם אגרות והיטלים שונים הקבועים בדין, כולל היטל השבחה, וכי כל עוד לא ינוצלו בפועל זכויות בניה מעבר ל-300%, לא תחול החובה למימון משימות הפיתוח.

(5) העדר התיאום עם בעלי החלקות הנוספות (זולת חלק מבעליה של חלקה 9) לגבי קיום התנאים אותם דרשה הועדה המקומית ת"א (לרבות החתימה על כתבי ההתחייבות והשיפוי הנזכרים לעיל), עלול להביא להתמשכות הליכי אישור תוכנית 3451.

(6) נכון למועד הדוח, טרם שולם היטל השבחה אשר נקבע בשומה מוסכמת בקשר לחלקות 5, 10-7.

3.2.5 הבניין בשד"ל והמגרשים הפנויים

א. נכון למועד הדוח, משתמשת הד מאסטר בבנין בשד"ל, ובשני מגרשים פנויים בבעלותה (ברחוב שד"ל 6, תל אביב ובחלקה עליה בנוי הבניין בשד"ל, יחד: "המגרשים הפנויים"), שאמורים להיות חלק מהשטח עליו תיושם תוכנית 3451 להשכרה למשרדים ולחניונים, ובכוונתה להמשיך בשימוש כאמור עד להתחלת הקמת הפרויקט נשוא התוכנית האמורה, ככל שתאושר ותיושם.

ב. הבניין בשד"ל הינו בנין בן 3 קומות בשטח רשום של כ-562 מ"ר, המושכר ל-7 שוכרים שונים (מתוכם אחד בשכירות מוגנת²⁴) לתקופות של עד 13 חודשים מתאריך הדוח אשר ניתנים לביטול בהודעה של שלושה חודשים מראש. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לא תידרש החברה לשלם לשוכר היחיד שנשאר בשכירות מוגנת סכומים מהותיים כתנאי לויתור על זכותו לשכירות מוגנת. בנוסף, משכירה הד מאסטר את מלוא זכויותיה בחניונים הנמצאים במגרשים הפנויים בשד"ל.

3.2.6 רוטשילד 84

ביום 6 באוגוסט 2007, רוטשילד 84, אשר הד מאסטר, מחזיקה ב-80% מהון המניות המונפק שלה, התקשרה בהסכם עם צד שלישי בלתי קשור לרכישת זכויות הבעלות במגרש רוטשילד, תמורת סך של 9.5 מיליון דולר ארה"ב, מתוכם סך של 1.2 מיליון דולר ארה"ב שולמו במועד חתימת ההסכם, יתרת הסכום שולמה ביום 24 לספטמבר 2007. על המגרש בנוי בניין לשימור אי' (שימור ללא תוספות בניה), בן 4 קומות הכולל 21 יחידות(בסעיף זה "הבניין"). ייעוד הבניין הוא למגורים אך הואיל ומדובר במבנה לשימור אין אפשרות לנצל

24 בעל השכירות המוגנת זכאי להחזיק בנכס גם לאחר תום תקופת השכירות המקורית בכפוף לתנאי ההסכם השכירות. שכירות מוגנת מקנה לבעל השכירות המוגנת זכויות רבות אשר, בין היתר, אינן מאפשרות לבעל הנכס למכור, להשכיר בשכירות רגילה או להשתמש בנכס בעצמו ללא הסכמה עם בעל השכירות המוגנת. בחודש מרץ 2007 הוגשו לבית המשפט לשכירות בתל-אביב שתי בקשות לתת תוקף של פסקי דין להסכמים לפינוי דיירים מוגנים שנחתמו בין הד-מאסטר לבין 2 מהשוכרים שהיו דיירים מוגנים. נכון למועד הדוח בית המשפט לשכירות בתל-אביב נתן תוקף של פסקי דין לשני הסכמי הפינוי האמורים ושני הדיירים ימשיכו לפי שעה לשכור את הנכסים כשוכרים רגילים.

זכויות בניה נוספות במגרש, אך בכפוף לכך שיובטח שימור מלא של הבניין והסבתו למלון, ניתן יהיה לנייד את זכויות הבניה לחלקה אחרת (בכוונת החברה לנייד את זכויות אלו אל הבניין בשד"ל) כמפורט בסעיף 3.15.5. בכוונת רוטשילד 84 להסב את הבניין למלון בוטיק. לחילופין, בוחנת החברה אפשרות למכירת הבניין למגורים אם וככל שלא יימכר הבניין היקפו הכספי הכולל של הפרויקט נאמד להערכת החברה בכ- 16 מיליון דולר כך שהעלות הנוותרת עד להשלמת הפרויקט היא כ- 6 מיליון דולר.

על מגרש רוטשילד חלה תב"ע 280, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מספר 206 משנת 1951 המקנה זכויות בניה של 250% למלונאות, אך אלו כאמור, לא ניתנות לניצול בשל היותו של הבניין מבנה לשימור א'.

נכון למועד דוח זה גובה רוטשילד 84 בע"מ דמי שכירות מן הדיירים המתגוררים בבנין.

3.2.7 לקילאס מקרקעין נוספים שאינם מהותיים.

3.2.8 להלן נתונים על חלק החברה (50%) ביתרת ההשקעה ליום 31.12.2008 בזכויות במקרקעין של קילאס וקילאס מפעלי רכבל: קילאס מציגה את נכסי המקרקעין שלה כנדלי"ן להשקעה על פי שווים ההוגן בסך כ- 42.1 מיליון ש"ח לאחר שבשנת 2008 הופחת השווי ההוגן בסך 5.9 מיליון ש"ח. לפיכך חלק החברה (50%) הוא כ- 21.05 מיליון ש"ח.

3.2.9 פרויקט במקרקעין א' בבוקרשט

ביום 28.12.2006, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם חברה זרה שאינה קשורה לחברה (בסעיף זה: "**החברה הזרה**") בהסכם לפרויקט משותף שהצדדים מתכננים בבוקרשט, רומניה (בסעיף זה: "**הפרויקט**" ו- "**ההסכם**", בהתאמה). על-פי הסיכום המקדמי בין החברה לחברה הזרה הקימה החברה חברה בת בהולנד, Digal Europe, המוחזקת בבעלות מלאה של החברה. Digal Europe מחזיקה במשותף עם החברה הזרה חלקים שווים (50% כ"א) בחברה רומנית, Obor. ביום 10 באפריל 2007, לאחר שנתקבלו כל האישורים הרגולטורים שנקבעו כתנאי לעסקה, חתמה Obor על הסכם רכישה כמפורט: בתמורה לסך של כ-2.82 מיליון אירו, רכשה Obor את מלוא הזכויות במקרקעין לבניה למגורים בשטח של מקרקעין א' בבוקרשט. מחיר הרכישה שולם במלואו עם חתימת ההסכם כאשר 50% שולמו למוכר על-ידי Obor מהונה העצמי ויתרת 50% שולמו על-ידי תאגיד בנקאי בתמורה לשעבוד כל הזכויות במקרקעין.

במועד הרכישה, מקרקעין א' בבוקרשט היו קרקע פנויה המיועדת לבניה למגורים – כ-13,500 מ"ר למגורים וכ-4,000 מ"ר מרתפים וחניה, כששטחה הממוצע של כל יחידת דיור הינו 108 מ"ר ברוטו.

ביום 22 בנובמבר 2007, לאחר שהסתיימו הליכי תכנון הפרויקט, קיבלה Obor את היתר הבנייה ובעקבות כך החל הקבלן בעבודות הבנייה ביום 15 בינואר 2008. נכון למועד הדוח, מכרה Obor כ-61 יחידות דיור מתוך 125 יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט.

כאמור לעיל, עלות הפרויקט המשוערת (כולל מחיר המקרקעין כאמור לעיל), נאמדת בסכום של כ-12.5 מיליון אירו, לא כולל עלויות מכירה ומימון אשר מוערכות על ידי החברה בכ-1.5 מיליון אירו והיא תמומן מאשראי בנקאי ומהון עצמי של החברה המשותפת (כאשר החברה תעמיד 80% מההון העצמי והחברה הזרה תעמיד 20% מההון העצמי).

להערכת החברה, היקף התקבולים מהפרויקט צפוי להסתכם לסך של 18 מיליון אירו.

הערכת החברה בדבר עלות הפרויקט והיקף התקבולים הצפוי מהפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים שבידי החברה בדבר מחירי המכירה של דירות באיזור בו ממוקמים המקרקעין ובדבר העלויות הצפויות להקמת הפרויקט. עם זאת, הערכת החברה עלולה שלא להתגשם עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה כגון שינויים בתנאי השוק ובעקבותיהם שינויים במחירי הדירות בפועל, שינויים בעלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט כתוצאה משינוי במחירי חומרי הגלם, אילוצים תכנוניים וכו'

3.2.10 פרויקט במקרקעין ב' בבוקרשט

ביום 19 ביולי 2007, חתמה החברה על הסכם לרכישת קרקע עם צד שלישי בלתי קשור (להלן: "צד שלישי"). מנגנון ההסכם זהה לזה המתואר בסעיף 1.1.9 לעיל, לפיכך באמצעות D&A, שהינה חברה פרטית שהתאגדה ברומניה, התקשרו החברה והצד השלישי בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין של כ-7,420 מ"ר במקרקעין ב' בבוקרשט, רומניה, תמורת סך של כ-7,518 אלפי אירו (הכוללת תשלום מס מכירה בסכום של כ-152 אלפי אירו), מתוכם כ-3,600 אירו משולמים באמצעות הלוואה בנקאית לתקופה של 36 חודשים בריבית שנתית של יוריבור בתוספת 3.25%. הוראות הסכם ההלוואה קובעים שההלוואה תפרע ב-24 תשלומים שווים החל מחלוף 13 חודשים ממועד מתן ההלוואה, קרי חודש אוגוסט 2008. בהתאם להסכמות בעל פה בין D&A והבנק המלווה נכון למועד הדוח, טרם החלה לפרוע את ההלוואה.

החברה מחזיקה במניות D&A באמצעות Digal Europe.

זכויות הבניה שנרכשו מאפשרות הקמת 6 בנייני מגורים, בני 7 קומות כל אחד, בשטח נטו של כ- 22,500 מ"ר ובהיקף של כ- 200 יחידות דיור. החברה מעריכה כי לאחר השלמת הפרויקט ומכירת כל היחידות, D&A צפויה לרשום רווח, לפני מס, בסך שבין 10 ל-15 מיליון אירו. נכון למועד דוח זה החלו הליכי תכנון הפרויקט אולם טרם נתקבל אישור העירייה לתוכנית הכללית.

הערכת החברה בדבר הרווח הצפוי מהפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים שבידי החברה בדבר מחירי המכירה של דירות באיזור בו ממוקמים המקרקעין ובדבר העלויות הצפויות להקמת הפרויקט. עם זאת, הערכת החברה עלולה שלא להתגשם עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה כגון שינויים בתנאי השוק ובעקבותיהם שינויים במחירי הדירות בפועל, שינויים בעלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט כתוצאה משינוי במחירי חומרי הגלם, אילוצים תכנוניים וכו'

מקרקעין ג' בבוקרשט

3.2.11

ביום 15 בנובמבר 2007 נחתם בין Digal Europe ושני צדדים שלישיים לא קשורים (להלן: "השותפים") הסכם עקרוני (להלן: "הסכם עקרונות") לפיו Digal Europe והשותפים ישתפו פעולה, באמצעות חברה רומנית בבעלות משותפת, Goa, בהתאם למנגנון המתואר לעיל, ברכישה ובפיתוח של שלושה מגרשים, מקרקעין ג' בבוקרשט, שטחו של כל מגרש כ-10,000 מ"ר.

על-פי הסכם העקרונות, Digal Europe מתחייבת להעמיד לטובת Goa הלוואה בסך של עד מיליון וחמש מאות אלף אירו (1,500,000), נושאת ריבית בשיעור של יוריבור בתוספת 4% לשנה (להלן: "הלוואה לרכישת המניות") ואשר תשמש את החברה המשותפת לצורך רכישת כל מניותיהם של השותפים בחברה הרומנית בבעלותם המלאה (להלן: "החברה הרומנית"), אשר מנהלת משאים ומתנים לרכישת המגרשים. לפי הסכם העקרונות רכישת כל מניות החברה הרומנית מהשותפים תתבצע בשלושה שלבים שכל אחד מהם מותנה, בין היתר, בחתימת הסכם לרכישת המגרשים. בכל אחד מהשלבים אמורה Goa לרכוש מהשותפים כשליש ממניות החברה הרומנית תמורת חמש מאות אלף אירו (500,000). למרות האמור, על-פי הסכם העקרונות, ביחס לכל אחד משני השלבים המאוחרים לרכישת יתרת מניות החברה הרומנית, במקרה שלא ייחתם הסכם לרכישת אחד מהמגרשים תוך מאה ושימונים יום מהמועד שאושר הסכם העקרונות על-ידי דירקטוריון Digal Europe, השותפים ימכרו ל- Goa במועד האמור כשליש ממניות החברה הרומנית תמורת ערך הנקוב בלבד (ערך נקוב של 10 RON למניה). נכון למועד דוח זה נרכש מגרש אחד בלבד ואין בכוונת Goa לרכוש את המגרשים הנוספים. כמו כן, במועד הדוח טרם נרכשו שני שליש ממניות החברה הרומנית תמורת ערך הנקוב על-ידי Goa.

לפי הסכם העקרונות Digal Europe זכאית שיושב לה 87% מסך ההלוואה לרכישת המניות לא יאוחר מעשרים וארבעה חודשים ממועד אישור הסכם העקרונות על-ידי Digal Europe.

במקביל לחתימת הסכם העקרונות, חתמה Goa על הסכם לרכישת אחד מהמגרשים תמורת סכום כולל של שלושה מיליון וחמש מאות אלף אירו (3,500,000). בעקבות חתימת ההסכם האמור, התבצע גם השלב הראשון לרכישת שליש ממניות החברה הרומנית. התמורה בגין רכישת שליש המניות כאמור (סכום כולל של חמש מאות אלף אירו), שולמה על-ידי Goa לשותפים בחודש נובמבר 2007.

מימון- תשלום התמורה עבור רכישת המגרש הראשון התבצע באמצעות הלוואה בנקאית שנטלה Goa. על-פי הסכם העקרונות Digal Europe מתחייבת להעמיד לטובת Goa (נוסף להלוואה לרכישת המניות), הלוואות אשר ישמשו לתשלום הריביות על ההלוואות הבנקאיות במשך תקופת ההלוואות (ההלוואות האמורות שתעמיד Digal Europe לא ישאו ריבית). על-פי הסכם העקרונות Digal Europe זכאית שיושבו לה 50% מההלוואות האמורות וזאת לא יאוחר מעשרים וארבעה חודשים מעת אישור הסכם העקרונות על-ידי Digal Europe.

במקרה של Goa לא תהיה יכולת כספית להשיב ל-Digal Europe את הסכומים שאמורים להיות מושבים לה כאמור לעיל, שאר השותפים יעמידו לטובת Goa הלוואה בסכום השווה לסכום אשר אמור להיות מושב ל-Digal Europe כפול שיעור החזקתם היחסי בהון המניות המונפק של Goa, שתשמש את Goa להשבת סכומים כאמור ל-Digal Europe.

על-פי הסכם העקרונות כל החלטה של דירקטוריון או האסיפה הכללית של Goa תהא טעונה אישורם של כל הדירקטורים או של כל בעלי המניות לפי העניין.

3.2.12 להלן נתונים לגבי קרקעות שלחברה זכויות בהם ואשר אינן בשלבי ביצוע:

מיקום הנכס	יעוד הנכס	הזכות במקרקעין	מועד רכישה	עלות רכישה באלפי ש"ח	חלק החברה (50%) ביתרת ההשקעה בנכס ליום 31.12.2008 באלפי ש"ח	השלב בפרויקט	תנאים להתחלת הפרויקט	סעיף בדוח
מתחם מספר 2 - מורדות צפון מזרחיים של גבעת ארמון הנציב בירושלים	בנייני מגורים ומלון	זכויות בהתאם להסכם פיתוח של קילאס	1/99	9,954	15,915	קידום תכנית לפני ועדה מחוזית	אישור ועדה מחוזית	3.2.2
מתחם מספר 3 - מעלה גבעת ארמון הנציב בירושלים	רכבל	הסכם הרשאה לתכנון של קילאס מפעלי רכבל	1/99	481	0		אין כוונה לקידום הפרויקט בשלב זה	3.2.3
רחוב שד"ל 8 בתל-אביב כולל זכויות בנייה שניידו	בניין משרדים	בעלות של חברת הד מאסטר	10/00 9/07	13,637	20,969	קידום תכנית לפני ועדה מחוזית	אישור ועדה מחוזית	3.2.4
רוטשילד 84	בניין מגורים/מלונאות	בבעלות רוטשילד 84	9/07	42,634	5,004	נדל"ן להשקעה מיועד למכירה		3.2.6
מקרקעין א' בוקרשט	בניין מגורים	בעלות OBOR	4/07	8,664	8,262	התחלת בנייה		3.2.9
מקרקעין ב' בוקרשט	בניין מגורים	בעלות D&A	7/07	21,791	17,860	שלבי תכנון, לפני היתרי בנייה	אישור העירייה	3.2.10
מקרקעין ג' בוקרשט	בניין מגורים	בעלות GOA	11/07	2,900	1,598	לפני אישור תב"ע	אישור תב"ע והיתר בנייה	3.2.11

3.3 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

3.3.1 להלן פרטים על הכנסות החברה בתחום פעילות נדל"ן יזמי הנובעות מנכסי הנדל"ן של הקבוצה:

שיעור מסך הכנסות החברה		סכום		הכנסות שכר דירה וחניונים הכנסות ממכירת דירות בפרויקט נוף ציון רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה רווח (הפסד) גולמי
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מדווחים	מדווחים	מדווחים	מדווחים	
16.63%	1.4%	866	466	
-	96.9%	-	32,362	
36.6%	56.7%	2,063	(18,922)	
56.24%	61.95%	2,929	(20,560)	

3.3.2 הכנסות החברה בתחום פעילות הנדל"ן היזמי נובעות מהכנסות ממכירת דירות בפרויקט נוף ציון וכן מהשכרת משרדים וחניונים כמפורט בסעיף 3.2.5 לעיל. ברבעון הרביעי של שנת 2008 הוכרו לראשונה הכנסות ממכירת דירות בפרויקט נוף ציון.

3.4 לקוחות

3.4.1 נכון למועד הדוח, החברה פועלת למכירת יחידות הדיר הנותרות אשר נבנו בשלב א' של פרויקט נוף ציון. לקוחות החברה, אשר רכשו יחידות דיר הינם יחידים תושבי ישראל ויחידים תושבי חו"ל. וכן כאמור בסעיף 3.5.5, החברה פועלת למכירת כל זכויותיה בפרויקט נוף ציון לרבות יחידות הדיר הנותרות במרוכז.

3.4.2 בנוסף, לקוחות החברה בתחום פעילות נדל"ן יזמי, הינם שוכרים של שטחי משרדים בבנין בשד"ל, וכן דיירי הבנין במגרש רוטשילד.

3.4.3 נכון למועד הדוח, החברה באמצעות חברות בנות שהתאגדו ברומניה פועלת למכירת יחידות הדיר הנבנות במקרקעין א' בבוקרשט ועתידות להיבנות בפרויקטים השונים ברומניה. להערכת החברה, לקוחות החברה, אשר ירכשו יחידות דיר אלו הינם יחידים תושבי רומניה.

3.5 שיווק והפצה

- 3.5.1 נכון למועד הדוח, פועלת החברה לשיווק של יחידות הדיור הבנויות הנותרות בשלב א' של פרויקט נוף ציון.
- 3.5.2 מספר גורמי שיווק פרטיים, פועלים לשיווק יחידות הדיור בפרויקט נוף ציון ואיתור רוכשי יחידות פוטנציאליים, בישראל ובחו"ל, בתמורה לתשלום עמלת תיווך.
- 3.5.3 החברה מפעילה אתר אינטרנט, המציג את פרויקט נוף ציון, וייצרה חומרי פרסום ושיווק שונים בקשר עמו.
- 3.5.4 נכון למועד הדוח פועלת החברה באמצעות חברות בנות, שהתאגדו ברומניה ופועלות בה, לשיווק של יחידות הדיור הנבנות במקרקעין א' בבוקרשט ועתידות להיבנות בפרויקטים השונים בבוקרשט.
- 3.5.5 החברה התקשרה עם אווי לוי בהסכם המסדיר את אופן ביצוע מכירת פרויקט נוף ציון במרוכז, לרבות היחידות המכורות, וכן את חלוקת התמורה אם וככל שתושלם מכירה כאמור. לפרטים נוספים בדבר הסכם זה, ראה סעיף 3.12.20.

3.6 צבר הזמנות

- 3.6.1 נכון למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה ב-38 הסכמים למכירת יחידות דיור בפרויקט נוף ציון. 24 מהדירות בפרוייקט כבר נמסרו לרוכשיהן ו-14 מהדירות צפויות להימסר לרוכשים במחצית הראשונה של שנת 2009.
- 3.6.2 נכון למועד פרסום הדוח, התקשרה Obor בכ- 61 הסכמים למכירת יחידות דיור בפרויקט במקרקעין א' בבוקרשט.

3.7 תחרות

- 3.7.1 בתחום פעילות נדל"ן יזמי, קיימים גופים רבים המתחרים בחברה הן בישראל והן ברומניה. לפיכך, אין ביכולת החברה להעריך את מספר המתחרים בתחום או את חלקה בשוק. חלקה של החברה בתחום הנדל"ן היזמי, בשוק המקומי ובשוק הבינלאומי, קטן מאוד.
- 3.7.2 השיטה העיקרית של הקבוצה להתמודדות עם התחרות הינה על-ידי שיווק פרויקט נוף ציון כשכונת מגורים, ועל-ידי ניסיון להגדיל את מעגל הלקוחות באמצעות שיווק בקהילות יהודיות בחו"ל ותושבים זרים אחרים, במקביל למאמצי שיווק מקומיים. כן מנסה החברה להתמודד עם התחרות על ידי מכירת פרויקט נוף ציון, כולו, בחלק אחד.
- 3.7.3 מיקום הפרויקט, על גבעה ממנה נשקף נוף העיר העתיקה, בניית השכונה על-ידי אותו יזם, ותכנון הפרויקט כשכונה הכוללת שירותים קהילתיים הנחוצים לדייריה, מהווים, להערכת החברה, יתרון, ואילו העובדה, כי הפרויקט הינו

פרויקט המגורים הראשון שיוזמת החברה ומיקומו של הפרויקט (סמוך לקו התפר) מהווים, להערכת החברה, חסרון.

3.7.4 מיקום הפרויקט במקרקעין א' בבוקרשט, במרכז של העיר ובאזור מתפתח, מהווה, להערכת החברה, יתרון משמעותי.

3.8 נכסים לא מוחשיים

3.8.1 לחברה סימני מסחר רשומים בגין שם המסחר "נוף ציון", תחתיו משווקת החברה את פרויקט המגורים הנבנה במתחם מספר 1.

3.8.2 החברה פועלת להחדרת שם המסחר לתודעת השוק באמצעות חומר פרסומי ושיווקי שהוכן על ידה והמשמש אותה בפעילותה השיווקית.

3.9 ספקים ונותני שירותים

3.9.1 כל העבודות בפרויקט נוף ציון מבוצעות ותבוצענה בעתיד על-ידי קבלנים חיצוניים. בהתאם לאמור לעיל, לצורך ביצוע פרויקט נוף ציון, התקשרה ומתקשרת החברה, מעת לעת, במהלך עסקים רגיל בהסכמים עם קבלנים, יועצים, מהנדסים, אדריכלים, מתכננים ונותני שירותים למתן שירותים לפרויקט נוף ציון, בין היתר, בנושאים הבאים: כבישים וחניה, תכנון, תכנון נוף, קונסטרוקציה, איטום, חשמל, מיזוג אוויר, מעליות, ייעוץ קרקע, אקוסטיקה, ייעוץ אלומיניום, ייעוץ בטיחות ומיגון ממ"דים.

3.9.2 החברה קשורה עם חברת אהוד תייר ניהול והנדסה בע"מ בהסכם לפיו מוענקים לחברה שירותי תיאום, ניהול ופיקוח על שלב א' של הפרויקט (להלן: "השירותים" ו-"ההסכם עם תייר", בהתאמה). תמורת השירותים הינה 20 דולר למ"ר על-פי שטח המעטפת הבנוי (עיקרי ושירות) של שלב א' של הפרויקט (כ-16,000 מ"ר) ו-3.8% מעלות עבודות התשתית והפיתוח לשלב א' של הפרויקט כהגדרתן בהסכם עם תייר בשנת 2008 שולמו בגין השירותים כ-432 אלפי ש"ח.

3.9.3 הד מאסטר התקשרה בהסכם תכנון אדריכלי עם משרד אדריכלים בקשר לתוכנית 3451, ובהסכם נוסף עם אדריכל לקבלת שירותי תכנון ופיקוח אדריכלי על עבודות בבניין בשד"ל, שהוכרז כמבנה המיועד לשימור.

3.9.4 חברת Obor התקשרה בהסכם עם קבלן ביצוע בנוגע לעבודות הבנייה במקרקעין א' בבוקרשט. ההסכם על סך 4.8 מיליון אירו וכולל את השלמת השלד, השלמת המעטפת החיצונית וחלוקת הדירות הפנימית. מועד הסיום המשוער הוא מאי 2009. בנוסף התקשרה חברת Obor בשני הסכמי ביצוע נוספים לגבי פרויקט זה. האחד עם מנהל פרויקט תמורת 3.5% מעלות הפרויקט. והשני עם אדריכל תמורת 15 אירו למ"ר (כולל מרפסות), בסך כולל של 225,000 אירו.

א. בחודש ינואר 2006 התקשרה החברה עם חברת מפעלים טרומיים אשטרום ירושלים בע"מ (להלן: "אשטרום ירושלים"), בהסכם לביצוע עבודות קבלנות, לפיו התחייבה אשטרום ירושלים לבצע עבודות קבלנות במתחם מספר 1.

ב. עבודות הקבלנות כללו את הקמתו של שלב א' של פרויקט נוף ציון בירושלים, הכולל בין היתר, 7 בניינים (הכוללים 91 יחידות דיור), וכן הקמת חדר טרנספורמציה, מרתפים, חניות, פירי אוורור, חדרי מדרגות, מעליות, מחסנים ושטחים מפותחים צמודים לבניינים וכל עבודה אחרת שנקבעה בהסכם הקבלנות. העבודות בוצעו על-ידי הקבלן עד לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי הסכם הקבלנות לרבות טופס 4 וטופס 5 (תעודת גמר). עבודות הקבלנות שפורטו בהסכם הקבלנות, כמקובל בהתקשרויות מסוג זה, בין היתר, באמצעות מפרט טכני מיוחד, מפרטי מכר, כתב כמויות ותוכניות.

ג. התמורה בגין העבודות הקבלנות הינה בסך של כ-47 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה (כ-56.8 מיליון ש"ח נכון ליום 31.12.2008), בתוספת מס ערך מוסף כדן. מרבית התמורה הינה פאושילית, והיתרה (בגין עבודות מסוימות שפורטו בהסכם הקבלנות, השלמות חפירה, עבודות ביסוס, מערכות מיזוג אויר בדירות, ועבודות פיתוח בתחום המגרשים), הינה על-פי מדידה של העבודה שבוצעה בפועל ובהתאם למחירים הקבועים בהסכם הקבלנות.

ד. התמורה בגין עבודות הקבלנות, כוללת את כל הנדרש לביצוען ולמסירתן למזמין וביצוע בדק, לרבות, כל החומרים והציוד, כל עלויות עובדי הקבלן, שימוש באמצעים, ניקיון האתר, גידור הכשרת דרכי גישה מיסים והיטלים, הוצאת ערבויות וביטוחים, וכל הוצאה אחרת המתחייבת מהסכם הקבלנות.

ה. התמורה בגין עבודות הקבלנות אינה כוללת שכר טרחה למתכננים שמועסקים על-ידי החברה, תשלום אגרת אגרות בניה ופיתוח לעריית ירושלים ותשלומים לחברת החשמל בגין חיבורי חשמל קבועים למבנים.

ו. הסכם הקבלנות כולל הוראות מפורטות בנוגע לדרישות שינויים, הוספות והפחתות לעבודה לרבות התשלומים להם יהיה זכאי הקבלן, אם יהיה זכאי הקבלן, בגין שינויים ו/או תוספות לעבודות הקבלנות.

ז. לפרטים נוספים על הסכם הקבלנות ראה סעיפים 1 ו-3 לדוח מידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין החברה ובעל שליטה בה), התשס"א-2001 מיום 9.8.2005 שהגישה החברה (מספר אסמכתא-2005-01-036127).

ח. בשנת 2008, שילמה החברה סך של 7,627 אלפי ש"ח לאשטרום ירושלים בגין עבודות הקבלנות.

3.9.6 בחודש מאי 2006, התקשרה החברה עם צד שלישי בהסכם לביצוע של עבודות סלילה, עבודות עפר וקירות תומכים לכבישים, שצ"פים וניקוז במתחם מספר 1 (פרויקט נוף ציון בירושלים). בתמורה לסכום של 6.3 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה. בחודש ספטמבר 2006 הוגדל החוזה לעבודות בכביש נוסף בפרויקט, סך היקף החוזה המוגדל העדכני הינו כ- 10.2 מיליון ש"ח. עבודת פיתוח אלו הסתיימו. במהלך שנת 2007 שילמה החברה בגין עבודות אלו סך של כ- 4,400 אלפי ש"ח ובשנת 2008 שילמה החברה בגין עבודות פיתוח סך של כ- 2,694 אלפי ש"ח. אולם, נדרשות עבודות פיתוח נוספות לצורך קבלת טופס איכלוס בפרויקט כמפורט בסעיף 3.9.7 להלן.

3.9.7 לשם ביצוע עבודות הפיתוח הנוספות לצורך קבלת טופס איכלוס בפרויקט, נחתם חוזה עם צד שלישי. סך היקף חוזה זה נאמד בכ- 2 מליון ש"ח.

3.10 מימון

3.10.1 להלן נתונים על הלוואות שנטלה החברה נכון ליום 31.12.08 :

יעוד	המלווה	מועד קבלת הלוואה	מועד פירעון הלוואה	סכום הלוואה	ריבית	הצמדה	יתרה ליום 31.12.2008 באלפי ש"ח	סעיף בדוח
דיגל	תאגיד בנקאי	99 ואילך	1/09	123,778	פריים +2%	לא צמוד	123,778	3.10.3
סך הכול אשראי בהתאם מכוח הסכם הליווי								
							123,778	
סך הכול הלוואות של החברה								
קילאס	תאגיד בנקאי	12/06	10 תשלומים חצי שנתיים שהאחרון שבהם יתבצע ביום 30.12.2011	10,215	פריים+ 1% פריים+ 3%	לא צמוד	7,130	3.10.4
קילאס	אווי לוי	02/05 06/05	ניתנת לפירעון החל מ1/07*	2,227	-	לא צמוד	2,227	3.10.5
קילאס	אווי לוי	היסטורי**	ללא מועד פירעון	היסטורי**	-	מדד	5,539	3.10.6
קילאס	דיגל	היסטורי**	ללא מועד פירעון	היסטורי**	-	מדד	2,555	
קילאס	דיגל	12/06 ,06/07 ,12/07 ,06/08 12/08	ללא מועד פירעון	6,696	-	מדד	7,024	
סך הכול הלוואות של קילאס								
							24,475	
הד מאסטר	קבוצת שמעוניוב ***	09/07	ללא מועד פירעון	4,745	פריים+0.7%	לא צמודה	5,170	
הד מאסטר	דיגל	,08/07 09/07	ללא מועד פירעון	4,745	פריים+0.7%	לא צמודה	25,170	
רוטשילד 84	ג'ואן מייזל	09/07	ללא מועד פירעון	5,156	פריים+2.75%	לא צמודה	5,559	
שד"ל	תאגיד בנקאי	03/08	03/09	20,500	פריים+0.7%	לא צמוד	20,553	
רוטשילד 84	תאגיד בנקאי	09/08	01/09	21,500	פריים+2.75%	לא צמודה	21,532	
סך הכול הלוואות של הד מאסטר במאוחד								
							77,899	

* הלוואה זו מוצגת במסגרת התחייבויות לזמן קצר.
 ** הלוואה זו הועמדה לקילאס על-ידי אווי לוי ובעל מניות קודם של קילאס לפני מועד רכישת מניות קילאס על-ידי החברה, לפיכך, בידי החברה לא מצויים נתונים על מועד הענקת הלוואה ועל יתרת הקרן המקורית שלה.
 *** מורכבת מאישיד בע"מ וצמרות צהלה בע"מ המחזיקות ב- 50% מהונה המונפק של הד מאסטר.

3.10.2 להלן נתונים על הלוואות שנטלה החברה נכון למועד פרסום הדוח:

יעוד	המלווה	מועד קבלת הלוואה	מועד פירעון הלוואה	סכום הלוואה	ריבית	הצמדה	יתרה ליום סמוך למועד פרסום הדוח באלפי ש"ח	סעיף בדוח
דיגל	תאגיד בנקאי	99 ואילך	1/09		פריים + 2%	לא צמוד	124,398	3.10.30
סך הכול אשראי בהתאם מכוח הסכם הליווי								
סך הכול הלוואות של החברה								
קילאס	תאגיד בנקאי	12/06	10 תשלומים חצי שנתיים שהאחרון שבהם יתבצע ביום 30.12.2011	10,215	פריים + 1% פריים + 3%	לא צמוד	7,130	3.10.4
קילאס	אווי לוי	02/05 06/05	ניתנת לפירעון החל מ*1/07	500 אלפי דולר ארה"ב	-	דולר ארה"ב	2,227	3.10.5
קילאס	אווי לוי	היסטורי**	ללא מועד פירעון	היסטורי**	-	מדד	5,539	
קילאס	דיגל	היסטורי**	ללא מועד פירעון	היסטורי**	-	מדד	2,555	3.10.6
קילאס	דיגל	12/06 06/07 12/07 06/08 12/08	ללא מועד פירעון	6,696	-	מדד	7,024	
סך הכול הלוואות של קילאס								
הד מאסטר	קבוצת שמעוןוב ***	09/07	ללא מועד פירעון	4,745	פריים+2.6%	לא צמודה	5,170	
הד מאסטר	דיגל	08/07 09/07	ללא מועד פירעון	4,745	פריים+2.6%	לא צמודה	25,170	
רוטשילד 84	ג'ואן מייזל	09/07	ללא מועד פירעון	5,156	פריים+2.6%	לא צמודה	5,559	
שד"ל	תאגיד בנקאי	03/08	04/09	20,500	פריים+2.6%	לא צמוד	20,500	
רוטשילד 84	תאגיד בנקאי	9/08	04/09	21,500	פריים+2.6%	לא צמודה	21,500	
סך הכול הלוואות של הד מאסטר במאוחד								
77,899								

* הלוואה זו מוצגת במסגרת התחייבויות לזמן קצר.
 ** הלוואה זו הועמדה לקילאס על-ידי אווי לוי ובעל מניות קודם של קילאס לפני מועד רכישת מניות קילאס על-ידי החברה, לפיכך, בידי החברה לא מצויים נתונים על מועד הענקת ה; הלוואה ועל יתרת הקרן המקורית שלה.
 *** מורכבת מאישיד בע"מ וצמרות צהלה בע"מ המחזיקות ב- 50% מהונה המונפק של הד מאסטר.

3.10.3 הסכם הליווי

א. בחודש ספטמבר 2005 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם למתן שירותים בנקאיים לחברה (להלן: "הסכם הליווי"), במתכונת של "פרויקט סגור" בקשר ולצורך: מימון רכישת זכויות החברה במתחם 1, מימון שלב א' של פרויקט נוף ציון במתחם מספר 1 לרבות עבודות פיתוח במתחם 1 (להלן: "הפרויקט") ולרבות הוצאת ערבויות מכר לרוכשי יחידות דיור בפרויקט. בהתאם להסכם התחייבה החברה לבצע את הפרויקט בהתאם ללוח זמנים המוגדר בהסכם, להתחיל בבצוע הפרויקט לא יאוחר מחודש נובמבר 2005 ולהמשיך בביצועו ברציפות בהתאם ללוח

הזמנים ובקצב הדרוש להשלמתו המלאה לא יאוחר מחודש דצמבר 2007. התחייבות התאגיד הבנקאי למימון, מתייחסת לשלב א' של פרויקט נוף ציון בלבד (כן לעבודות פיתוח שאושרו על-ידי הבנק במסגרת תקציב הפרויקט), ואיננה מתייחסת ליתר השלבים של פרויקט נוף ציון.

ב. החברה העמידה הון עצמי לכיסוי הוצאות ראשוניות הקשורות בפרויקט נוף ציון סך של כ- 3 מיליון דולר ארה"ב אשר מומנו בהלוואות בעלים שהועמדו לחברה. במהלך שנת 2008 ועד למועד פרסום הדוח, העמידה החברה הון עצמי נוסף למען התקדמות הפרויקט בסך 15,668 אלפי ש"ח.

ג. החברה התחייבה שלא לסטות באופן משמעותי לרעה מתחזית מכירות ותקבולים של יחידות בפרויקט, ולא לסטות באופן משמעותי לרעה מרמת המחירים של יחידות הדיור בפרויקט נוף ציון. במקרה בו מתקיימת ירידה מצטברת באחוזים בשיעור של 20% ומעלה במכירת יחידות הדיור בפרויקט נוף ציון שאמורות היו להימכר בכל עת על-פי תחזית מכירות הקבועה בהסכם הליווי, התאגיד הבנקאי יהיה רשאי להורות לחברה על שינוי מחירי יחידות הדיור לצורך הגברת קצב המכירה במועד ובשיעור ובאופן שיקבע. במהלך 14 יום מקבלת הודעת הבנק על החלטתו לבצע איזה מהפעולות האמורות ניתנת לחברה האפשרות לשנות את החלטת הבנק תוך מציאת פיתרון סביר שיהיה מקובל על שני הצדדים. נכון למועד פרסום הדוח קיימת ירידה מצטברת באחוזים בשיעור של כ-58% במכירת יחידות הדיור בפרויקט נוף ציון לעומת מספר יחידות הדיור שאמורות היו להימכר על-פי תחזית המכירות הקבועה בהסכם הליווי. נכון למועד הדוח, לא מימש התאגיד הבנקאי את זכותו לשינוי מחירי יחידות הדיור.

ד. החברה התחייבה שלא לבצע שום תיקון מהותי או שינוי מהותי בתכניות ו/או המפרטים ו/או היתרי הבניה מבלי שתינתן לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב.

ה. התאגיד הבנקאי מעמיד לרשות החברה מסגרת אשראי הכוללת אשראי פיננסי, ערבויות ושירותים בנקאיים שלא תעלה בכל עת על סך כולל של 160 מיליון ש"ח עד מועד סיומו המתוכנן של הפרויקט ולא יאוחר מחודש דצמבר 2007 אף על פי כן מתיר התאגיד הבנקאי חריגה בפועל ממסגרת אשראי זו ומלוח הזמנים הרשום לעיל. האשראי הפיננסי הנ"ל כולל גם את האשראי שהועמד למימון רכישת זכויות החברה במתחם מספר 1. סוגי האשראים, תנאיהם ושיעורי הריבית בגינם יהיו כפי שישוכס בין הבנק לחברה מעת לעת. נכון למועד הדוח החברה חרגה ממסגרת האשראי הכולל וכן חרגה ממועד סיום הפרויקט.

ו. כערובה לתשלומם המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים לבנק על-פי ההסכם העמידה החברה בין היתר את הביטחונות הבאים: (1) התחייבות לרשום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה

במתחם מספר 1 לכשהחברה תירשם כבעלים של הזכויות בקרקע (2) משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיו של יהודה לוי במתחם מספר 1; (3) משכנתא מוגבלת לסך של 200 מיליון ש"ח על זכויות אוויר לוי במתחם מספר 1; (4) שעבוד קבוע על זכויות החברה על-פי הסכמי הרכישה של הזכויות בקרקע; (5) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה של זכויות החברה על-פי הסכם השיתוף והחלוקה; (6) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כלל נכסי זכויות החברה; (7) שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט של החברה שיוקם על מתחם מספר 1; (8) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה על-פי חוזה רכישה של יחידות שוטחים בפרויקט וכן חוזים עם קבלנים וספקים, על זכויות כלפי מע"מ ועל חשבון הפרויקט.

ז. הבנק רשאי, לדרוש את סילוקם המידי של הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לבנק לתפוס את מקום הפרויקט או חלק ממנו בין היתר במקרים הבאים: (1) הופסק ביצוע פרויקט נוף ציון לתקופה העולה על 45 ימים רצופים; (2) כשהבנק סבור, והדבר אומת בדוח שניתן על-ידי המפקח, שקצב ביצוע הפרויקט איטי באופן מהותי כדי להבטיח את השלמתו במועד הקבוע בהסכם; (3) כשהבנק סבור שקצב המכירות המצטבר איטי באופן שסוטה באופן משמעותי מתחזית המכירות והתקבולים המפורטת בהסכם; (4) החלטה בדבר מיזוג או בדבר הסדר, או אם תועבר השליטה בחברה, בלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק בכתב ומראש לכך; (5) אם אירע מאורע העלול להשפיע מהותית לרעה על ביצוע הפרויקט; (6) אם יארע מאורע פוליטי, בטחוני או אחר לרבות קבלת החלטה מדינית, אשר לדעת הבנק יהיה בו כדי להשפיע לרעה על אפשרות ביצועו הרציף של הפרויקט ו/או על אפשרות שיווקו במחירים ובקצב הצפויים לפי ההסכם ו/או כדי לגרוע מכדאיותו הכלכלית של הפרויקט ו/או לפגוע בכושר הפירעון של הפרויקט ו/או בערכו; (7) אם החברה תסטה באופן מהותי מהמפרט הטכני, התכניות והמפרטים של היחידות בפרויקט והסטייה לא תוקנה תוך 30 יום מיום שנדרשה לכך על-ידי התאגיד הבנקאי; (8) אם התאגיד הבנקאי באמצעות המפקח סבור שטיב ביצוע הפרויקט ירוד ואינו עומד ברמת הבניה המיועדת לפרויקט ולאחר שהתראה בכתב לא נתנה תוצאות רצויות; (9) אם החברה לא תשלם לתאגיד הבנקאי סכום כלשהו במועד שנקבע לתשלומו; ו-(10) במידה והחברה תיצור לטובת צד שלישי אחר שעבוד נוסף על השעבודים שיצרה ו/או תיצור לטובת התאגיד הבנקאי, ללא הסכמתו בכתב ומראש;

החל מיום 1 בינואר 2008 הסכם הליווי הוארך בהתנהגות אך ללא הסכמות בכתב. לפיכך, ולאור אי עמידת החברה ביעדים שנקבעו בהסכם הליווי, הבנק רשאי להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים הנכללים בהסכם הליווי.

ח. לפרוט כל ההלוואות העומדות של החברה נכון ליום 31.12.2008, ראו טבלה מפורטת בסעיף 3.10.1 לעיל.

ט. פרטים בדבר ריבית משתנה

להלן פרטים אודות ריבית, בגין אשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה בתקופת הדוח:

מנגנון השינוי	טווח הריבית בתקופת הדיווח	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח
פריים	3.25%-5.75%	5.25%

3.10.4 הלוואה למימון התמורה בגין הסכם הפיתוח

א. בחודש מרץ 2005 העמיד תאגיד בנקאי לקילאס הלוואה שקלית, והיא נפרעה בחודש דצמבר 2006. קרן ההלוואה נשאה ריבית בשיעור של פריים.

בחודש דצמבר 2006 חידש התאגיד הבנקאי האמור את האשראי האמור²⁶ ובמסגרת הסכם הלוואה חדש הלווה התאגיד הבנקאי 10,215 אלפי ש"ח בריבית שנתית של פריים + 1% (להלן: "ההלוואה החדשה"). קרן ההלוואה החדשה והריבית בגינה יפרעו ב-10 תשלומים חצי שנתיים שווים כשהראשון בהם שולם ביום 30.6.2007 והאחרון שבהם ישולם ביום 30.12.2011. במקום תשלום קרן ההלוואה אשר היה על החברה לשלם ביום 31 בדצמבר 2008, נטלה החברה הלוואה לזמן קצר על סך של 1,000 אלפי ש"ח מהתאגיד הבנקאי בריבית פריים + 3%.

ב. פרטים בדבר ריבית משתנה

להלן פרטים אודות ריבית, בגין אשראי בריבית משתנה שהועמד לקילאס בתקופת הדוח:

מנגנון השינוי	טווח הריבית בתקופת ההלוואה	שיעור הריבית סמוך למועד הדוח
פריים	3.25%-6.25%	3%-5%

3.10.5 הלוואה מאווי לוי

אווי לוי העמיד לקילאס הלוואה בסך של 2,227 אלפי ש"ח (כ-500,000 דולר ארה"ב). ההלוואה נומינלית, אינה נושאת ריבית והפרשי הצמדה, והועמדה לקילאס ללא ביטחונות כלשהם. קילאס תהיה רשאית לפרוע את הלוואת הבעלים, כולה או חלקה, בכל עת. החל מיום 1 בינואר 2007, אווי לוי רשאי לדרוש מקילאס את פירעון הלוואת הבעלים בהודעה בכתב ומראש של 180 יום לפחות, והיא תפרע בתשלום אחד. החברה חתומה, על כתב ערבות, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל חובות קילאס לבנק. נכון למועד דוח זה לא דרש אווי לוי את פירעון ההלוואה. למידע נוסף על ההלוואה האמורה ראה דוח מיידי שהגישה החברה ביום 23.1.2005 (מס' אסמכתא: 2005-01-002740).

²⁶ לפרטים נוספים בעניין זה ראו דוח מיידי של החברה מיום 14.1.2007 (מס' אסמכתא: 2007-01-010288)

3.10.6 ערבויות ושעבודים

א. בחודש בדצמבר 2001, חתמו כל אחד מהחברה ואווי לוי על כתב ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, להבטחת 50% מכל חובות והתחייבויות קילאס לתאגיד הבנקאי. בד בבד עם התקשרות קילאס בהסכם עם התאגיד הבנקאי כאמור לעיל, אישרו החברה ואווי לוי, כי ערבותם הנזכרת לעיל תמשיך לעמוד בתוקפה המלא ותשמש גם להבטחת חובות והתחייבויות קילאס כלפי הבנק על-פי ההסכם הנזכר לעיל. במסגרת הסכם השיתוף והחלוקה, שמתואר בסעיף 3.12.1 לעיל, נטלה על עצמה החברה, את הערבות האמורה, כנגד התחייבות לשיפוי מאווי לוי ולכן ערבה היום החברה ל-100% מחובות קילאס.

ב. קילאס שיעבדה לטובת התאגיד הבנקאי את זכויותיה מכוח הסכם הפיתוח.

ג. לפרטים אודות ערבות שנתנה החברה לעיריית ירושלים בקשר לעבודות פיתוח בפרויקט נוף ציון ובשטחים סמוכים לו, ראה סעיף 3.2.1 יג. לעיל.

3.10.7 למגבלות החלות על התאגיד בקבלת אשראי ופעולות הטעונות הסכמת המממן ראה סעיף 5.3 להלן.

לקילאס הייתה בתקופת הדוח מסגרת אשראי שוטף בסך של עד 80 אלפי ש"ח בריבית פריים +1% עד ליום 31.12.2008. במהלך שנת 2008 נוצלה על-ידי קילאס מסגרת האשראי האמורה לעיל. אולם, נכון ליום 31 בדצמבר 2008, לא מנוצלת על ידי קילאס מסגרת האשראי האמורה לעיל.

3.10.8 נכון למועד הדוח, בכוונת החברה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות באמצעות חידוש ההלוואות לתקופות נוספות תוך שימוש במסגרת האשראי שהועמדה לה על-פי הסכם הליווי ומתוך תקבולים ממכירות יחידות דיור בשלב א' של פרויקט נוף ציון. כמו כן, מתכוונת החברה לפרוע את התחייבויותיה על ידי מכירת יתרת מלאי הדירות והקרקע של שלבים ב' ו-ג' בפרויקט נוף ציון. תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת של החברה בשנים 2008 ו-2007 היה שלילי והסתכם ב-19,324 אלפי ש"ח ו-31,836 אלפי ש"ח, בהתאמה.

3.10.9 ל-Obor הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם רכישת הקרקע והקמת הפרויקט, כאשר התאגיד הבנקאי התחייב להעניק אשראי בשיעור 50% ממחיר רכישת הקרקע ובנוסף סכום של כ-8 מיליון אירו לצורך הקמת הפרויקט, בתמורה לשעבוד כל הזכויות במקרקעין.

3.10.10 ל-D&A הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי לפיו כ- 3,600 אלפי אירו (מתוך מחיר רכישה כולל של כ-7,518 אלפי אירו), ישולמו באמצעות הלואה בנקאית לתקופה של 36 חודשים בריבית שנתית של יוריבור בתוספת 3.25%.

3.10.11 ל-Goa הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי לפיו הבנק יממן את מלוא עלות רכישת הקרקע בשטח של כ- 10,000 מ"ר בשיעור של כ- 3.5 מיליון אירו.

3.11 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

3.11.1 לחקיקה ספציפית החלה על תחום פעילות נדל"ן יזמי, ראה סעיף 3.1.3 לעיל.

3.11.2 תב"ע 4558 החלה על מתחם מספר 1 אושרה על-ידי הועדה לבניה למגורים ולתעשייה שדנה בה על-פי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990 (להלן: "**חוק הוראת שעה**") ולא במסגרת המסלול הרגיל שעל-פי חוק התכנון. סעיף 6(א) לחוק הוראת שעה קובע, כי תנאי לתכנית שאושרה לפי חוק הוראת שעה הוא, כי יוחל בביצועה בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה (או עד ליום 30 באפריל 1995, לפי התאריך המאוחר יותר) (בסעיף זה: "**המועד הקובע**"). חוק הוראת שעה קובע, כי כתחילת ביצועה של תכנית יראו יציאת יסודות של הבניינים הכוללים לפחות 20 אחוזים מכלל יחידות הדיור המתוכננות להיבנות על-פי התכנית. תב"ע 4558 אושרה למתן תוקף ביום 12 במאי 1994, סעיף 6(ג) לחוק הוראת שעה קובע, כי משלא הוחל בביצוע תכנית לא יפקע תוקפה, ואולם הועדה המחוזית תהא רשאית לשנותה, להתלותה או לבטלה, וסעיף 6(ד) לחוק הוראת שעה קובע, כי בעל מקרקעין או בעל זכות במקרקעין שבתחום התכנית לא יהא זכאי לתבוע פיצויים כלשהם בשל שינוי התכנית, התלייתה או ביטולה כאמור בסעיף קטן 6(ג) לחוק הוראות שעה. נכון למועד הדוח, הועדה המחוזית לא עשתה שימוש בסמכותה האמורה לשנות את התוכנית, להתלותה או לבטלה. נכון למועד הדוח, לא התקבלו אצל החברה פניות מצד הועדה המחוזית המעידות על כך שבכוונת הועדה המחוזית לשנות את התוכנית, להתלותה או לבטלה. בשנת 2001 יושב ראש הועדה המחוזית אישר בכתב לחברה, כי מאז שפורסמה התכנית בשנת 1994, לא החליטה הועדה המחוזית לבטל את התכנית ולכן ככל תכנית מתאר בעלת תוקף ניתן לגזור היתרי בניה על-פיה.

3.11.3 שינוי הייעוד של חלק ממתחם מספר 2 ממלונאות למגורים כרוך בשינוי התב"ע החלה על מתחם מספר 2 (תב"ע 4559). שינוי כאמור כפוף לאישור רשויות התכנון. כאמור לעיל, שינוי היעוד אושר בוועדה המקומית עם המלצה לוועדה המחוזית לאשר את שינוי היעוד בתנאים הקבועים באישור.

כמתואר בסעיף 3.2.2(ו)(4) לעיל בעקבות החתימה עם המינהל על התוספת להסכם הפיתוח לפיה הווארכה תקופת הפיתוח עד לחודש אוקטובר 2010 קילאס הגישה ביום 20.2.2007 למינהל ולוועדה המחוזית ירושלים תוכנית חדשה שמספרה 9835 בקשר לשינוי יעוד והגדלת שטח תב"ע 4559. נכון למועד

דוח זה נתקבל אישור המינהל אך טרם נתקבל אישור הוועדה המחוזית ירושלים בקשר לתוכנית החדשה 9835 שהוגשה אליהם, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.3.2007 (מס' אסמכתא : 2007-01-329012).

3.11.4 התכנית שקילאס מפעלי רכבל פועלת לקידומה ביחס למתחם מספר 3 תלויה באישורן של רשויות התכנון. בנוסף, הפעלת הרכבל במתחם מספר 3, ככל שתאושר תכנית מספר 5125 טעונה קבלת רישיון עסק לפי חוק רישוי עסקים.

3.11.5 במהלך הבניה, תהא החברה כפופה לכל התקנים הישראליים הנוגעים לטיב העבודה והחומרים.

3.11.6 זכויותיה של הד מאסטר בבנין בשד"ל כפופות נכון למועד הדוח, לזכויות של דייר מוגן אחד (ראו בעניין זה הערת שוליים 24 לעיל). הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 מסדירות אפשרות לפינוי דייר מוגן במקרה של שינויים במושכר, כפוף למציאת סידור חלופי. הבנין בשד"ל הינו בנין המיועד לשימור, הכפוף להוראות דיני התכנון והבניה בעניין שימור נכסים.

3.11.7 תוכנית 3451 שהד מאסטר מקדמת ביחס למתחם שד"ל-יבנה כפופה להוראות חוק התכנון, המסדיר את הקצאת המגרשים במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, תוך שמירה על הערך היחסי שלהם והיחס הפנימי שבינם לבין עצמם, וביצוע תשלומי הפרש במקרה של הפרת הערך היחסי. בנוסף, מימוש התוכנית כפוף לזכויות של בעלי חלקות סמוכות, בין היתר, מכוח הוראות הדין, ולקבלת היתרי בניה מרשויות התכנון.

3.12 הסכמים מהותיים

להלן תיאור של עיקרי ההסכמים המהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר חברות הקבוצה הינן צד להם ושהינם רלבנטיים לתחום פעילות נדל"ן יזמי :

3.12.1 הסכם שיתוף וחלוקה בין החברה לבין אווי לוי ביחס למתחם מספר 1

- א. ביום 9 במאי 2005 אישר דירקטוריון החברה התקשרות החברה עם אווי לוי בהסכם שיתוף וחלוקה מיום 4 במאי 2005 בקשר עם מתחם מספר 1.
- ב. הסכם זה מבטל את ההסכם מיום 26 בינואר 1999, שנחתם בין החברה לבין אווי לוי לשיתוף במקרקעין, ביחס למתחם מספר 1, כפי שתוקן.
- ג. בהתאם להסכם חילקו בעין החברה ואווי ללוי ביניהם את המגרשים הכלולים במתחם מספר 1.
- ד. אווי לוי התחייב, כפוף לשחרורו מהערבות בגין חובותיה של קילאס, לשעבד לטובת בנק, על-פי דרישת החברה את כל זכויותיו במתחם מספר 1 במשכנתא מדרגה ראשונה להבטחת פירעון כל התחייבויות החברה כלפי הבנק ושיעבוד כאמור נרשם עת התקשרה החברה בהסכם ליווי.

ה. החברה התחייבה כי החל ממועד רישומה של המשכנתא שהעמיד אווי לוי לטובת הבנק, ועד למועד הסרתה, תשא החברה לבדה בהוצאות ובחבויות שהאחריות להן חלה על אווי לוי בקשר עם הפרויקט. חלקו של אווי לוי בהוצאות אלו יהווה הלוואה אותה תעמיד החברה לאווי לוי עד לסך בש"ח השווה ל-500 אלפי דולר ארה"ב.

ההלוואה נושאת ריבית בהתאם לריבית בה מחויבת החברה בקשר עם הסכם הליווי על-ידי התאגיד הבנקאי. במידה וקרן ההלוואה לאווי לוי ו/או ערך ההתחייבויות נוספות בגין חלקו של אווי לוי יעלה על סך של 500,000 דולר ארה"ב אזי החברה תהיה רשאית שלא להוציא, לתת או לקחת על עצמה חבויות נוספות של אווי לוי, ותהיה רשאית לגרום להסרת המשכנתא שתועמד על-ידי אווי לוי לטובת התאגיד הבנקאי, עם הסרת המשכנתא יהיה על אווי לוי לפרוע את ההלוואה לחברה והחל ממועד זה, ייחשב אווי לוי כאחראי באופן מלא ובלעדי גם למלוא החבויות העודפות. במידה שהחברה לא תצליח לגרום להסרת המשכנתא שתועמד על-ידי אווי לוי תמשיך החברה לשאת בחבויות של אווי בהתאם להתחייבויותיה בצרוף החבויות הנוספות. נכון למועד הדוח, העמידה החברה לאווי לוי הלוואה בסך של כ- 438 אלפי ש"ח כאמור בהסכם שנחתם בחודש מרץ 2009 בין החברה לבין אווי לוי, כמפורט בסעיף 3.12.2, אם וככל שיימכר פרויקט נוף ציון במרוכז, תיפרע ההלוואה האמורה בעת חלוקת תמורת המכירה בין הצדדים.

ו. החל ממועד העמדת המשכנתא לטובת הבנק והמשכנתא לטובת החברה על-ידי אווי לוי, תהיה החברה מחויבת להעמיד, בגין החזקותיה ובגין החזקותיו של אווי לוי, את כל המימון שיידרש לחברת קילאס. נכון למועד הדוח העמידה החברה לקילאס הלוואות בסך של כ- 9,580 אלפי ש"ח.

ז. החברה התחייבה להשיב לאווי לוי, בד בבד עם רישום המשכנתא שיעמיד אווי לוי לטובת התאגיד הבנקאי את חלקו היחסי (25%) בתשלומים שבוצעו על-ידי החברה ואווי לוי, עד למועד ההתקשרות בהסכם השיתוף והחלוקה, והמתייחסים למגרשים של החברה לרבות הוצאות בגין עבודות עפר ופיתוח שבוצעו בשלב א' של הפרויקט המוקדם על מגרשים של החברה, וכן הוצאות כאמור שיוציאו במהלך התקופה שממועד חתימת הסכם השיתוף והחלוקה ועד למועד כניסתו לתוקף. בגין האמור לעיל שילמה החברה לאווי לוי סך של כ-1,958 אלפי ש"ח.

ח. אווי לוי התחייב, כי לא יפעל לשינוי התנאי בתב"ע הקובעת כי הבניה במתחם מספר 1 תהיה בארבעה שלבים, לא יבצע כל פעולת בניה על מגרשיו ולא יעשה במגרשיו כל שימוש אשר יש בו כדי להפריע ו/או למנוע את הקמת פרויקט נוף ציון ו/או את שיווק היחידות בו, וזאת עד לגמר

שיווק כל היחידות והשטחים במגרשי החברה. לאחר גמר שיווק 90% מהיחידות הכלולים בשלב הראשון והשני של הבניה במגרשים, יהיה אווי לוי רשאי לפעול לשיווק היחידות בפרויקט למגורים שיוקם על-ידיו במגרשי אווי לוי, ובלבד שלא ישווקם במחיר נמוך מהמחיר בו משווקות יחידות דומות בפרויקט אותו תקים החברה במגרשיה.

ט. אווי לוי המחיה לחברה, בתוקף החל ממועד כניסתו לתוקף של הסכם השיתוף והחלוקה, את כל זכויותיו והתחייבויותיו על-פי הסכמים בהם התקשרו, ו/או יתקשרו עד למועד כניסתו לתוקף של הסכם השיתוף, החברה ואווי לוי (על-פי חלקיהם היחסיים במתחם מספר 1, היינו החברה-75% ואווי לוי-25%), מכוח הסכם השיתוף הקיים בין הצדדים, עם צדדים שלישיים, בקשר עם שלב א' של פרויקט הבניה שיוקם על המקרקעין.

י. כל אחד מהחברה ואווי לוי התחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח הניתנות לייחוס מובהק למגרשים שיוחדו לו, ולבצע את עבודות הפיתוח נשוא הוצאות אלו בעצמו ועל חשבונו. בכל הקשור להוצאות הפיתוח שאינן ניתנות לייחוס מובהק למגרשים שיוחדו לכל צד ולהוצאות בקשר עם רישום תוכנית החלוקה כמתחייב מהתב"ע, סוכם, כי הוצאות אלו יתחלקו בין הצדדים כך שהחברה תשא בכ-75%, ואילו אווי לוי ישא בכ-25%.

יא. הצדדים התחייבו לפעול לביטול הערבות הבלתי מוגבלת בסכום אותה העמיד אווי לוי לטובת בנק לאומי להבטחת מחצית מחובות קילאס, ולהחלפתה בערבות של החברה, וכן קבעו מנגנונים לשיפוי החברה במקרה שתידרש לשאת בתשלומים מכוח הערבות.

יב. למידע נוסף על הסכם השיתוף והחלוקה ראה דוח מיידי, בהתאם לתקנות ניירות ערך (עיסקה בין החברה ובין בעל שליטה בה), התשס"א-2001, מיום 6.7.2005 (מספר אסמכתא 025540-01-2005) שהגישה החברה. המידע הנוסף אודות הסכם השיתוף והחלוקה מובא בדרך של הפנייה.

יג. אם וככל שיכרת הסכם בין אווי לוי, החברה ורוכש לפרויקט נוף ציון, בהתאם להסכם האמור בסעיף 3.12.2, אזי יבוטל הסכם השיתוף.

3.12.2 הסכם שיתוף פעולה למכירה משותפת של מקרקעין

א. ביום 5 במרץ 2009 נחתם בין החברה לבין אווי לוי הסכם לשיתוף פעולה לשם מכירת המקרקעין עליהם נבנה פרויקט נוף ציון, לרבות מכירת הזכויות והחובות בגין הדירות אשר נמכרו טרם בפרויקט.

ב. ההסכם כולל הסכמה בדבר אופן החלוקה היחסי של התמורה בגין מכירה כאמור כך שחלקה של החברה בתמורה יעמוד על 80.44% וחלקו

של אווי לוי יעמוד על 19.56%. קביעת חלקו של כל צד התבססה על הערכת יחסים שבוצעה על ידי מעריך חיצוני. כן כולל ההסכם מנגנון לשינוי התמורה אם לאחר קביעת החלוקה האמורה ולפני מועד המכירה ימכרו דירות נוספות.

ג. ההסכם הינו לתקופה מוגבלת שתסתיים במוקדם מבין: (1) 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות לרכישת המקרקעין; או (2) יום 31.12.09. כן מותנה ההסכם באישור האורגנים של החברה, אשר אישורם נדרש לצורך הסכם זה. כניסת ההסכם לתוקף מותנית באישורו על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה. ביום 26 במרץ 2009 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההסכם והחברה עתידה לזמן אסיפה כללית לאישורו של ההסכם, כנדרש בדין.

ד. ההסכם קובע כי אם אכן יימכרו המקרקעין של פרויקט נוף ציון, כמקשה אחת, יעודכנו ההסכמים בין אווי לוי לחברה כדלקמן:

1. יסתיים הסכם שיתוף הפעולה המתואר בסעיף 3.12.1.
2. אווי לוי יפרע הלוואה אשר ניתנה לו על ידי החברה, המתוארת בסעיף 3.12.1 (ה).
3. יתוקן ההסכם המתואר בסעיף 3.12.3 כך שהלוואה שהעניקה החברה לקילאס תומחה לאווי לוי, אווי לוי והחברה יישאו מאותו המועד, באופן יחסי להחזקותיהם בהון המונפק והנפרע של קילאס, בהוצאותיה של קילאס, ככל שאלו נדרשים לשם ביצוע מטרותיה של זו.

3.12.3 הסכם בעלי מניות בקילאס²⁷

- א. ביום 26 בינואר 1999, נחתם בין החברה לבין אווי לוי הסכם להסדרת זכויותיהם כבעלי מניות בקילאס, אשר תוקן בהסכם השיתוף והחלוקה המפורט בסעיף 3.12.1 לעיל.
- ב. ההסכם כולל הסכמה של הצדדים לפעול יחדיו לשם השלמת אישורן של תכניות המתאר השונות החלות על המקרקעין אשר לקילאס זכויות בהם וחתימת הסכמי פיתוח וחכירה עם המינהל.
- ג. ההסכם כולל התחייבות של הצדדים להשקיע מכספם - כל אחד על-פי חלקו בקילאס - ככל שנדרש לשם ביצוע המטרות הנזכרות לעיל ולשם כל מטרה אחרת הדרושה לשם השבחת התוכניות ומימושן, לרבות הוצאות ומיסים.

27 קילאס הינה חברה זרה שמניותיה הן למוכ"ז, אשר נוסדה על-פי דיני מדינת פנמה, ורשומה כתאגיד חוץ בישראל. הונה המונפק של קילאס הינו 4 מניות למוכ"ז, אשר 2 מהן מוחזקות בידי החברה ו-2 מהן מוחזקות בידי אווי לוי.

ד. בהתאם לתיקון להסכם בעלי המניות בקילאס הנזכר לעיל, נטלה על עצמה החברה ערבות בלתי מוגבלת בסכום שהעמיד אווי לוי לטובת תאגיד בנקאי להבטחת מחצית מהתחייבויותיה של קילאס, כנגד שעבוד זכויותיו של אווי לוי במתחם מספר 1 לטובת תאגיד בנקאי עימו התקשרה החברה בהסכם ליווי בקשר לבניית שלב א' של פרויקט נוף ציון. בנוסף, נקבע בתיקון להסכם בעלי המניות בקילאס, כי עד להתקיימות תנאים הקבועים בהסכם השיתוף והחלוקה, אווי לוי לא יהיה מחויב להעמיד להבטחת חובות קילאס או עבודה כל מימון, בטחונות או ערבויות כלשהן וכי החברה תעמיד כל מימון נדרש כאמור. למידע נוסף על התיקון להסכם בעלי המניות בקילאס ראה סעיפים 4.16 ו-4.17 לדוח מיידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (עיסקה בין החברה ובין בעל שליטה בה), התשס"א-2001, מיום 6.7.2005 (מספר אסמכתא -2005-01-025540) שהגישה החברה.

ה. הצדדים התחייבו לפעול יחדיו ובתאום בכל הנוגע לענייניה של קילאס ובנוגע למקרקעין הנזכרים לעיל, השימוש בהם, תכנונם, פיתוחם ובנייתם, והתחייבו לעשות כל שביכולתם על מנת לקבל החלטות פה אחד. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים ובהעדר יכולת לקבל החלטה משותפת, או אם צד לא העמיד סכומים שהוא נדרש להעמיד בהתאם להחלטה הדורשת מהצדדים להעמיד כספים, יהא כל צד רשאי לפנות למשנהו בדרישה לרכוש את חלקו בקילאס והצד השני יהיה מחויב לקבל את ההצעה ולמכור את חלקו לצד המציע או לדרוש לקיים התמחרות בין הצדדים.

ו. על-פי ההסכם, מכירת מניות קילאס על-ידי צד כלשהו כפופה לזכות סירוב ראשונה של הצד האחר.

ז. כאמור בהסכם שנחתם בחודש מרץ 2009 בין החברה לבין אווי לוי, כמפורט בסעיף 3.12.2, אם וככל שיימכר פרויקט נוף ציון במרוכז, הסכם בעלי המניות בקילאס יעודכן וההתחייבות המפורטת בסעיף 3.12.3 (ד) תבוטל.

3.12.4 הסכם פיתוח עם המינהל ביחס למתחם מספר 2

א. בתאריך 24 בספטמבר 2000, נחתם בין קילאס לבין המינהל חוזה פיתוח מהוון ביחס למתחם מספר 2, לפיו העמיד המינהל לרשות קילאס את המתחם לתקופת הפיתוח הקבועה בהסכם (להלן: "**תקופת הפיתוח**"), לשם בניית מלון ומרכז תיירות על-פי תב"ע 4559, והתחייב להחכיר לקילאס את המתחם, לאחר שקילאס תפתח אותו ותבנה עליו מלון ומרכז תיירות בתקופת הפיתוח, לתקופת חכירה של 49 שנים מיום 20.8.2000, ובתנאי שהתנאים המפורטים בהסכם הפיתוח יקוימו.

ב. הסכם הפיתוח קובע תנאים ולוחות זמנים להגשת תוכניות בניה, להתקדמות הליכי הבניה ולהשלמתה. בנוסף, קובע ההסכם, בין היתר, כי קילאס תשא בכל הוצאות הפיתוח העתידיות על המתחם, בכל המיסים ותשלומי החובה האחרים בגין תקופת הפיתוח, כי העבודה והתכנון הן על חשבון קילאס, וכי קילאס הינה אחראית למצבו התקין של המתחם.

ג. כן קובע ההסכם רשימת הפרות שעל בסיסן רשאי המינהל לבטל מיידית את ההסכם, לרבות אי עמידה במועדים הנקובים בהסכם או אם היוזם ישנה או יגרום לשינוי מטרת ההקצאה או הייעוד, וכן קובע, כי אם המינהל יחליט שלא לבטל את ההסכם על אף שהיה זכאי לעשות כן, יהיה המינהל רשאי לדרוש ולקבל מקילאס הפרשי ערך קרקע או דמי שימוש ראויים או פיצויים מוסכמים, כקובע בהסכם, לפי הגבוה מביניהם, בגין התקופה שמיום אישור העסקה (20.8.2000) ועד ליום מתן החלטת המינהל על אי ביטול ההסכם ו/או על מתן אורכה לביצועו. בנוסף, קיימות בהסכם הוראות המתייחסות להחזר הסכומים ששילמה קילאס למינהל על-פי ההסכם, במקרה של ביטול ההסכם על-ידי המינהל והשבת המתחם לידי המינהל, בניכוי כל הסכומים שעל קילאס לשלם למינהל במקרה של ביטול כאמור (לרבות דמי שימוש ראויים ופיצויים מוסכמים). נכון למועד הדוח הגישה קילאס תביעה כנגד המנהל בקשר להסכם הפיתוח כמפורט בסעיף 5.7(ג).

ד. ההסכם אוסר העברה ושעבוד של הזכויות הניתנות מכוחו, וכן הגבלות, כמקובל בחוזי פיתוח עם המינהל, על פעולה באיגוד, ביוזם שהוא איגוד, או בתאגיד המחזיק בו. קילאס שיעבדה את זכויותיה על-פי הסכם הפיתוח לטובת בנק מממן, והודיעה על כך למינהל, והמינהל אישר כי אם יסכים לרישום זכות חכירה על שם קילאס, לא ירשום את זכות החכירה אלא אם באותו מועד תרשם לזכות הבנק משכנתא על זכות החכירה.

3.12.5 על-פי ההסכם, הועמד המתחם לרשות קילאס לתקופה של 36 חודשים שנסתיימה ביום 20.8.2003. עד לתום תקופת הפיתוח, טרם החלה קילאס בפיתוח מתחם מספר 2. נכון למועד הדוח, פועלת קילאס לשינוי ייעוד חלק ממתחם מספר 2 ממלונאות למגורים לפיכך, פנתה קילאס למינהל, סמוך לאחר תום תקופת הפיתוח, בבקשה כי יאשר כי תקופת הפיתוח על-פי הסכם הפיתוח, בייעודו הנוכחי, הוארכה לתקופה נוספת כמקובל בנוהלי המינהל. ביום 1 בינואר 2004, הודיעה הנהלת מחוז ירושלים של המינהל לקילאס, כי היא מאשרת עקרונית את בקשתה להארכת הסכם הפיתוח, כפוף לאישור ועדת הפטור לענייני שינוי ייעוד, וכי במידה ולא יתקבל אישור ועדת הפטור יארך החוזה הקיים על-פי מטרתו (ועדת הפטור אישרה את שינוי הייעוד בפטור ממכרז). נכון למועד הדוח, כמפורט בסעיף 3.2.2(ו)4 לעיל בתחילת חודש מרס 2007 חתמו קילאס והמינהל על התוספת להסכם הפיתוח לפיה הוארכה תקופת

הפיתוח עד ליום 20.12.2008, בחודש נובמבר 2008 הוארכה שוב תקופת הפיתוח עד לחודש אוקטובר 2010. התוספת להסכם הפיתוח כוללת, בין היתר, גם הוראות בדבר אופן ההתחשבות שתיערך בין קילאס לבין המינהל ביחס להפרשי ערך הקרקע שעל קילאס לשלם למינהל כנגד הקצאת הקרקע לייעוד החדש, ככל שיאושר. בעקבות החתימה על התוספת להסכם הפיתוח קילאס הגישה ביום 20.2.2007 למינהל ולוועדה המחוזית ירושלים תוכנית חדשה שמספרה 9835 בקשר לשינוי יעוד והגדלת שטח תב"ע 4559. נכון למועד דוח זה נתקבל אישור המינהל אך טרם נתקבל אישור הוועדה המחוזית ירושלים בקשר לתוכנית 9835, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.3.2007 (מס' אסמכתא: 2007-01-329012).

3.12.6 הסכם מסגרת לשיתוף פעולה תכנוני במתחם שד"ל-יבנה

ביום 12.2.2002, התקשרה החברה עם חלק מבעלי חלקה 9 בהסכם מסגרת לשיתוף פעולה תכנוני להכנת תוכנית ביחס למתחם שד"ל-יבנה ולקידומה. ההסכם מגדיר טבלת איזון, המבוססת על נתוני התוכנית, והמפרטת את חלקיהם של הד מאסטר ושל בעלי חלקה 9 בזכויות הבניה המוצעות (להלן: "טבלת האיזון"). הצדדים הסכימו לפעול לצירוף בעלי זכויות נוספות לתוכנית, על בסיס עקרונות ההסכם, ובמקרה כזה סוכם כי תתוקן טבלת האיזון. על-פי ההסכם, כל צד ישא בתשלום היטל ההשבחה המיוחס לחלקות שבבעלותו. בנוסף, כל צד קיבל על עצמו התחייבויות ביחס לתכנון המבנה המיועד לשימור שבבעלותו, ולנשיאה בעלויות השימור המיוחסות לו. הצדדים הסכימו גם לשאת, כל אחד לפי חלקו היחסי (כיסס שבין שטחי החלקות בבעלותם לשטח הבניה בתכנית), בעלויות המטלות הציבוריות הנגזרות מהתוכנית. כן סוכם, כי כל התקשרות עם יועצים בקשר להכנת התוכנית תעשה בתאום ותיחתם על-ידי שני הצדדים, שגם ישאו, כל אחד לפי חלקו היחסי, בעלויותיה. בנוסף, נקבע בהסכם הסדר ביחס לזכויות הצדדים לשטחי בניה תת קרקעיים, לרבות הסדר חלופי (ביחס לחניה) המוקנה לבעלי חלקה 9 בשל מגבלות תכנוניות לבניה תת קרקעית בתחום חלקתם, והוראות המתייחסות לחלוקת הזכויות בשטחים האמורים בין הצדדים במקרה של שינוי ייעודם. העברת זכויות בחלקות נשוא המתחם כפופה לכך שהנעבר יקבל על עצמו את ההסכם הנזכר לעיל.

3.12.7 הסכם תכנון אדריכלי - מתחם שד"ל-יבנה

בשנת 2002, התקשרו הד מאסטר וחלק מבעלי הזכויות בחלקה 9 בהסכם תכנון אדריכלי עם משרד אדריכלים, לצורך תכנון פרויקט במתחם שד"ל-יבנה. התכנון יתבצע בשלושה שלבים: שלב התכנון המוקדם, שלב הכנת התב"ע ותכניות כלליות סופיות, ושלב התכנון המפורט. האדריכל זכאי לתמורה קבועה ולתמורה המחושבת על-פי שטח המ"ר הבנוי של הפרויקט נשוא התכנון. נכון למועד דוח זה הוגשו התכניות לוועדה המחוזית.

א. ביום 28.12.2006, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם חברה זרה שאינה קשורה לחברה (בסעיף זה: **"החברה הזרה"**) בהסכם לפרויקט משותף בבוקרשט רומניה (להלן: **"הפרויקט"** ו-**"ההסכם"**, בהתאמה). על-פי הסיכום המקדמי בין החברה לחברה הזרה הקימה החברה חברה בת בהולנד ששמה Digal Europe B.V המוחזקת בבעלות מלאה של החברה (להלן: **"Digal Europe"**). Digal Europe מחזיקה במשותף עם החברה הזרה חלקים שווים (50% כ"א) בחברה רומנית, S.C "Obor Towers" S.R.L, (להלן: **"Obor"**). ביום 10 באפריל 2007, לאחר שנתקבלו כל האישורים הרגולטורים שנקבעו כתנאי לעסקה, חתמה Obor על הסכם רכישה, לפיו רכשה Obor, בתמורה לסך של כ-2.82 מיליון אירו, את מלוא הזכויות במקרקעין לבניה למגורים בשטח של כ-2.3 דונם ברובע 2 בבוקרשט רומניה (להלן: **"מקרקעין א' בבוקרשט"**). 50% מתמורת הרכישה שולמה למוכר על-ידי Obor ממקורותיה העצמיים ו- 50%, התקבל מתאגיד בנקאי בתמורה לשעבוד כל הזכויות במקרקעין.

ב. מקרקעין א' בבוקרשט הינם קרקע פנויה המיועדת לבניה למגורים – כ-13,500 מ"ר למגורים וכ-4,000 מ"ר מרתפים וחניה.

ביום 22 בנובמבר 2007, לאחר שהסתיימו הליכי תכנון הפרויקט, קיבלה Obor את היתר הבנייה ובעקבות כך החל קבלן ביצוע, איתו התקשרה Obor, בעבודות הבנייה בחודש ינואר 2008. נכון למועד הדוח, מכרה Obor כ-61 יחידות דיור מתוך 125 יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט.

ג. עלות הפרויקט המשוערת (כולל מחיר המקרקעין כאמור לעיל) נאמדת בסכום של כ-12.5 מיליון אירו, לא כולל עלויות מכירה, שיווק ומימון בסך 1.5 מיליון אירו. מקורות המימון לפרויקט הינם אשראי בנקאי ומהון עצמי של Obor (כאשר החברה תעמיד 80% מההון העצמי והצד השלישי יעמיד 20% מההון העצמי). הערכת החברה בדבר עלות הפרויקט טרם תחילת ביצוע הפרויקט התבססה על נייר עבודה שהכין הצד השלישי ובדיקות של החברה את אומדני העלויות באמצעות יועצים ברומניה הערכות אלו עודכנו לאחר התחלת הפרויקט על-פי נתונים שנצפו בפועל.

הערכת החברה בדבר עלות הפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים שבידי החברה בדבר העלויות הצפויות להקמת הפרויקט. עם זאת, הערכת החברה עלולה שלא להתגשם עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה כגון שינויים בתנאי השוק ובעקבותיהם, שינויים בעלויות הכרוכות

בהקמת הפרויקט כתוצאה משינוי במחירי חומרי הגלם, אילוצים תכנוניים וכו'.

ד. להערכת החברה, היקף התקבולים מהפרויקט צפוי להסתכם בסך של כ- 18 מיליון אירו. הערכת החברה בדבר היקף התקבולים מהפרויקט מבוססת גם היא על נייר העבודה המתואר לעיל ועדכנו על-פי הנתונים שנצפים בפועל ממועד תחילת ביצוע הפרויקט.

הערכת החברה בדבר היקף התקבולים הצפוי מהפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים שבידי החברה בדבר מחירי המכירה של דירות באיזור בו ממוקמים המקרקעין. עם זאת, הערכת החברה עלולה שלא להתגשם עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה כגון שינויים בתנאי השוק ובעקבותיהם שינויים במחירי הדירות בפועל.

ה. נוסף על ההסכם האמור, חתמה החברה ביום 19 ביולי 2007, על הסכם לרכישת קרקע עם צד שלישי בלתי קשור (להלן: **"צד שלישי"**). מנגנון ההסכם זהה לזה המתואר בסעיף 3.12.8(א) לעיל, לפיכך באמצעות D&A Building Project S.R.L (להלן: **"D&A"**) שהינה חברה פרטית שהתאגדה ברומניה, התקשרו החברה והצד השלישי בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין של כ- 7,420 מ"ר ברובע מספר 1 בבוקרשט (להלן: **"מקרקעין ב' בבוקרשט"**) רומניה תמורת סך של כ- 7,518 אלפי אירו (הכוללת תשלום מס מכירה בסכום של כ- 152 אלפי אירו), מתוכם כ- 3,600 אלפי אירו משולמים באמצעות הלוואה בנקאית לתקופה של 36 חודשים.

זכויות הבניה שנרכשו מאפשרות הקמת בנייני מגורים בשטח נטו של כ- 22,500 מ"ר ובהיקף של כ- 200 יחידות דיור. החברה מעריכה כי לאחר השלמת הפרויקט ומכירת כל היחידות, D&A צפויה לרשום רווח, לפני מס, בסך שבין 10 ל- 15 מיליון אירו. נכון למועד הדוח החל שלב תכנון הפרויקט אולם, טרם נתקבל אישור העירייה לתוכנית הכללית של הפרויקט.

הערכת החברה בדבר הרווח הצפוי מהפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים שבידי החברה בדבר מחירי המכירה של דירות באיזור בו ממוקמים המקרקעין ובדבר העלויות הצפויות להקמת הפרויקט. עם זאת, הערכת החברה עלולה שלא להתגשם עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה כגון שינויים בתנאי השוק ובעקבותיהם שינויים במחירי הדירות בפועל, שינויים בעלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט כתוצאה משינוי במחירי חומרי הגלם, אילוצים תכנוניים וכו'.

ו. כמו כן, החברה חתמה ביום 15 בנובמבר 2007 על הסכם עקרונות בין Digal Europe ושני צדדים שלישיים לא קשורים (להלן: **"השותפים"**), (להלן: **"הסכם עקרונות"**) לפיו Digal Europe והשותפים ישתפו פעולה, באמצעות Goa

שהתאגדה ברומניה בבעלות משותפת (50% לכל אחד מהצדדים), ברכישה ובפיתוח של שלושה מגרשים בבוקרשט, רומניה (להלן: "מקרקעין ג' בבוקרשט"), שטחו של כל מגרש כ-10,000 מ"ר. על-פי הסכם העקרונות המפורט בסעיף 3.2.11 רכישת שלושת המגרשים תתבצע בשלושה שלבים שכל אחד מהם הינו שלב עצמאי בפני עצמו.

3.13 הליכים משפטיים

החברה הינה צד להליכים משפטיים כדלקמן:

לפרטים על הליך משפטי שהחברה צד לו בקשר עם היטל השבחה ראה סעיף 3.2.1(יב) לעיל ועשויה להיות משופעת מההליך כנגד הועדה המקומית ירושלים המתואר בסעיף 3.2.1 (יא) לעיל, וכן קילאס הינה צד להליכים משפטיים המפורטים בסעיף 5.7 (ג)

3.14 יעדים ואסטרטגיה עסקית

3.14.1 בתחום פעילות נדל"ן יזמי, לעניין הפעילות בישראל, בכוונת החברה להמשיך בתכנון, פיתוח וביצוע הפרויקטים אותם מבצעת או מתכננת הקבוצה לבצע על מתחם מספר 1, על מתחם שד"ל-יבנה ועל מגרש רוטשילד, תוך ניצול זכויות הבניה הקיימות והעתידיות בהם. כמו כן בכוונת החברה לפעול להשבחת מתחם מספר 2.

3.14.2 בתחום פעילות נדל"ן יזמי, החברה מתעתדת, להעמיד את המקרקעין במתחם מספר 1 למכירה בדרך של הזמנה להציע הצעות לרכישת המתחם. לצורך כך התקשרה החברה עם מר אווי לוי בהסכם המסדיר את חלוקת התמורה, כמפורט בסעיף 3.12.2. תמורת המכירה תשמש, אם וככל שתושלם, להחזר הסכומים אותם חייבת החברה בהתאם להסכם הליווי של פרויקט נוף ציון ולאחר פירעון הסכומים האמורים יבוטל השעבוד הצף אשר קיים לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

3.14.3 בתחום פעילות נדל"ן יזמי, לעניין הפעילות ברומניה, בכוונת החברה, באמצעות החברות ברומניה, להמשיך בתכנון, פיתוח וביצוע הפרויקטים אותם מבצעת או מתכננת הקבוצה לבצע על במקרקעין א', במקרקעין ב' בבוקרשט ומקרקעין ג' בבוקרשט.

3.14.4 בנוסף, בתחום פעילות נדל"ן יזמי, החברה בוחנת, מעת לעת, הזדמנויות עסקיות למכירה או רכישה של נכסי דלא נידי או לצירוף שותפים אסטרטגיים או פיננסיים לחברה.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה 3.15

- 3.15.1 בתחום פעילות הנדל"ן היזמי, בכוונת החברה להתקשר יחד עם מר אווי לוי בהסכם למכירת המקרקעין במתחם מספר 1, כמתואר בסעיף 3.14.2.
- 3.15.2 לחילופין, אם לא תושלם מכירת הפרויקט במרוכז, בכוונת החברה להתקשר בשנה הקרובה בהסכמי מכר נוספים של יחידות דיור בפרויקט נוף ציון עם רוכשי יחידות דיור פוטנציאליים שחתמו על הרשמות ועם רוכשי יחידות דיור נוספים.
- 3.15.3 בקשר לפרויקטים ברומניה, החברה מתכוונת לקדם את ביצועם של הפרויקטים המתוכננים בבוקרשט ברומניה וכן את התחלת בנייתם ושיווקם.
- 3.15.4 בכוונת הד מאסטר להמשיך בקידום התוכנית ביחס למתחם שד"ל-יבנה.
- 3.15.5 בכוונת רוטשילד 84 להמשיך ולקדם את הסבת הבניין במגרש רוטשילד למלון בוטיק או, לחילופין, למכור את הבניין למגורים או כמלון ובכוונת הד מאסטר לפעול לניוד זכויות הבנייה ממגרש זה לבניין בשד"ל.

4. תחום הפעילות של נדל"ן מניב

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

פעילות הקבוצה בתחום הפעילות של נדל"ן מניב מבוצעת על-ידי הד מאסטר, והיא כוללת השכרת שטחי משרדים ומסחר והשכרת חניון. נכון למועד הדוח, אין בכוונת החברה להשתמש בנכסים הכלולים בתחום פעילות הנדל"ן המניב לצורך ביצוע פעילות הקשורות בתחום פעילות הנדל"ן היוזמי. בחודש דצמבר 2007 חתמה החברה על הסכם למכירת חניון נחמני ובחודש פברואר 2008 הושלמה העסקה והועברה הבעלות בחניון לרוכשים. בחודש מרץ 2008 השכירה החברה את חניון יבנה, כהגדרתו בסעיף 1.1.7 לתקופה של 24 חודשים.

4.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים שחלו בו

ענף הנדל"ן הישראלי התאפיין בשנת 2008 במגמת האטה. בשוק הנדל"ן הפרטי האטה זו התבטאה בין היתר בירידה במכירת דירות חדשות ואף ירידה במכירת דירות יד-שנייה וכן בירידה במלאי הדירות החדשות למכירה²⁸. המכירות בשוק הפרטי בתקופת ינואר 2008 עד נובמבר 2008 היו בהיקפים נמוכים בשיעור של בין 19% ל-22% לעומת שנת 2007. האטה במכירות איפיינה בעיקר את מחוזות המרכז, ירושלים והגליל²⁹. שוק הנדל"ן בשנת 2008 הפגין אף הוא האטה אשר התאפיינה בעצירה בעליית מחירי שכר הדירה, עצירה בעליית ערכם של הנכסים וכן בהאטה בהתחלות בניה של פרויקטים חדשים. שוק המשרדים התאפיין בשנים 2005-2007 בביקושים גוברים לשטחי משרדים ובשנת 2008 חלה ירידה בביקושים, זאת בין היתר עקב המצב הכלכלי כמפורט להלן. בנוסף, צפוי כי ההאטה הכללית אשר נוצרה כתוצאה מהמצב הכלכלי, תגרור ירידה בצריכה מצד הציבור, אשר תגרור הפחתה של דמי השכירות בגין שכירות של שטחי מסחר.

הערכת החברה בדבר השינויים בתחום הנדל"ן המניב הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים שבידי החברה בדבר מצב השוק. עם זאת, הערכת החברה עלולה שלא להתגשם עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה כגון שינויים בתנאי השוק מחירי חומרי גלם, ובעקבותיהם וכו'.

4.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הפעילות בתחום הנדל"ן המניב כפופה, בין היתר, להוראות חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 ולהוראות חוק התכנון. בנוסף, על-פי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, רשאי שר הפנים לקבוע בצו עסקים טעוני רישוי. בהתאם לכך, נקבע בצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשל"ג-1973, כי חניון ששטחו מעל 500 מ"ר טעון רישוי. הרישיון הינו תקופתי, בתוקף לשנה אחת.

<http://www.moch.gov.il/Moch/Messages/23.11.08.htm>

28 ראה הודעת משרד השיכון מיום 23.11.08 :

<http://www.moch.gov.il/Moch/Messages/30.12.08.htm>

29 ראה הודעת משרד השיכון מיום 30.12.08 :

4.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

מיקומם של נכסי הנדל"ן המניב והיכולת לשמור על שיעור תפוסה גבוה בהם מהווים גורמים בעלי השפעה משמעותית על היכולת להצליח בתחום הנדל"ן המניב. הביקוש לשטחי המשרדים והמסחר והחניונים מושפע באופן מהותי מגורמים כלכליים כמפורט בדוח.

4.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם :

(1) צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון.

(2) ידע וניסיון בתחום הנדל"ן המניב ובתחום המימון.

(3) נגישות להזדמנויות עסקיות בתחום.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם :

(1) יציאה מתחום פעילות זה אינה גמישה ומימוש ההשקעות יכול לארוך זמן ממושך.

(2) פירעון מוקדם של מסגרות מימון לרכישת נכסים עלול להטיל קנסות על החברה.

4.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

התחליפים למוצרים בתחום פעילות נדל"ן מניב הינם שטחי משרדים, מסחר וחניונים באזור תל אביב רבתי בכלל ובסמיכות לנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בפרט.

4.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים שחלים בו

ענף הנדל"ן המניב בישראל מאופיין בתחרותיות גבוהה. להערכת החברה, בתחום הנכסים המניבים נסבה התחרות סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים בהם הינם מיקומם הגיאוגרפי של השטחים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור, גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה, איכות שטחי ההשכרה ורמת השירותים הנלווים וכן המוניטין של המשכיר. החברה מתמודדת עם התחרות בתחום פעילות הנדל"ן המניב על-ידי שמירה על רמת שירות גבוהה ובדיקה תקופתית של מחיר ההשכרה.

4.8 מוצרים ושירותים

א. להלן נתונים על נכסי הקבוצה בתחום פעילות הנדל"ן המניב :

הנכס	מיקום	שטח/גודל	תום תקופת השכירות	מועד רכישה	חלק החברה (50%) בעלות הרכישה באלפי ש"ח	חלק החברה (50%) בעלות המופחתת ליום 31.12.2008 באלפי ש"ח
משרדים ומסחר	רחוב יבנה בתל-אביב	299 מ"ר	6/2010 (משרדים), 7/2013 (מסחר)	10/00	2,040	1,701
חניון תת קרקעי	רחוב יבנה בתל-אביב	106 חניות	28/2/2010	10/00	3,485	2,903

ב. השירותים העיקריים הניתנים במסגרת תחום הנדל"ן המניב הינם השכרת שטחי משרדים ומסחר והשכרת חניון.

(1) השכרת שטחי משרדים ומסחר

הד מאסטר הינה הבעלים של שטחי משרדים ומסחר במגדל יבנה בשטח רשום כולל של כ-299 מ"ר. שטחי המשרדים והמסחר מושכרים ל-2 שוכרים שונים לתקופות של בין כשנה לכ- 4 שנים ממועד הדוח. קהל היעד של שטחי המשרדים והמסחר הינם בעלי מקצועות חופשיים ובעלי עסקים.

(2) השכרת חניון

הד מאסטר הינה הבעלים של חניון תת קרקעי בן 3 קומות, הכולל 106 מקומות חניה, במגדל יבנה אשר הושכר לצד שלישי החל מיום 1 במרץ 2008 לתקופה של שנתיים, הסכם שכירות כמפורט בסעיף 4.13.1 להלן. בנוסף, הד מאסטר הייתה הבעלים והמפעיל של חניון תת קרקעי בן 3 קומות, הכולל 89 מקומות חניה, ברחוב נחמני 16, תל אביב, בחודש דצמבר 2007 נמכרו כל הזכויות בחניון, ובפברואר 2008, שולמה התמורה בגין החניון והוא הועבר אל הקונה, כמפורט בסעיף 4.13.2 להלן.

4.9 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

א. להלן פרטים על הכנסות החברה הנובעות מנכסי הנדל"ן המניבים של החברה:

<u>הכנסות</u>		<u>סכום</u>		
<u>שיעור מסך הכנסות החברה</u>		<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>		
<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>				
<u>מדווחים</u>				
11.67%	1.2%	658	414	הכנסות מחניונים
2.4%	0.4%	136	149	הכנסות מהשכרה
34.73%		1,958	(20)	רווח (הפסד)
				מהתאמת שווי
				הוגן של נדל"ן
				להשקעה
48.8%	1.6%	2,752	543	סך הכל

ב. הרווח הגולמי של מגזר פעילות זה בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2008, ו- 2007 הסתכם בכ- 394 אלפי ש"ח, וכ- 2,279 אלפי ש"ח, בהתאמה ושיעור הרווח הגולמי, של מגזר פעילות זה, הסתכם בכ- 1.6%, ו- 48.8%, בהתאמה. הקיטון בשנת 2008 ברווח הגולמי נבע מירידת ערך של נדל"ן להשקעה.

לקוחות 4.10

א. חניון יבנה הושכר במלואו כמתואר בדוח אשר הוגש לרשות ניירות ערך ביום 20.2.2008 (מספר אסמכתא 01-049836-2008).

ב. בתקנון הבית המשותף של מגדל יבנה נקבע, כי לבעלי יחידות ולמחזיקים במגדל יבנה תינתן עדיפות בשימוש בחניון מגדל יבנה על פני מי שאינם בעלי או מחזיקים של יחידות במגדל יבנה.

שיווק והפצה 4.11

הואיל והחברה השכירה את כל הכסי הנדל"ן המניב שברשותה, החברה אינה עוסקת בעת הזו בשיווק הנדל"ן שבבעלותה.

תחרות 4.12

כאמור, רמת התחרות בענף הנדל"ן המניב הינה גבוהה ביותר. באזור בו פועלת הקבוצה בתחום פעילות נדל"ן מניב, קיים היצע גדול של נכסי נדל"ן להשכרה וחניונים בעלי מאפיינים וייעוד דומה לנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה. מספר הגופים הפועלים בשוק הנדל"ן המניב הינו רב ביותר, ולהערכת החברה, חלקה בשוק זה הינו מזערי ואין ביכולתה להעריכו במדויק. על מנת להתמודד עם התחרות בשוק זה פועלת הקבוצה לשימור לקוחותיה. קרבתם של נכסי הקבוצה למרכז הפיננסי-עסקי של תל אביב, מהווה, להערכת החברה, יתרון.

רכוש קבוע ומיתקנים 4.13

להלן יובא תיאור של נכסי מקרקעין בבעלות הד מאסטר, המהווים רכוש קבוע, והמשמשים אותה במסגרת תחום הפעילות של נדל"ן מניב:

4.13.1 במגדל יבנה - בעלות רשומה בחניון תת-קרקעי (3 קומות מרתף) בשטח רשום כולל של 3,061.8 מ"ר, חנות בקומת הקרקע בשטח רשום של 160.8 מ"ר, חנות בקומת הקרקע בשטח רשום של 12.8 מ"ר, ומשרד בקומה הראשונה בשטח רשום של 116.6 מ"ר. על כל הנכסים האמורים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מממן. כמו כן, על החלקה עליה בנוי מגדל יבנה רשומה זיקת הנאה, לזכות עיריית תל אביב, בדבר זכות מעבר להולכי רגל. ביום 17 בפברואר 2008 התקשרה הד מאסטר עם צד שלישי בלתי קשור בהסכם להשכרת החניון התת-קרקעי ושני שטחים פתוחים (שאינם מקורים) אשר נמצאים בשלוש הקומות התחתונות של מגדל יבנה. תקופת השכירות הינה שנתיים ותחילתה ביום 1 במרץ 2008 וסיומה ביום 28 בפברואר 2010. הסכם השכירות קובע הוראות שונות לפיהן רשאית הד מאסטר לקצר את תקופת השכירות. דמי השכירות נקבעו לכ- 60,000 ש"ח לכל חודש בתקופת השכירות.

4.13.2 ביום 12 בדצמבר 2007, מכרה הד מאסטר את כל זכויותיה בחניון תת-קרקעי, הכולל 3 קומות מרתף, בשטח רשום של 2,070 מ"ר, ברחוב נחמני 16, תל אביב

תמורת סך של 6,836,000 ש"ח. ביום 17 בפברואר 2008 הושלמה המכירה והחניון עבר לרשות הרוכשים. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח הון בשנת 2007 בסך של 1,318,000 ש"ח.

4.13.3 להלן פרטים על הנכס שמומש בשנת 2007 ובשנת הדוח הושלמה עסקת מימושו :

שם הפרויקט	מועד רכישת הנכס	מועד מכירת הנכס	חלקה של החברה	שימוש הנכס	שטח להשכרה ברוטו	תמורת מכירת הנכס (50%)	הרווח ממכירת הנכס (50%)	סכום ההשקעה בנכס (50%)	הכנסות מדמי שכירות (אלפי ש"ח)
חניון נחמני	10/00	12/07	50%	חניון	89 מקומות חניה	3,418	1,318	981	251

4.14 הון אנושי

4.14.1 בסעיף זה מובא מידע לגבי ההון האנושי של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב. מידע נוסף לגבי ההון האנושי של הקבוצה מובא בסעיף 5.2 להלן. בתחום פעילות הנדל"ן המניב, לא העסיקה הד מאסטר בשנת 2008, עובדים. כאמור בסעיף 4.13.2 לעיל מכרה החברה את חניון נחמני. חניון יבנה הושכר לשוכר יחיד. בכך חדלה לתפעל את החניונים ופיטרה את העובדים שהועסקו במסגרת תפעול החניונים.

4.14.2 עובדי מטה הקבוצה מספקים שירותי ניהול להד מאסטר.

4.15 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לחקיקה ספציפית החלה על תחום פעילות נדל"ן מניב - ראה סעיף 4.3 ג' לעיל.

4.16 יעדים ואסטרטגיה עסקית

מטרתה האסטרטגית של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב הינה שימור היקף עסקיה בתחום, תוך בחינת אפשרויות לפיתוחם.

4.17 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בשנה הקרובה מתכוונת הד מאסטר לפעול לשמירת רמת תפוסה מלאה של השטחים המושכרים על ידה.

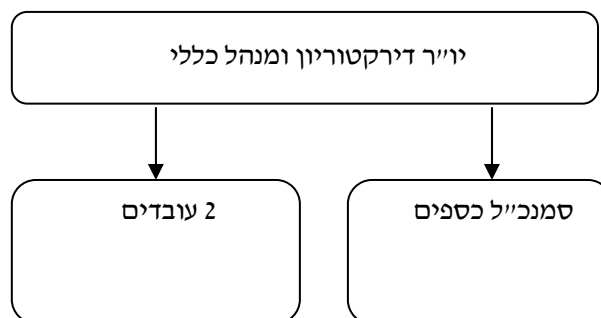
5. עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

5.1 רכוש קבוע ומתקנים

החברה הינה הבעלים הרשום של משרד בקומה השלישית של מגדל יבנה בשטח רשום של 147 מ"ר, המשמש כמשרדי הקבוצה.

5.2 הון אנושי

5.2.1 להלן תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה נכון למועד הסמוך למועד פרסום דוח זה:



5.2.2 במהלך שנת 2008 וסמוך למועד פרסום הדוח החברה העסיקה 5 עובדים ו- 3 עובדים, בהתאמה אשר כולם הועסקו ישירות על-ידי החברה במטה הקבוצה³⁰, כאשר כל עובדי הד מאסטר סיימו את עבודתם. התקשוריות החברה עם כל עובדיה הינן לפי חוזים אישיים בכתב, בתנאים מקובלים לעובדים במעמדם (לרבות זכויות לכך שהחברה תפריש עבור חלק מהעובדים סכומים שונים לביטוח מנהלים ולקרן השתלמות).

5.2.3 במהלך תקופה של שנתיים שנסתיימה ביום 31.12.2008, נעשו שינויים כדלקמן: ביום 10 באפריל 2008 הוסכם על סיום העסקתו של מנכ"ל החברה, מר דרור קווה, ביום 30 ביוני 2008, אשר כיהן כמנכ"ל החברה מיום 10 ביולי 2006. מר יהודה לוי, יו"ר הדירקטוריון, מונה כמנכ"ל החברה, החל מיום 21 ביולי 2008. בנוסף פוטרו עובדי הד מאסטר שהועסקו בהפעלת החינוכים כתוצאה ממכירת חניון נחמני והעברת תפעול חניון יבנה.

5.2.4 מידע על עובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה שהינם נושאי משרה

(1) יושב ראש דירקטוריון החברה ומנהלה הכללית - הסכם לקבלת שירותי ניהול

יהודה לוי מכהן כיושב ראש הדירקטוריון והחל מיום 21 ביולי 2008 הוא מכהן גם כמנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות. החברה וחברה בשליטתו המלאה, במישרין ובעקיפין של יהודה לוי חתומות על

30 לא כולל את יהודה לוי, המכהן כמנכ"ל ויושב ראש דירקטוריון החברה, ואשר שירותיו מועמדים לחברה על-פי הסכם לקבלת שירותי ניהול.

הסכם לקבלת שירותי ניהול (למידע נוסף ראה סעיף 5.5.1 להלן). אשר תוקן במסגרת אסיפה כללית מיום 14 ביולי 2008. ההסכם כולל תנאים מקובלים לעובדים במעמדו. שירותי הניהול יבואו לידי סיומם שנה אחת ממועד החלטת האסיפה הכללית (היינו ביום 21 ביולי 2009).

(2) סמנכ"לית הכספים של החברה - הסכם עבודה אישי

סמנכ"לית הכספים של החברה מועסקת על-ידי החברה, על-פי הסכם עבודה אישי, הכולל תנאים מקובלים לעובדים במעמדה, לרבות זכויות לכך שהחברה תפריש עבורה סכומים שונים לביטוח מנהלים, לקרן השתלמות ואובדן כושר עבודה, החזר הוצאות כנגד קבלות, החזקת רכב והחזקת טלפון נייד. כל צד להסכם רשאי להביא ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום מראש. לסמנכ"לית הכספים הוענקו אופציות לא רשומות למסחר, אולם ביום 7 ביולי 2008 הודיעה סמנכ"לית הכספים לחברה כי היא מוותרת על האופציות האמורות ללא תמורה כלשהי ולפיכך פקעו האופציות האמורות, לפרטים בדבר אופציות אלו, ראה סעיף 1.3.2 לעיל.

5.3 מימון

5.3.1 לצורך רכישת הזכויות בנכסי הנדל"ן הנזכרים בסעיף 1.1.7 לעיל, נטלה הד מאסטר מתאגיד בנקאי, בחודש אוקטובר 2000, הלוואה לזמן קצר בסך של 4,800 אלפי דולר ארה"ב. סכום הקרן של האשראי האמור חודש מעת לעת (הריבית על האשראי נפרעה אחת לחצי שנה).

5.3.2 החידוש האחרון חל בחודש פברואר 2008, ובמסגרתו, העמיד התאגיד הבנקאי להד מאסטר אשראי שיקלי בסך של 16,268 אלפי ש"ח בריבית בשיעור פריים + 0.5% לחודש, בחודש מרץ 2008 פרעה החברה את חובותיה של הד מאסטר לתאגיד הבנקאי, באותו מועד קיבלה אשראי מתאגיד בנקאי אחר בסך 20,500, אלפי ש"ח.

5.3.3 פרטים בדבר ריבית משתנה

להלן פרטים אודות ריבית, בגין אשראי בריבית משתנה שהועמד להד מאסטר בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2008 :

שיעור הריבית נכון ליום 31.12.2008	טווח הריבית בתקופת הדיווח	מנגנון השינוי
3.95%	3.95%-6.52%	פריים + 0.7%

5.3.4 ערבויות ושעבודים

החברה ערבה לכל חובות והתחייבויות הד מאסטר לתאגיד הבנקאי. להבטחת חבויותיה, יצרה הד מאסטר לטובת התאגיד הבנקאי שעבוד שוטף על כל נכסיה ושעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין שלה, וכן שעבוד על

זכויותיה מכוח הסכם להשכרת מקומות חניה. בנוסף, נרשמו לטובת הבנק משכנתאות בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי המקרקעין שבבעלות הד מאסטר.

5.3.5 לפעולות הטעונות הסכמת הבנק המממן - ראה סעיף 5.3.4 להלן.

5.3.6 מגבלות החלות על החברה בקבלת אשראי ופעולות הטעונות הסכמת המממן

(1) במסגרת מכתבי הסכמות עם תאגיד בנקאי, שנחתמו בשנת 1999, בשנת 2000 ובשנת 2005, על-ידי החברה ובעלי השליטה בה, בקשר לאשראי שקיבלו החברה והד מאסטר, לרבות ערבויות שניתנו על-ידי החברה, מחויבת החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן: (א) הסכום הכולל של חובותיה והתחייבויותיה הכספיים לכל גוף בנקאי בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, על בסיס מאוחד, לא יחרוג מסך של 37,600 אלפי דולרים (לא כולל חובות והתחייבויות של החברה לתאגיד הבנקאי בגין ובקשר עם מימון פרויקט נוף ציון). בכל מקרה שהחברה תחרוג מסכום זה, עליה להודיע על כך לבנק; (ב) חלקו של ההון העצמי המוחשי של החברה כפי שישתקף בדוחותיה הכספיים לא יפחת משיעור של 15% מסך המאזן. הון עצמי מוחשי מוגדר במכתבי ההסכמות כהון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים.

(2) במקרה של אי עמידה בכל אחת מהתחייבויות אלו, רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד לפירעון מיידי את חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפיו.

(3) נכון ליום 31.12.2008 ההון העצמי המוחשי הסתכם בכ- 4.7% מסך המאזן ולפיכך החברה לא עמדה, בתאריך הנ"ל, בהתחייבות לשמירה על יחס הון עצמי מוחשי כאמור, ולפיכך התאגיד הבנקאי רשאי להעמיד לפירעון מיידי את יתרת הסכום הנכלל בהסכם הליווי, סך 124,398 אלפי ש"ח במועד פרסום הדוח.

(4) במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2008 הועבר הטיפול בחברה בבנק המממן למחלקת "אשראים מיוחדים".

(5) החברה התחייבה לא לשלם לבעלי השליטה בכל צורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין בלי לקבל את הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש, סכום כלשהו מתוך או על חשבון הלוואות שיתנו על-ידם לחברה ו/או תשלומים נוספים ו/או לחלק להם הדיבידנדים.

(6) בנוסף, על-פי מכתבי ההסכמות הנזכרים, התחייבו בעלי השליטה בחברה שלא לקבל מהחברה סכומים כלשהם בגין שטרי הון שתוציא החברה לטובתם או בגין הלוואות שיתנו על ידם לחברה וכן תשלומים נוספים, ולא להעביר לאחרים את זכויותיהם כלפי החברה בגין סכומים כאמור

ללא הסכמת הבנק, ולא לקבל דמי ניהול או ריבית או סכומי כסף או שווה כסף בכל אופן שהוא מהחברה, והחברה התחייבה לא לשלם להם, במישרין או בעקיפין, סכומים כאמור בלי לקבל את הסכמת הבנק³¹.

(7) כמו כן, החברה ובעלי השליטה בה התחייבו, כי שיעור הבעלות והשליטה שלהם בחברה או בזכויות אחרות הצמודות למניות החברה (כמפורט במכתבי ההסכמות) לא יפחת בכל עת משיעור של 51%. כן התחייבו בעלי השליטה, כי לא ישעבדו את מניותיהם בחברה לטובתו של צד ג' כלשהו.

(8) בכל מקרה שלא יתקיים איזה מהתנאים הנזכרים לעיל, יהיה הבנק רשאי להעמיד את חובותיה של החברה כלפיו לפירעון מיידי. התחייבויות החברה ובעלי השליטה על-פי מכתבי ההסכמות הנזכרים לעיל הינן כל עוד החברה חייבת לבנק סכום כלשהו על חשבון הסכומים המובטחים, שבקשר עמם נחתמו מכתבי ההסכמות הנזכרים לעיל.

5.3.7 מסמכים שנחתמו בין חברות הקבוצה לבין תאגיד בנקאי בקשר עם אשראי שהועמד להן, כוללים הוראות לפיהן התאגיד הבנקאי יהיה רשאי להעמיד את האשראי שהועמד להן, בין היתר, במקרה של קבלת החלטות בדבר מיזוג, פיצול או הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, קבלת החלטה בדבר כל פעולה שתוצאתה רכישת עיקר נכסי חברת הבת או החלטה על-פיה תרכוש חברת הבת עיקר נכסי תאגיד אחר או מניות של תאגיד אחר המקנות לה שליטה באותו תאגיד, וכן במקרה של העברת שליטה, כהגדרתה בחוק ניירות ערך, בחברה בת.

5.3.8 אגרות חוב

ביום 30 במאי 2006 פרסמה החברה תשקיף לפיו הנפיקה 60,000,000 אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (כפוף להתאמות), באופן שכל 20 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה, וזאת בכל יום מסחר עד ליום 16.5.2013 ועד בכלל (למעט בין יום 17 במאי ליום 1 ביוני של כ"א מהשנים 2009 - 2012 (כולל). אגרות החוב האמורות הונפקו בתמורה ל-92% מערכן הנקוב, והן עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 ביוני של כל אחת מהשנים 2009 – 2013 (כולל), צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור 4%.

³¹ החברה קיבלה בעל-פה את הסכמת התאגיד הבנקאי לתשלום דמי ניהול לחברה בשליטת יהודה לוי המעניקה שירותי ניהול לחברה.

5.4 מיסוי

5.4.1 דיני המס החלים

ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן: "תיקון 20"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות חוק התיאומים בשל אינפלציה, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם להוראות תיקון 20, בשנת המס 2008 ואילך, לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו-כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.

בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה-2005, שיעור מס החברות הופחת באופן הדרגתי באופן ששיעור המס בשנים 2006, 2007, 2008, 2009, ו-2010 הינו 31%, 29%, 27%, 26% ו-25%, בהתאמה.

5.4.2 שומות מס סופיות

לחברה ולחברות הבנות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2002.

5.4.3 שומות מס בדיון והליכי דיוניים בקשר לשומות מס שנסתיימו

לפרטים על ערעור של החברה ושל עיריית ירושלים על פסק דין של בית המשפט השלום בקשר להיטל השבחה ראה סעיף 3.2.1 יב. לעיל.

5.4.4 חברות בנות המאוגדת בחו"ל

קילאס הינה חברה זרה אשר נוסדה על-פי דיני מדינת פנמה, ורשומה כתאגיד חוץ בישראל ולפיכך נישומה בישראל. על-פי דיני המס החלים בפנמה, הכנסות של חברות פנמיות המופקות מחוץ לגבולות פנמה אינן ממוסות בפנמה.

Digal Europe הינה חברה זרה אשר נתאגדה בתחילת שנת 2007 בהולנד והמוחזקת בבעלות מלאה (100%) של החברה. Digal Europe נוסדה לצורך ביצוע הפרויקט ברומניה כמתואר בסעיף 1.1.9 לעיל. ומחזיקה 50% מהון המונפק של החברות שלהלן אשר התאגדו ברומניה לשם רכישת קרקעות וביצוע פרויקטים ברומניה: S.R.L "Obor Towers" S.C ו- D&A Building Project S.R.L.

5.4.5 שיעור המס העיקרי ושיעור המס האפקטיבי

שיעור המס העיקרי שחל על הכנסות החברה בשנת 2008 היה 27%, לעומת

שיעור המס האפקטיבי שהינו 0%. לפרטים על הסיבות העיקריות להסדר בין שיעור מס החברות החל על החברה ושיעור המס האפקטיבי ראה ביאור 13 ד' לדוחות הכספיים.

5.4.6 הפסדים צבורים לצורכי מס

לחברה ולחד מאסטר הפסדים צבורים לצורכי מס בסך של כ- 28 מיליוני ש"ח.

5.5 הסכמים מהותיים

5.5.1 הסכם לקבלת שירותי ניהול של יושב ראש דירקטוריון ומנכ"ל, כמפורט להלן:

א. בחודש דצמבר 2001, התקשרה החברה עם חברה בשליטתו המלאה (במישרין ובעקיפין) של יהודה לוי (להלן: "**יהודה לוי**" ו- "**חברת הניהול**", בהתאמה) ועם יהודה לוי, בהסכם למתן שירותי ניהול לחברה, על-ידי העמדת שירותיו המקצועיים של יהודה לוי, כנציג חברת הניהול, לרשות החברה, כיושב ראש דירקטוריון החברה וכמנהל הכללי של החברה. במקור, חל ההסכם האמור, בתוקף החל מיום 1.1.2001, על העמדת שירותיו של יהודה לוי לרשות החברה כיו"ר דירקטוריון (יהודה לוי שימש בתפקיד זה עוד טרם ההתקשרות בהסכם הניהול, על-פי הסכם העסקה בינו לבין החברה מחודש מרץ 1993). בחודש מאי 2003, החליט דירקטוריון החברה למנות את יהודה לוי כמנהל כללי של החברה (בנוסף לכהונתו כיושב ראש דירקטוריון החברה), לתקופה שלא תעלה על 3 שנים ממועד קבלת אישור האסיפה הכללית כאמור בסעיף 121(ג) לחוק החברות.

ב. בחודש יוני 2003, אישרה האסיפה הכללית את מינויו של לוי כמנהל הכללי של החברה³². בחודש יולי 2003, נחתמה בין החברה לבין חברת הניהול ויהודה לוי, תוספת להסכם הניהול, לפיה הסכם הניהול יתוקן, באופן שבתקופה בה יכהן לוי כיושב ראש דירקטוריון החברה וכמנהל הכללי של החברה, יכללו שירותי הניהול גם את העמדת שירותיו לרשות החברה כמנכ"ל החברה, וחברת הניהול לא תהיה זכאית לתוספת לדמי הניהול או לתנאים הנוספים, כהגדרתם בהסכם הניהול, בגין התפקיד הנוסף. עם הפסקת כהונתו של לוי כמנהל הכללי של החברה מכל סיבה שהיא, יפקע התיקון להסכם הניהול, והוא ימשיך לחול, ככתבו וכלשונו, על הענקת שירותי יושב ראש דירקטוריון החברה. החל מחודש יוני 2006 חדל מר יהודה לוי לשמש כמנכ"ל החברה.

ג. לאחר סיום כהונתו של מר דרור קווה כמנכ"ל החברה, מונה מר יהודה לוי שוב לכהונת מנכ"ל החברה לתקופה בת שנה שתסתיים ביום 20 ביולי

32 על-פי סעיף 121(ג) לחוק החברות, רשאית האסיפה הכללית של חברה ציבורית להחליט, כי לתקופה שלא תעלה על 3 שנים ממועד קבלת ההחלטה, ניתן להסמיך את יושב ראש הדירקטוריון למלא את תפקיד המנהל הכללי, בכפוף למילוי התנאים הקבועים באותו סעיף.

ד. החל ממועד כהונתו של מר יהודה לוי עודכנו דמי הניהול מסך 35,885 ש"ח בתוספת מע"מ לסך 60,885 ש"ח בתוספת מע"מ. תנאי ההסכם כוללים, בין היתר, דמי ניהול חודשיים בסך של 60,885 ש"ח בתוספת מע"מ, החזר מלא של הוצאות כנגד קבלות, העמדת הרכב בבעלותם המשותפת של יהודה לוי (60%) והחברה (40%) לרשות יהודה לוי, ותשלום על-ידי החברה של הסכום הדרוש לצורך גילום המס בגין שווי העמדת הרכב, ובמקרה שיסוכם על החלפת הרכב, העמדת רכב אחר לרשותו של יהודה לוי, בין במתכונת האמורה ובין במתכונת אחרת, ובלבד שמחירו לא יעלה על סך של 60 אלפי דולר ארה"ב, ונשיאה בכל ההוצאות השוטפות הכרוכות בשימוש בו, למעט דוחות תנועה וחניה, וכן העמדת טלפון סלולארי ונשיאה בכל ההוצאות בגין השימוש בו. כן תהיה זכאית חברת הניהול למענק בשיעור 4% מהרווח של החברה (לפני מס) אחת לשנה, לפי דוחותיה הכספיים של החברה. בכל שנה שבה יכהן מר לוי כמנכ"ל רק בחלקה, תהיה זכאית חברת הניהול לחלק יחסי מן המענק. משך ההתקשרות בהסכם הניהול המתוקן הינה שנה אחת אשר לאחריה יבוטל התיקון ויושב הסכם הניהול המקורי, כפי שהיה עובר לתיקון, על כנו. כל אחד מהחברה וחברת הניהול רשאי, בכל עת ומכל סיבה, להביאו לידי סיום בהודעה של 3 חודשים מראש.

ד. לחברה מוקנית הזכות לסיים את הסכם הניהול מיידית, בין היתר, במקרים הבאים: (1) מונה מפרק או כונס לחברת הניהול והמינוי לא בוטל תוך 30 ימים; (2) אם חברת הניהול ו/או מי מבעלי מניותיה ביצע עבירה פלילית שיש עימה קלון בקשר עם מילוי תפקידו בחברה; (3) אם יהודה לוי יוכרז כפושט רגל; (4) אם חס וחלילה נשללה מיהודה לוי הכשרות לבצע פעולות משפטיות; (5) אם חברת הניהול לא תעניק שירותי ניהול באמצעות יהודה לוי לתקופה הקבועה בהסכם הניהול; ו-(6) אם התקיימו נסיבות המצדיקות על-פי דין או נוהג שלילת פיצויי פיטורין. חברת הניהול לא תהיה רשאית להעניק את שירותי הניהול לחברה באמצעות גורם אחר זולת יהודה לוי, אלא בהסכמת החברה מראש ובכתב, ויהודה לוי יישאר בעל השליטה בחברת הניהול במשך כל תקופת ההסכם.³³

ה. על-פי הסכם הניהול, התחייבה חברת הניהול לשמירת סודיות. כמו-כן התחייבה חברת הניהול, כי במהלך תקופת ההסכם ובמשך 24 חודשים מיום סיום תקופת ההסכם מכל סיבה שהיא, היא לא תתחרה ו/או

33 "שליטה" לעניין זה הוגדרה כחזקה בשיעור של 100% מהון המניות המונפק, בין במישרין ובין באמצעות בני משפחה בדרגה ראשונה, אישה ו/או ילדים, ובתנאי שלוי הינו בעל החזקה במישרין בשיעור שלא יפחת מ-50.1% מהון המניות המונפק.

תעסוק ו/או תעבוד ו/או תשתתף ו/או תקבל כל תפקיד בכל צורה ואופן, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בעצמה ובין עם או על-ידי אחרים, עם לקוחות של החברה ובכל גוף, אדם, עסק, עסקה או עניין המתחרים בחברה או קשורים אליה, במישרין או בעקיפין, וכי ב-24 חודשים מיום סיום תקופת ההסכם מכל סיבה שהיא, לא תפנה ללקוחות החברה או למי מקשריה העסקיים, ולא תהיה קשורה, במישרין או בעקיפין, אליהם ולא תקבל מלקוחות החברה ומכל אדם או גוף כל תפקיד, הזמנה, הצעת עבודה, עסק או עסקה, בקשר לכל עניין שהחברה עוסקת או מתעתדת לעסוק בהם, או שיש בהם תחרות או פגיעה בעסקיה או בעסק, עסקה, לקוח או עניין מעסקיה, עיסוקיה, ענייניה ולקוחותיה של החברה. גם יהודה לוי לקח על עצמו התחייבות כאמור לאי תחרות.

ו. על-פי ההסכם, שירותי הניהול יינתנו כשירותים עצמאיים כנגד חשבונית מס, וחברת הניהול תהא אחראית לכל התשלומים הכרוכים במתן שירותי הניהול. על אף האמור, ובהתאם להוראות הסכם הניהול, המחיתה החברה לחברת הניהול, בהסכמת יהודה לוי, את התחייבותה לשלם ליהודה לוי, במקרה של סיום ההתקשרות בין הצדדים והפסקת מתן שירותי הניהול על-פיו מכל סיבה שהיא (למעט בנסיבות מסוימות שנקבעו בהסכם) או במקרה של הפסקת העסקתו של יהודה לוי בחברת הניהול מכל סיבה שהיא, פיצויי פיטורין, בגין תקופת עבודתו בחברה, כעובד של החברה (היינו, מיום 1.6.90 ועד ליום 31.12.00), כשהם מחושבים על-פי משכורתו האחרונה בחברה, ובסך כולל של כ- 373 אלפי ש"ח, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2000 (נכון למועד הדוח, סך של כ- 439 אלפי ש"ח), תוך שקיבלה על עצמה התחייבות לשפות את חברת הניהול ולשלם לה את סכום פיצויי הפיטורין כאמור שתשלם ליהודה לוי. החברה כללה בדוחותיה הכספיים במסגרת יתרת זכאים שונים התחייבות בגובה הסכום האמור לעיל.

ז. על-פי הסכם הניהול, בין החברה לבין חברת הניהול ו/או יהודה לוי אין ולא יחולו יחסי עובד מעביד, בכל הנוגע להענקת שירותי הניהול. אם חברת הניהול ו/או יהודה לוי יטענו כי התקיים או נוצר קשר של עובד-מעביד בין יהודה לוי לבין החברה, יראו הצדדים את כל התמורה והתשלומים, ששולמו לחברת הניהול לפי הסכם הניהול, כאילו היו הלוואה צמודת מדד הנושאת ריבית צמודה של 7% לשנה, שהחברה העניקה לחברת הניהול, בערבותו הבלתי חוזרת של יהודה לוי, ויראו הלוואה זו ופרותיה כעומדים להשבה מיידית, ביום בו הוגשה לחברה הדרישה הראשונה בה נטען קשר של עובד מעביד כאמור (בסעיף זה: **"ההלוואה"**). בנוסף, יפצו חברת הניהול ויהודה לוי את החברה על כל נזק, הוצאה או תשלום שיהיה עליה לשאת בהם בעקבות טענה כאמור או עקב קבלתה. אם ייקבע כי התקיימו בין החברה לבין יהודה לוי קשרי

עובד מעביד, יראו את החברה ואת יהודה לוי כאילו התקשרו בהסכם עבודה לפי תנאי ההסדר החלופי המפורט להלן, רטרואקטיבית מיום 1.1.2001. במקרה כזה, זכויות העשויות להגיע ליהודה לוי מכוח הוראות ההסדר החלופי ניתנות לקיזוז כנגד מה שעשוי להגיע לחברה על-פי ההלוואה. אם יחול ההסדר החלופי, שירותי יהודה לוי לחברה יינתנו בתמורה למשכורת חודשית בסכום ברוטו של 26,000 ש"ח (בתקופת מתן שירותי מנכ"ל – 44,120 ש"ח), חופשה שנתית על-פי דין אך לא פחות מ-21 ימי עבודה בשנה, דמי הבראה על-פי דין, 30 ימי מחלה, החזר הוצאות ופיצויי פיטורים בשעורים, במקרים ובנסיבות הקבועים בחוק פיצויי פיטורים. חברת הניהול התחייבה לגרום לכך, כי כל מס, היטל, או תשלום חובה מכל סוג, החלים על שירותי הניהול הניתנים לחברה לפי תנאי הסכם הניהול או החלים על חברת הניהול, ישולמו על ידה באופן סדיר, רצוף ובמועד. דרישה שתוגש לחברה על-ידי רשות כלשהי, תעמיד לחברה את הזכות להודיע, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, על הפעלת הסדר המרת התמורה להלוואה כאמור לעיל.

ח. נכון למועד הדוח, לא קיים תיחום פעילות בין הפעילות העסקית של החברה והפעילות העסקית של חברת הניהול ויהודה לוי. נכון למועד הדוח, מחזיק יהודה לוי במניות המהוות החזקת מיעוט פסיבית בתאגיד המחזיק בנכס מקרקעין המצוי בעיר במרכז הארץ. בנוסף מחזיק יהודה לוי בשיתוף עם אוויו לוי בנכס מקרקעין מסחרי המצוי בירושלים. דירקטוריון החברה בדעה, כי החזקותיו אלו של יהודה לוי אינן מהוות תחרות בפעילות העסקית של החברה, בשל אופיים ומיקומם של הנכסים שמחזיק יהודה לוי ובשל אופיים ומיקומם של הנכסים של החברה (החברה מחזיקה נכסים מסחריים בתל-אביב בעוד יהודה לוי מחזיק נכס מסחרי בירושלים ולחברה פרויקט מגורים ייחודי בירושלים ופרויקטים נוספים בתל-אביב בעוד שיהודה לוי מחזיק במניות של תאגיד המחזיק בנכס מקרקעין המצוי בעיר במרכז הארץ, אך אינו בתל-אביב. יהודה לוי הודיע לדירקטוריון החברה, כי בכל מקרה של חשש לניגוד עניינים בינו לבין החברה ו/או הפרה של התחייבותו לאי תחרות כמתואר לעיל, הוא יפעל בהתאם להוראות סעיף 254(א) לחוק החברות.

5.5.2 הסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לבין הד מאסטר

על-פי הסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לבין הד מאסטר (שהיה לוי משמש כמנכ"ל שלה וכיו"ר דירקטוריון שלה) מחודש מרץ 2001, כפי שתוקן, מספקת החברה, באמצעות מטה הקבוצה, להד מאסטר שירותי ניהול ושירותי ארגון הפעילות העסקית והפיננסית, שירותי מחשוב ושירותי משרד, וכן משכירה לה שטח במשרדי החברה, ממנו מנהלת הד מאסטר את פעילותה, והכול תמורת דמי ניהול חודשיים.

5.5.3 הסכם עם "עושה שוק"

ביום 15.8.2006 התקשרה החברה עם הראל בית השקעות בע"מ (להלן: "**עושה השוק**") בהסכם לעשיית שוק במניות החברה ובמקביל התקשר יהודה לוי עם עושה השוק בכתב השאלה של ניירות ערך על מנת שעושה השוק יוכל לשמש כעושה שוק במניות החברה על-פי ההסכם האמור מיום 15.8.2006. לפרטים נוספים בדבר ההסכם וכתב ההשאלה לעיל ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 15.8.2006 (מס' אסמכתא: מס' 075970-01-2006).

5.5.4 התחייבות לשיפוי

ביום 29 במרץ 2009 חתמה החברה על כתב שיפוי בקשר להערכות שווי לנכסים בבעלות ישירה ועקיפה של החברה, אשר בוצעו על-ידי אינג' יוסף זרניצקי (להלן: "**זרניצקי**") כתב שיפוי זה קובע כי אם תוגש בעתיד כנגד זרניצקי או מי מטעמו תביעה בקשר עם הערכות השווי אשר בוצעו על-ידו, החברה תשפה את זרניצקי ו/או מי מטעמו בגין כל נזק ו/או עלות ו/או הוצאה אשר תיקבע בפסק דין, אשר אין עליו עיכוב ביצוע ואשר אינם נכללים במסגרת אחריות מקצועית לצורך חוות הדעת.

5.6 עסקאות עם בעלי שליטה בחברה

1. במהלך תקופת הדוח תוקן הסכם לקבלת שירותים המפורט בסעיף 5.5.1 לעיל, בעניין קבלת שירותי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל ממר יהודה לוי. לפרטים בדבר הסכם זה, ראה דוח מיידי מיום 26 ביוני 2008 (מספר אסמכתא- 179826-01-2008).
2. לאחר תקופת הדוח, נחתם הסכם בין החברה לבין מר אווי לוי, שהינו אחיו של מר יהודה לוי, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, למכירה משותפת של המקרקעין במתחם 1. לפרטים בדבר הסכם זה, ראה סעיף 3.12.2. ביום 26 במרץ 2009 אושר ההסכם בעל ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. החברה תפעל לכינוס אסיפה כללית לאישור ההסכם כנדרש בדין.

5.7 הליכים משפטיים

להלן פרטים אודות הליכים משפטיים תלויים מהותיים שהחברה צד להם:

א. בחודש מאי 2004, הגישה החברה לבית משפט השלום בתל אביב-יפו תביעה כספית נגד רדלנד וד.א. פרויקט בית העמודים בע"מ על סך של 1,496,814 ש"ח, לתשלום חיובי מס שבח ומס מכירה, על-פי שומות שהוצאו לחברה, בגין מכירת המקרקעין הידועים כגוש 6918 חלקות 41 ו-48, לד.א. פרויקט בית העמודים בע"מ, במסגרת ביטול העסקה עם רדלנד. בתביעה טוענת החברה, בין היתר, כי הנתבעות חייבות לשלם לה את סכום התביעה לאור התחייבויות מפורשות שנטלו על עצמן במסגרת מערכת ההסכמים שנחתמו בין הצדדים. בדיון שנתקיים בתיק ביום 20.2.2005, נתן בית המשפט פסק דין לטובת החברה על מלוא סכום התביעה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדן, ממועד הגשת התביעה ועד לתשלום המלא

בפועל. בפסק הדין נקבע, כי במידה ולאחר שיסתיים הערעור לגבי מס השבח יוקטן סכום מס השבח, תקטין החברה בהתאמה את הסכום לגבייה על פי פסק הדין. החברה התחייבה לא לבצע את פסק הדין ולא לממש את העיקולים, עד לאחר ההכרעה בערעור לגבי מס השבח. הערעור של החברה התקבל והחברה חוייבה בתשלום מס מכירה בלבד בסך של 390,000 ש"ח. ביום 23 במרץ 2005, הגישו הנתבעות בקשה לביטול פסק הדין, מאחר וניתן במעמד צד אחד. החברה הגישה תגובה לבקשה אך בטרם התקיים דיון בבקשה הגיעו הצדדים להסדר לפיו שילמו הנתבעות לחברה סך של 614,835 ש"ח לסילוק סכום המס ששולם על-ידי החברה כאמור וכן לסילוק הוצאות שכ"ט עו"ד מאיר מזרחי וכן שכ"ט עו"ד והוצאות משפט שנקבעו בפסק הדין. בחודש אפריל 2007 לאחר ששולם הסך של 614,835 ש"ח מחקה החברה את העיקול שנרשם על הנכס בלשכת רישום המקרקעין, ובכך הסתיים הסכסוך בין הצדדים.

ב. נכון למועד פרסום הדוח קיימים ערעורים בנוגע לשתי שומות מע"מ שהוצאו לחברה. לחברה הוצאה שומת מע"מ עסקאות לתקופת חיוב ינואר עד אוגוסט 2005, במסגרתה חויבה החברה במע"מ בערכי קרן של 374,983 ש"ח. לטענת רשויות מע"מ, עבודות פיתוח שביצעה החברה בקרקע בירושלים, חלף תשלום אגרות והיטלים לעיריית ירושלים, מהוות שירות שנתנה החברה לעירייה אשר מחויב במע"מ. כמו כן הוצאה לחברה שומת תשומות לתקופת חיוב ינואר 2002 עד אוקטובר 2006 במסגרתה חויבה החברה במע"מ בערכי קרן בגין תשומות שהוציאה לרכישת מנוי לעיתון הארץ ושימוש בכלי רכב, אשר לטענת רשויות מע"מ אינן מהוות (כולן או חלקן) תשומות לצרכי העסק. הדיון בערעור על שומות אלו נקבע ליום 17 בנובמבר 2008. להערכת החברה, סיכויי הערעור ביחס לשומת העסקאות נמוכים ואילו סיכויי הערעור ביחס לשומת התשומות סבירים. בחודש פברואר 2009 חתמה החברה על הסכם פשרה אשר על פיו, לעניין העסקאות האמורות לעיל, תשלם החברה למע"מ 90% משומת המע"מ לעסקאות, בשלושה תשלומים חודשיים עוקבים, ולעניין התשומות האמורות לעיל, יכיר מע"מ בתשומות באופן חד פעמי והחברה תתחייב כי להבא ניכוי תשומות מהסוג נשוא הערעור יבוצע על פי גישת מע"מ אשר פורטה בערעור.

ג. ביום 25 בספטמבר 2007 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לאישור תביעה נגזרת בשם קילאס כנגד מינהל מקרקעי ישראל (בפיסקה זו - "**המינהל**"). על-פי כתב התביעה שהוגש על-ידי בעל מניות בקילאס, מר אווי לוי (בפיסקה זו - "**התובע**") המחזיק ביתרת הון המניות המונפק של קילאס. בית המשפט התבקש לאשר לתובע להגיש בשם קילאס תביעה כנגד המנהל בעילה של הפרת הסכמות והבטחות מצד המנהל בקשר להסכם פיתוח בין קילאס למינהל המתואר בסעיף 1.1.6 (3) לעיל. התובע מבקש כי בית המשפט יחייב את המנהל לחתום על התוספת להסכם הפיתוח באופן שיכללו בה ההסכמות אליהן הגיע המינהל עם קילאס וכן פיצוי כספי בסך של כ- 28 מיליון ש"ח, שהועמד לצרכי אגרה על סך של 18 מיליון ש"ח.

עם זאת, ביום 24 בפברואר 2008 הודיעה קילאס כי בכוונתה לנהל את התביעה באמצעות באי כוחה ולפיכך אין מקום להגשתה כתביעה נגזרת. ביום 25 בפברואר 2008, הודיע בית המשפט כי ככל שקילאס מעוניינת להגיש את התביעה, עליה לעשות כן כנדרש תוך 15 יום, קילאס הגישה כתב תביעה במועד וביום 6 במרץ 2008 החליט בית המשפט כי על המינהל להגיש כתב הגנה תוך 30 יום. לאחר הגשת כתב התביעה נערכו דיונים והוגשה בקשה לסילוק על הסף של התביעה מצד מנהל מקרקעי ישראל ביום 18 לפברואר 2009 התקיימה ישיבת קדם משפט נוספת, בסיומה הורה ביהמ"ש למנהל להמציא לקילאס תצהיר משלים לגבי הדרישה לגילוי מסמכים מסויימים, והורה על השעיית המועד להגשת התגובה לבקשה למחיקה על הסף עד להשלמת הליכי הגילוי והעיון.

5.8 מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד

נכון למועד הדוח, לא ידוע לחברה על שינוי חריג בעסקי הקבוצה, לרבות במהלך פעילותה הרגילה, שארע בתקופה שלאחר מועד הדוחות הכספיים ועד למועד הדוח, ושאינו מתואר בדוח ו/או בדוחות הכספיים של החברה.

במהלך שנת 2008 קיבלה החברה החלטה לפעול למימוש כלל נכסיה ובפרט פרויקט נוף ציון.

5.9 דיון בגורמי סיכון

פעילותה של הקבוצה חשופה לגורמי הסיכון הבאים:

5.9.1 סיכונים מקרו-כלכליים

- א. **המצב הפוליטי והביטחוני** - ראה סעיף 2.2.1 לעיל.
- ב. **מגמות גיאוגרפיות** - ראה סעיף 2.2.2 לעיל.
- ג. **המצב הכלכלי** - ראה סעיפים 2.2.3, 2.2.5, 2.2.9 ו- 2.2.10 לעיל.
- ד. **שיעור הריבית בישראל** - ראה סעיף 2.2.4 לעיל וסעיף 2.2.6 לעיל.
- ה. **מדיניות מענקים** - ראה סעיף 2.2.7 לעיל.

5.9.2 סיכונים ענפיים

- א. **זמינות כוח אדם** - חוסר היכולת לגייס כוח עבודה בשל המצב הביטחוני, עלול להשפיע על עלויות הבניה ועל משך הביצוע שלה.
- ב. **עליה במדד תשומות הבניה** - במהלך שנת 2008, חלה עלייה במדד תשומות הבניה, הנובעת בעיקר מהעלייה במחירי חומרי הגלם. שינויים אלה עשויים להשפיע על גובה מחירי ההתקשרות עם קבלנים לביצוע עבודות בניה.
- ג. **עודפי היצע** - עודפי היצע של שטחי משרדים ומסחר פוגעים בשיעורי התפוסה ובמחירי השכירות של נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה

והחניונים המופעלים על ידה, ועשויים גם להשפיע על הביקוש לשטחי משרדים במגדל נשוא תוכנית 3451 (אם תאושר ותיושם), וכתוצאה מכך גם על תוצאות פעילות הקבוצה.

ד. **הקשחת תנאי המימון בענף הבנייה** - בשנת 2008 המשיכה המגמה של הקשחת התנאים שמעמידים הבנקים למימון הפעילות העסקית בישראל, ובין היתר לבניית יחידות דיור. מגמה זו הביאה לקשיי מימון ואף להפרעה בפעילותן של מספר חברות בענף הבנייה.

ה. שינויים בשערי המטבע השונים בהם מתנהלים עסקי החברה עלולים להשפיע על מצבה הפיננסי. החברה מעמידה הלוואות בעלים לחברות הבנות ברומניה. הלוואות אלו ניתנות לחברות באירו. ירידה בשער האירו עשויה להשפיע על מצבה הפיננסי של החברה.

ו. על אף ההתקדמות הניכרת בשנים האחרונות, שוק המשכנתאות למגורים ברומניה אינה מפותח דיו עדיין. הקושי בקבלת הלוואות בתנאים נוחים לרכישת דירות עלול להשפיע על הביקוש ליחידות דיור בפרויקטים אותם מקימה החברה ברומניה.

ז. תנודות בשיעורי הריבית ושיעורי האינפלציה ברומניה עלולים להשפיע על תוצאות החברה. מאחר שלחברה הלוואות משמעותיות עם שיעורי ריבית משתנים ו/או הלוואות אשר צמודות לשיעור האינפלציה או למדדים שונים, שינויים עתידיים בשיעורים אלה עלולים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

5.9.3 סיכונים מיוחדים לחברה

א. **אי רישום זכויות החברה** - חלק מנכסי המקרקעין של החברה אינם מוסדרים וטרם נרשמו על שמה בלשכת רישום המקרקעין.

ב. **תלות קבלת אישורים מהמינהל** - זכויותיה של הקבוצה ביחס למתחם מספר 2 ולמתחם מספר 3 כפופות לקבלת היתרים, הסכמות ואישורים או חידושם על-ידי המינהל, אשר טרם נתקבלו ואשר השגתם עלולה לארוך זמן רב.

ג. **תלות קבלת אישורים של תכניות בניין ערים** - תוכניות שהקבוצה מבקשת לקדם בנכסי המקרקעין ביחס אליהם קיימות לקבוצה זכויות, ובכלל זה שינוי הייעוד במתחם מספר 2, תוכנית מספר 5125 (פרויקט הרכבל) במתחם מספר 3, תוכנית 3451 ביחס למתחם שד"ל-יבנה ותוכנית להקמת בית מלון ברוטשילד 84, כמו גם יישום התוכניות הנזכרות לעיל, כפופות לקבלת הסכמות, אישורים והיתרים מרשויות התכנון ומהמינהל (וחלקן אף מותנות בתוצאות הליך משפטי תלוי ועומד), אשר טרם נתקבלו ואשר השגתם עלולה לארוך זמן רב, ואף עלולה להיות מותנית בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים.

ד. **תב"ע ול"לית** - לוועדה המחוזית קיימת זכות לשנות את תב"ע 4558, להתלותה או לבטלה.

ה. **אי עמידה באמת מידה פיננסית** - החברה לא עמדה, נכון ליום 31.12.2008, בהסכם הליווי בינה לבין התאגיד הבנקאי כמפורט בסעיף 3.10.3 לעיל. נכון למועד פרסום הדוח קיימת ירידה מצטברת באחוזים בשיעור של כ-59% במכירת יחידות הדיור בפרויקט נוף ציון לעומת מספר יחידות הדיור שאמורות היו להימכר על-פי תחזית המכירות הקבועה בהסכם הליווי. עם זאת, נכון למועד הדוח, לא מימש התאגיד הבנקאי את זכותו לשינוי מחירי יחידות הדיור. כמו כן, הסכמי המימון של החברה כוללים אמות מידה פיננסיות אשר חריגה מהן מקנה לתאגיד בנקאי זכות להעמיד אשראי שניתן לה לפירעון מיידי. ליום 31 בדצמבר 2008 החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון.

ו. **מיקום המקרקעין של החברה** - בשל מיקומו של פרויקט נוף ציון (בתחום המוניציפאלי של העיר ירושלים, בחלק הדרום-מזרחי שלה, סמוך לכפר הערבי ג'אבל מוכבר, באזור קו התפר), למצב הפוליטי והביטחוני עלולה להיות השפעה שלילית על הביקוש לדירות מגורים בפרויקט נוף ציון, מעבר לירידת המחירים הממוצעת של יחידות הדיור בישראל, דבר העשוי להשפיע באופן מהותי על תוצאות הפעילות של החברה ועל רווחיותה.

ז. **יתרת מזומנים לא מספקת לפרעון חלויות שוטפות** – בהתאם להוראות שטר הנאמנות לחברה התחייבויות בגין חלויות שוטפות (קרן+ריבית) של אגרות חוב סדרה א' בסך כולל של כ- 14,979 אלפי ש"ח שמועד פרעון יחול ביום 1 ביוני 2009 (קרן וריבית) וביום 1 בדצמבר 2009 (ריבית). נכון למועד פרסום הדוח אין בקופת החברה די מזומנים לפרעון הסכומים האמורים.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על-פי טיבם (סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה), אשר דורגו, בהתאם להערכות החברה, על-פי השפעתם על עסקי החברה:

סיכוני מקרו			
נושא	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
המצב הפוליטי והביטחוני	X		
מגמות גיאו-פוליטיות	X		
המצב הכלכלי		X	
שיעור הריבית בישראל		X	
מדיניות מענקים			X
סיכונים ענפיים			
זמינות כוח אדם		X	
עליה במדד תשומות הבניה		X	
עודפי היצע		X	
הקשחת תנאי המימון בענף		X	
שינויים בשערי מטבע		X	
שוק המשכנתאות ברומניה		X	
שיעורי הריבית ברומניה		X	
סיכונים מיוחדים לחברה			
אי רישום זכויות החברה		X	
תלות בקבלת אישורים	X		
תלות קבלת אישורים של	X		
תב"ע ול"לית			X
אי עמידה באמות מידה פיננסיות והפרת הסכם הליווי	X		
מיקום המקרקעין של		X	
יתרת מזומנים לא מספקת לפרעון חלויות שוטפות	X		

פרק שני

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
א-יג'	<u>דוח דירקטוריון – דיגל השקעות בע"מ</u>
2-60	<u>דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008 – דיגל השקעות ואחזקות בע"מ</u>
63-98	<u>דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008 – הד מאסטר בע"מ</u>
101-124	<u>דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008 – קילאס אינווסטמנט קורפוריישן</u>
	<u>הערכת שווי הוגן של הנגזר המשובץ באג"ח להמרה</u>
	<u>הערכת שווי כתב אופציה</u>

הננו מתכבדים להגיש בזאת, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, את דין וחשבון הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2008.

הדוחות הכספיים מוצגים בערכים מדווחים והינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

הדוחות הכספיים כוללים את הדוחות הכספיים של החברות כמפורט להלן:

באיחוד מלא:

1. דיגל אור בע"מ - חברה בלתי פעילה.
2. Digal Europe B.V - חברה הרשומה בהולנד העוסקת בייזום ואחזקות בתחום הנדל"ן.
3. ב.י. אס. די. גרופ בע"מ - (50%) חברה הרשומה בישראל מוחזקת ע"י דיגל השקעות ואחזקות בע"מ (50%) ו- B.S.I Capital Ltd. (50%), העוסקת בתחום הנדל"ן. (חברה לא פעילה)

חברות כלולות

1. קילאס אינווסטמנט קורפוריישן, חברה המאוגדת בפנמה (להלן - "קילאס") - (50%) - חברה העוסקת בייזום בתחום הנדל"ן.
2. הד מאסטר בע"מ - (50%) - חברה העוסקת בהשכרת שטחי משרדים ומסחר והשכרת חניון, ובקידום תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לבניה, בין היתר, של מגדל משרדים ומסחר.
3. רוטשילד 84 בע"מ (40%) - חברה שהוקמה בחודש יולי 2007, ע"י חברת הד מאסטר בע"מ (80%) וצד ג' (20%) העוסקת בייזום מלונאות ולחילופין, ייזום מגורים.
4. S.C Obor Towers S.R.L (50%)
5. D&A Building Project S.R.L (50%)
6. S.c Goa business limited s.r. D&A (50%)

א. מצב עסקי החברה:

לחברה חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך הכוללות, קרן וריבית של אגרות חוב סדרה א' בסך של כ- 15 מיליוני ש"ח שמועד פרעון יחול ביום 1 ביוני 2009 (קרן וריבית) וביום 1 בדצמבר 2009 (ריבית). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין בידי החברה מקורות נזילים מספיקים לפרעון ההתחייבויות האמורות.

הנהלת החברה פועלת במספר דרכים חלופיות על מנת להעמיד את מקורות המימון אשר ידרשו לפרעון אותן חלויות שוטפות. תוכניות הנהלת החברה מבוססות בין השאר על מימוש נכסי נדל"ן להשקעה ומימוש מלאי קרקעות בארץ ובחו"ל. כמו כן, בהתאם להסכם הליווי הפיננסי הקיים בגין פרויקט "נוף ציון", לבנק שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה. החברה פועלת למימוש פרויקט "נוף ציון" ופרעון התחייבויות לבנקים.

כמו כן, בחודש דצמבר 2008 ובחודש מרץ 2009, קיימה החברה לבקשת הנאמן לאג"ח א', אסיפות כלליות של מחזיקי אג"ח א' בהן נדון מצב החברה, יכולתה לפרוע את תשלומי קרן האג"ח והריבית הקרובים והחלופות הניצבות בפני מחזיקי אג"ח א'. בישיבה האחרונה נקבע שביום 20 באפריל 2009 תכנס אסיפה נוספת בה ידון שוב מצב החברה לאור הפעולות שתנקוט החברה עד לאותו מועד.

אם עד למועד תשלום קרן האג"ח הקרוב, לא יעלה בידי החברה לממש חלק מנכסיה כך שיוותרו בידיה מקורות נזילים לפרעון החלויות השוטפות, החברה תפעל בשיתוף עם מחזיקי אג"ח א' לגיבוש הסדר עם מחזיקי אג"ח א'.

העובדה כי מימוש הנכסים ומלאי הקרקעות ושימוש במקורות הנובעים ממימושם לפרעון התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב עלולה להיות תלויה בהסכמת הבנק ו/או במימוש תחילה של פרויקט "נוף ציון" ובשים לב למשבר הפיננסי העולמי, מעלה ספקות באשר ליכולת החברה לבצע במלואה את תוכניתה להעמדת מקורות המימון.

החל מיום 1 בינואר 2008 הסכם הליווי בקשר לפרויקט "נוף ציון" הוארך בהתנהגות אך ללא הסכמות בכתב. לפיכך, ולאור אי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות הקבועות בהסכם הליווי, לרבות הון עצמי מוחשי בשיעור שלא יפחת מ- 15% מסך המאזן, הבנק רשאי להעמיד לפרעון מידי את הסכומים הנכללים בהסכם הליווי האמור.

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2008 הועבר הטיפול בחברה בבנק לאומי למחלקת "אשראים מיוחדים".

האמור לעיל מעלה ספקות משמעותיים באשר ליכולתה של החברה לגייס את מקורות המימון הנדרשים לפרעון אותן התחייבויות והמשך קיומה של החברה כ"עסק חי".

בדוחות הכספיים האלו לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

1. רכוש

סך הרכוש השוטף ליום 31 בדצמבר 2008 הסתכם ל- 141,641 אלפי ש"ח, קיטון בסך של 40,599 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר 2007. עיקר הקיטון נובע מקיטון במלאי המקרקעין ובניינים בהקמה בחברה בסך של 34,751 אלפי ש"ח וכן מקיטון במזומנים ושווי מזומנים של החברה בסך של 3,639 אלפי ש"ח. הקיטון במקרקעין נובע ממיון חלק מעלות הקמת הבניינים לרווח והפסד עקב מסירת החזקה של חלק מהדירות בשלב א' של פרויקט נוף ציון לידי רוכשיהן, עלות זו הסתכמה לסך של 31,750 אלפי ש"ח. בנוסף, הקיטון במקרקעין נובע מהפחתת ערך שווי פרויקט נוף ציון ליום 31 בדצמבר 2008 בסך של 17,582 אלפי ש"ח. כל זאת, בניכוי היוון הוצאות מימון ובניה למלאי המקרקעין ובניינים בהקמה בשנת 2008 בסך של 14,581 אלפי ש"ח.

לחברה השקעות בחברות בנות המוצגות נכון ליום 31 בדצמבר 2008 על בסיס שוויין המאזני בסך של 64,237 אלפי ש"ח, ירידה בסך של 8,265 אלפי ש"ח. לעומת 31 בדצמבר 2007.

פירוט ההשקעות הן כדלקמן (באלפי ש"ח):

2007	2008	
25,641	20,968	הד מאסטר בע"מ
16,864	15,935	קילאס אינווסטמנט קורפוריישן
8,262	7,876	S.C Obor Towers S.R.L
2,749	1,598	S.c Goa business limited s.r. D&A
18,986	17,860	D&A Building project S.R.L
72,502	64,237	סה"כ

2. התחייבויות

סך ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2008 הסתכמו לכ- 159,481 אלפי ש"ח, קיטון בסך של 3,769 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר 2007. הקיטון נובע בעיקר מירידה במקדמות מרוכשי הדירות בפרויקט נוף ציון עקב הכרה בהכנסה בדוח רווח והפסד של החברה במקדמות מלקוחות שנתקבלו מרוכשי דירות בפרויקט נוף ציון, בנוסף ירידה בזכאים ויתרות זכות לעומת 31 בדצמבר 2007 הינה בסך 1,447 אלפי ש"ח בניכוי עלייה באשראי מתאגיד בנקאי בסך 8,776 אלפי ש"ח לצורך מימון בניית פרויקט נוף ציון, וכן בניכוי גידול החלויות השוטפות בגין אג"ח להמרה בסך של 13,539 ש"ח. סך ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה עמדו על סך של 39,326 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2008 לעומת 46,483 אלפי ש"ח ב- 31 בדצמבר 2007, קיטון בסך 7,157 אלפי ש"ח. עיקר הקיטון נובע מירידה בשווי רכיב ההמרה של אגרות החוב הניתנות להמרה למניות בסך של 7,756 אלפי ש"ח, יתרת השינוי באגרות החוב בסך 6,013 אלפי ש"ח נובע ממיון החלות השוטפת של האג"ח להמרה כנאמר לעיל ומהפחתת ניכיון. כמו כן קיים גידול כתוצאה מהתקשרות חברה בת Digal Europe עם צד ג' לקבלת הלוואה במקום זו שהוחזרה לחברה בסך של כ-6,718 אלפי ש"ח.

3. הון עצמי

ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2008 מסתכם ב-9,880 אלפי ש"ח, והוא מהווה כ- 4.7% מסך המאזן של החברה, לעומת 48,006 אלפי ש"ח ו- 18.65% בהתאמה, ב- 31 בדצמבר 2007. הקיטון בהון העצמי נובע מהפסד לשנה בסך של 36,571 אלפי ש"ח וכן מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות אוטונומיות בחו"ל בסך של 1,671 אלפי ש"ח, בניכוי זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה בסך 116 אלף ש"ח.

ג. תוצאות הפעולות:

1. הכנסות החברה ממכירת דירות בפרויקט נוף ציון לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 הסתכמו לסך של 32,362. ברבעון הרביעי של שנת 2008 הוכרו לראשונה הכנסות מהפרויקט, עם קבלת טופס 4 לשלב א' בחודש ספטמבר 2008 וקבלת חזקה של חלק מרוכשי הדירות בפרויקט.
2. עלות הבניינים שנמכרו בשנת 2008 היו 51,199 אלפי ש"ח, הנובעות מעלות הדירות שנמסרה החזקה בהן לרוכשיהן וכן מהפחתת ערך של פרויקט נוף ציון לשווי שוק בסך של 17,582 אלפי ש"ח.
3. ההפסד הגולמי הינו 19,637 אלפי ש"ח.
4. הוצאות הנהלה וכלליות לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 הסתכמו לסך של 3,296 אלפי ש"ח וזאת בהשוואה לסך של 3,255 אלפי ש"ח בשנת 2007. הקיטון נובע בעיקר מירידה בהוצאות שכר העבודה.
5. הוצאות המימון, נטו, לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 הסתכמו לסך של 4,601 אלפי ש"ח, בהשוואה להכנסות מימון, נטו, בסך של 7,633 אלפי ש"ח בשנת 2007. הוצאות המימון, נטו נובעים בעיקר מהפחתת ניכיון וריבית בגין אגרות החוב להמרה, הוצאות המימון בגין הפרויקט, בניכוי הכנסות מימון בגין שערך רכיב ההמרה של אגרות החוב.
6. ההפסד של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 הסתכם בסך של כ- 36,571 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של 5,255 אלפי ש"ח בשנת 2007.

תזרים המזומניםתזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת לשנה שנתיימה ב-31 בדצמבר 2008, הסתכם בסך של 19,324 אלפי ש"ח, בהשוואה לתזרים מזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד בסך של 31,836 אלפי ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה לשנה שנתיימה ב-31 בדצמבר 2008 הסתכם בסך של 317 אלפי ש"ח, בהשוואה לתזרים מזומנים בסך של 30,881 אלפי ש"ח ששימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים מפעילות השקעה נבע מקבלת הלוואות מחברות מוחזקות נטו בניכוי מתן הלוואות לחברות מוחזקות.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לשנה שנתיימה ב-31 בדצמבר 2008 הסתכם בסך של 15,134 אלפי ש"ח, בהשוואה לתזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד בסך של 10,673 אלפי ש"ח. עיקר המימון נבע מקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים נטו בסך של 8,776 אלפי ש"ח. וקבלת אשראי מצד ג' בחברה מאוחדת.

מקורות מימון

מקורות המימון העיקריים של החברה הם ההון העצמי שלה שהסתכם בסך של כ-9,880 אלפי ש"ח, אשראי בנקאי לזמן קצר שהסתכם בסך של כ-123,778 אלפי ש"ח וכן מתקבולים מאגרות החוב הניתנות להמרה למניות בסך 45,840 אלפי ש"ח.

ה. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד:

החברה, במישרין ובאמצעות חברות מאוחדות ומוחזקות, עוסקת בשני תחומי פעילות, כדלהלן:

1. נדל"ן יזמי

א. במסגרת תחום פעילות זה, מקימה, במתחם מספר 1, של פרויקט נוף ציון הכולל עד 287 יחידות דיור שתהיינה חלק משכונת מגורים לבניה בשלושה שלבים. פרויקט נוף ציון הינו פרויקט הבניה למגורים הראשון של החברה. שכונת המגורים שפרוייקט נוף ציון מהווה חלק ממנה כאמור לעיל תכלול עד 395 יחידות דיור. יתרת יחידות הדיור שאינן חלק מהפרוייקט של החברה, תהיינה בבעלות של אוויו לוי והן יבנו בשלב הרביעי של הקמת השכונה הנזכרת לעיל. נכון למועד פרסום דוח זה, הסתיימה בניית שלב 1 של הפרוייקט

ב. בנוסף, לקילאס זכויות מכוח הסכם פיתוח עם המינהל ביחס למתחם מספר 2, הסכם אשר יסתיים בחודש אוקטובר 2010. קילאס פועלת לשינוי ייעוד חלק ממתחם מספר 2 ממלונאות למגורים.

ג. כמו כן, לקילאס מפעלי רכבל בע"מ הסכם הרשאה לתכנון עם המינהל ביחס למתחם מספר 3.

ד. ביום 6 באוגוסט 2007, רוטשילד 84 בע"מ (להלן: "רוטשילד 84"), חברה פרטית אשר חד מאסטר, מחזיקה ב-80% מהון המניות המונפק שלה, התקשרה בהסכם עם צד שלישי בלתי קשור לרכישת זכויות הבעלות במגרש בשטח של כ-1,100 מ"ר הנמצא בשדרות רוטשילד 84 וברחוב מאז"ה 41 ו-43 בתל-אביב, הידוע גם כחלקה 172 בגוש 6936 (להלן: "מגרש רוטשילד"), תמורת סך של 9.5 מיליון דולר ארה"ב, מתוכם סך של 1.2 מיליון דולר ארה"ב שולמו במועד חתימת ההסכם, יתרת הסכום שולמה ביום 24 בספטמבר 2007. על המגרש בנוי בניין לשימור א' (שימור ללא תוספות בניה) בן 4 קומות הכולל 21 יחידות (להלן: "הבניין"). ייעוד המגרש הינו למגורים, אולם, על המקרקעין חלה גם תבי"ע 280, המקנה 250% זכויות בניה למלונאות. החברה פועלת לניצול זכויות בניה נוספות במגרש מעבר לבנוי בפועל באמצעות ניווד זכויות הבניה הנוספות לחלקה אחרת, זאת ללא קשר לשימוש אשר ייעשה בבניין בפועל. יצויין כי בכוונת רוטשילד 84 להסב את הבניין למלון בוטיק או לייעודו למגורים לחילופין, בוחנת החברה אפשרות למכירת הבניין למגורים.

ה. ביום 10 באפריל 2007 חתמה חברה Ober Towers S.R.L (להלן: "Ober"), חברה שנתאגדה ברומניה ו-50% מהונה המונפק מוחזק בידי Digal Europe B.V, חברה בשליטה מלאה של החברה שנתאגדה בהולנד ושנמצאת בבעלות ושליטה מלאים של החברה, על הסכם סופי לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בשטח של כ-2.3 דונם ברובע 2 בבוקרשט ברומניה (להלן: "ההסכם" או "מקרקעין א בבוקרשט"), המיועדים לבניה למגורים בשטח של כ-13,500 מ"ר וכ-4,000 מ"ר מרתפים וחניה (להלן: "הפרוייקט"). מחיר הרכישה של המקרקעין בסך של כ-2.82 מיליון אירו שולם במלואו עם חתימת ההסכם, כאשר 50% שולמו למוכר ע"י Ober מהונה העצמי ויתרת 50% שולמו ע"י הלוואה מתאגיד בנקאי בתמורה לשעבוד ראשון של כל הזכויות במקרקעין. בשנת 2008 החלה בניית השלד ובמועד הגשת הדוח נמצא הפרוייקט בשלביו האחרונים של בניית השלד.

ו. ביום 19 ביולי 2007, התקשרה החברה, בשיתוף פעולה עם צד שלישי בלתי קשור (להלן יחד: "הקונים"), באמצעות D&A Building Project S.R.L (שהינה חברה פרטית אשר התאגדה ברומניה, להלן: "D&A"), בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין תמורת סך של כ-7,518 אלפי אירו, מתוכם כ-3,600 אלפי אירו ששולמו באמצעות הלוואה

בנקאית לתקופה של 36 חודשים בריבית של אירובור בתוספת 2.75%. התמורה כוללת תשלום מס מכירה בסכום של כ-152 אלפי אירו. המקרקעין שנרכשו הינם מקרקעין פנויים בשטח של כ-7,420 מ"ר ברובע מס' 1 של בוקרשט המיועדים לבניה למגורים (להלן: "מקרקעין ב' בבוקרשט"). בכוונת הקונים להקים על המקרקעין פרויקט מגורים בהיקף של כ-200 יחידות דיור.

החברה מחזיקה, באמצעות Digal Europe - ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של D&A. יצוין, כי זכויות הבניה במקרקעין שנרכשו מאפשרות הקמת מבני מגורים בשטח נטו של כ-22,500 מ"ר.

ז. ביום 15 בנובמבר 2007, חתמה Digal Europe עם שני צדדים שלישיים בלתי קשורים (להלן: "השותפים") על הסכם עקרונות (להלן: "הסכם העקרונות"), לפיו Digal Europe והשותפים ישתפו פעולה, באמצעות חברה רומנית בבעלותם המשותפת, S.c Goa business limited s.r.l (להלן: "Goa"), אשר Digal Europe תחזיק ב-50% מהונה המונפק, ברכישה ופיתוח של שלושה מגרשים בבוקרשט, רומניה (שטח כל מגרש כ-10,000 מ"ר) המיועדים לבניה למגורים (להלן: "מקרקעין ג' בבוקרשט").

על-פי הסכם העקרונות, Digal Europe מתחייבת להעמיד לטובת Goa הלוואה בסך של עד מליון וחמש מאות אלף אירו (1,500,000), נושאת ריבית בשיעור של אירובור בתוספת 4% לשנה (להלן: "הלוואה לרכישת המניות") ואשר תשמש את החברה המשותפת לצורך רכישת כל מניותיהם של השותפים בחברה רומנית בבעלותם המלאה (להלן: "החברה הרומנית"), אשר מנהלת את המשאים ומתנים לרכישת המגרשים. לפי הסכם העקרונות, רכישת כל מניות החברה הרומנית מהשותפים תבצע בשלושה שלבים שכל אחד מהם מותנה, בין היתר, בחתימת הסכם לרכישת אחד מהמגרשים. בכל אחד מהשלבים אמורה Goa לרכוש מהשותפים כשליש ממניות החברה הרומנית תמורת חמש מאות אלף אירו (500,000). נכון למועד הגשת הדוח רכשה Goa מגרש אחד ואין בכוונתה לרכוש את יתר המגרשים המתוארים לעיל.

למרות האמור, על-פי הסכם העקרונות, ביחס לכל אחד משני השלבים המאוחרים לרכישת יתרת מניות החברה הרומנית, במקרה שלא יחתם הסכם לרכישת אחד מהמגרשים תוך מאה ושמונים יום מהמועד שאושר הסכם העקרונות על-ידי דירקטוריון Digal Europe, השותפים ימכרו ל-Goa במועד האמור, כשליש ממניות החברה הרומנית תמורת ערך הנקוב בלבד (ערך נקוב של 10 RON למניה). נכון למועד פרסום דוח זה אין בכוונת החברה לרכוש את המגרשים הנוספים.

לפי הסכם העקרונות, Digal Europe זכאית שיושב לה 87% מסך ההלוואה לרכישת המניות לא יאוחר מעשרים וארבעה חודשים ממועד אישור הסכם העקרונות על-ידי Digal Europe.

יצוין, כי במקביל לחתימת הסכם העקרונות, Goa חתמה על הסכם לרכישת אחד מהמגרשים תמורת סכום כולל של שלושה מליון וחמש מאות אלף אירו (3,500,000). בעקבות חתימת ההסכם האמור, התבצע גם השלב הראשון לרכישת שליש ממניות החברה הרומנית. התמורה בגין רכישת שליש המניות כאמור (סכום כולל של חמש מאות אלף אירו) שולמה על-ידי Goa בחודש נובמבר 2007.

תשלום התמורה עבור רכישת המגרש הראשון התבצע באמצעות הלוואה בנקאית שנטלה Goa. על-פי הסכם העקרונות, Digal Europe מתחייבת להעמיד לטובת Goa (בנוסף להלוואה לרכישת המניות) הלוואות אשר ישמשו לתשלום הריביות על ההלוואות הבנקאיות במשך תקופת ההלוואות (ההלוואות האמורות שתעמיד Digal Europe לא ישאו ריבית). על-פי הסכם העקרונות, Digal Europe זכאית שיושב לה 50% מההלוואות האמורות, וזאת לא יאוחר מעשרים וארבעה חודשים מעת אישור הסכם העקרונות על-ידי Digal Europe.

במקרה של-Goa לא תהיה יכולת כספית להשיב ל-Digal Europe את הסכומים שאמורים להיות מושבים לה כאמור לעיל (ההלוואה לרכישת המניות וההלוואות הנוספות), שאר השותפים יעמידו לטובת Goa הלוואה בסכום השווה לסכום אשר אמור להיות מושב ל-Digal Europe כפול שיעור החזקתם היחסי בהון המניות המונפק של Goa, שתשמש את החברה המשותפת להשבת הסכומים כאמור ל-Digal Europe.

י. ביום 27 במאי 2008 הושלמה התקשרות Digal Europe בהסכם הלוואה עם צד שלישי בלתי קשור לפיו ילווה הצד השלישי ל-Digal Europe סך של כ-1,200,000 אירו אשר ישמשו את Digal Europe להחזר הלוואת בעלים לחברה.

לאחר פירעון ההלוואה לחברה מסתכמת הלוואת הבעלים של החברה ל-Digal Europe בכ-280,000 אירו.

הסכם ההלוואה קובע שהצד השלישי יהיה זכאי לריבית שנתית זהה לריבית לה זכאית ל-Digal Europe בגין הלוואה בסכום זהה שהעניקה ל-Obor, חברה בת מוחזקת 50% על ידי Digal Europe.

כמו כן נקבע בהסכם ההלוואה שהצד השלישי יהיה זכאי, נוסף לריבית המפורטת לעיל, ל-13.33% מהרווח הנקי של Obor כך שבידי Digal Europe והחברה יותר 36.67% מהרווח הנקי של Obor.

2. נדל"ן מניב

במסגרת תחום פעילות זה, הד מאסטר בע"מ עוסקת בהשכרת שטחי משרדים ומסחר וכן בהשכרת חניון במגדל יבנה בתל אביב.

נדל"ן להשקעה

בהתאם להנחיה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, על פי סעיף 36 א' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, בדבר דיווח על נדל"ן להשקעה. מתוך נכסיה של החברה בנדל"ן המניב ובנדל"ן היזמי, הנכסים הבאים ייחשבו כנדל"ן להשקעה:

(א) נתונים כלליים על נכסי נדל"ן להשקעה

שם הנכס ומיקומו	חלק החברה בנכס	הפניה לסעיף בתיאור עסקי התאגיד	שטח הנכס וייעודו		מועד רכישת הנכס/בנייה	זכויות חוזיות בנכס	סטטוס	עלות הנכס ליום 31.12.08	שווי הוגן ליום 31.12.08 (באלפי ש"ח)
			שטח (מ"ר)	ייעוד					
חניון, 2 יח' מסחריות ויח' משרדים	50%	1.1.7	3,374	מסחר + חניה + משרדים	2000		מושכר	8,612	11,800
מתחם שד"ל	50%	1.1.7	4,633 ע"פ לוח הקצאה לתוכנית	משרדים + מגורים	2000		התב"ע פורסמה להפקדה בעיתונות	9,262	39,100
מתחם רוטשילד 84	40%	מגורים/מלון	1,941		6.8.07		החברה פועלת לקבלת זכויות בניה נוספות למלונאות או מגורים	42,634	43,600
קילאס	50%		35,000	מגורים + מלון	1999		החברה פועלת לשינוי תב"ע	20,159	42,100

(ב) נתונים כמותיים על נכסי נדל"ן להשקעה (באלפי ש"ח)

שם הנכס	שווי הוגן		שיעור תפוסה		NOI בפועל		שיעור תשואה בפועל	
	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08	31.12.07	31.12.08
חניון, 2 יח' מסחריות ויח' משרדים	11,840	11,800	100%	100%	121	832	1%	7%
מתחם שד"ל	39,230	39,100	100%	100%	294	252	0.7%	0.6%
מתחם רוטשילד 84	38,165	43,600	77%	77%	372	610	1%	2%
קילאס	48,000	42,100						

שם הנכס	NOI מייצג						שיעור תשואה מייצג	
	31.12.07			31.12.08			31.12.07	31.12.08
	ע"ב חוזה	תחזית	סה"כ	ע"ב חוזה	תחזית	סה"כ	31.12.07	31.12.08
חניון, 2 יח' מסחריות ויח' משרדים	832	832	832	121	121	121	7%	7%
מתחם שד"ל	252	252	252	294	294	294	0.7%	0.6%
מתחם רוטשילד 84	610	610	610	372	372	372	1%	2%

(ג) נתונים על נכסי נדל"ן להשקעה אשר הוערכו בשיטת היוון תזרימי מזומנים

שם הנכס ומיקומו	מחיר למ"ר לצורך הערכת שווי	
	31.12.07	31.12.08
חניון, 2 יח' מסחריות ויח' משרדים	88,408 ש"ח לחודש	חושב עפ"י שיטת ההשוואה

(ד) נתונים על נכסי נדל"ן להשקעה אשר הוערכו בשיטת ההשוואה

שם הנכס ומיקומו	מחיר למ"ר לצורך הערכת שווי (לחודש)	
	31.12.07	31.12.08
חניון, 2 יח' מסחריות ויח' משרדים	80,000 ש"ח לחניון, 9,000-15,600 למסחר ומשרדים	85,000 ש"ח לחניון, 9,000-14,400 למסחר ומשרדים
מתחם שד"ל	10,000 ש"ח למ"ר בנוי מגורים ו-5,400 ש"ח למ"ר בנוי משרדים	10,000 ש"ח למ"ר בנוי מגורים ו-5,400 ש"ח למ"ר בנוי משרדים
מתחם רוטשילד 84	18,500 ש"ח למ"ר למגורים	18,500 ש"ח למ"ר למגורים
קילאס	120,000 ש"ח לחדר מלון	103,500 ש"ח לחדר מלון

(ה) נתונים על נכס מהותי שמומש בתקופת הדוח

שם הפרויקט	מועד רכישת הנכס	מועד מכירת הנכס	מועד אחרון בו נקבע שווי ההון של הנכס	שיטת הערכת השווי על פיה נעמד השווי ההון
חניון נחמני	10/00	12/07	50%	גישת ההשוואה

(ו) לחברה התחייבויות פיננסיות ואחרות לבנק, בהתאם למכתבי הסכמות עם הבנק ולהסכם ליווי פיננסי (מחודש ספטמבר 2005, לשלב א' של פרויקט נוף ציון (להלן: "**הסכם הליווי**")), ראה באורים 14. ה' - ז'. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2008. הסכם הליווי קובע, בין היתר, כי במקרה בו מתקיימת ירידה מצטברת באחוזים בשיעור של 20% ומעלה במכירת יחידות הדיור בפרויקט נוף ציון שאמורות היו להימכר בכל עת על פי תחזית מכירות הקבועה בהסכם הליווי, הבנק יהיה רשאי להורות לחברה על שינוי מחירי יחידות הדיור לצורך הגברת קצב המכירה במועד ובשיעור ובאופן שיקבע. במהלך 14 יום מקבלת הודעת הבנק על החלטתו לבצע איזה מהפעולות האמורות ניתנת לחברה האפשרות לשנות את החלטת הבנק תוך מציאת פיתרון סביר שיהיה מקובל על שני הצדדים. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים קיימת ירידה מצטברת באחוזים בשיעור של כ- 58% במכירת יחידות הדיור לעומת התחזית הקבועה בהסכם הליווי. למועד פרסום הדוח, לא מימש הבנק את זכותו לשינוי מחירי יחידות הדיור כאמור.

החל מיום 1 בינואר 2008 הסכם הליווי הוארך בהתנהגות אך ללא הסכמות בכתב. לפיכך, ולאור אי עמידת החברה ביעדים שנקבעו בהסכם הליווי, הבנק רשאי להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים הנכללים בהסכם הליווי.

1. תרומות:

החברה לא קבעה מדיניות לגבי תרומות. במהלך השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 תרמה החברה 3.3 אלפי ש"ח למוסדות רווחה.

2. סקר עמיתים:

דירקטוריון החברה נתן את הסכמתו לביצוע סקר עמיתים.

ח. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

בהתאם לתקנה 10 (ב) (9) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בדבר דיווח על דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, החליט דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הינו דירקטור אחד. קביעה זו של דירקטוריון החברה נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, מספר חברי הדירקטוריון שלה, היקף פעילותה, תחומי עיסוקה ומידת המורכבות של הדיווח הכספי בה.

לדעת החברה, המספר המזערי הראוי שנקבע יאפשר לדירקטוריון החברה לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה, וכן בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם. להלן פרטי הדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה:

מר מתי דב - רואה חשבון, בעל השכלה אקדמאית בתחום החשבונאות והכלכלה, ובעל ניסיון רב כמנהל ודירקטור בחברות ציבוריות.

ט. דירקטורים בלתי תלויים:

בהתאם להנחיה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, על פי סעיף 36 א' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, בדבר דיווח על אימוץ או אי אימוץ הוראות סעיף 219(ה) לחוק החברות בעניין דירקטורים בלתי תלויים בתאגיד, הדירקטוריון לא אימץ הנחיות סעיף זה לחוק בתקנון החברה.

י. שכר נושאי משרה בכירים:

התגמולים המפורטים בתקנה 21 בפרק ד' לדוח תקופתי זה נקבעו, בין היתר, על-פי התוצאות הכספיות, היקף עסקי החברה, מורכבות הטיפול והתרומה האישית של כל בעל תפקיד להצלחת החברה ועסקיה. על אף שתגמולים אלו לא עודכנו בשנת 2008, החברה סוברת כי שכר נושאי המשרה הינו סביר לאור המצב הכלכלי אשר שרר בשוק בשנת 2008 ואשר צפוי בשנת 2009. להערכת דירקטוריון החברה התגמולים הכוללים שניתנו למנכ"ל ולמנהלים הבכירים משקפים את תרומתם לחברה והינם הוגנים וסבירים.

1. המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח גיל רוגוזינסקי, רו"ח רוגוזינסקי החל לכהן כמבקר הפנימי של החברה ביום 20 בנובמבר 2007. ביום 20 בנובמבר 2007 אישרה ועדת הביקורת של החברה ואישר דירקטוריון החברה את המינוי וזאת, בין היתר הואיל ומר רוגוזינסקי הינו בעל ניסיון מקצועי של כ- 15 שנים ומשמש מבקר פנימי לרבות מתן שירותי ביקורת פנימית בחברות ציבוריות.
2. המבקר הפנימי אינו עובד של החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים מטעם משרד רואי החשבון בו הוא שותף. כמו כן, המבקר ומשרד רואי החשבון בו הוא שותף אינם מחזיקים בניירות ערך של החברה ואין להם קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או גוף קשור אליה ואף עם בעלי עניין בחברה. המבקר הפנימי אינו מחזיק ואינו בעל כל תפקיד נוסף בחברה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה אשר יוצר או יכול ליצור ניגוד ענינים עם תפקידו כמבקר פנים של החברה.
3. היקף העסקת מבקר הפנים משנת 2006 נקבע ל-50 שעות בשנת כספים. בכפיפות רואה החשבון ישנו עובד אחד שהינו רואה חשבון. בשנת הדיווח כללה תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי 47 שעות בחברה. שכן המבקר נקבע כתעריף לשעת עבודה בכפוף לשעות שביצע במהלך התקופה.
4. בתאריך 30.03.08 הציג מבקר הפנים בפני ועדת הביקורת הצעה לתוכנית עבודה שנתית לשנת 2008. באותו מועד נקבע כי תוכנית העבודה תהיה בהיקף שנתי של 240 שעות. השיקולים בקביעת תוכן הביקורת התבססו על שיחות עם מנכ"ל, סמנכ"ל כספים ויו"ר הדירקטוריון, בחינת נושאים שנבדקו בשנים האחרונות ובחינת פעילות החברה והסיכונים הקיימים. הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית העבודה הינם, בין היתר: יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל וחברי ועדת הביקורת. להערכת החברה, אופי ורציפות הפעילות של המבקר הפנימי הבאים לידי ביטוי גם בתוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. התוכנית אושרה על-ידי הדירקטוריון פה אחד על ידי חברי ועדת הביקורת בתאריך 30.3.08.
5. עם זאת, לאור ההאטה הכלכלית במיוחד במזרח אירופה, נדחתה הביקורת שהייתה אמורה להתבצע בפעילות החברה ברומניה וצפויה להיכלל במסגרת תוכנית העבודה לשנת 2009.
6. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.
7. בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יו"ר הדירקטוריון. הדירקטוריון סבור כי המבקר עמד בכל התקנים הרלוונטיים.
- במהלך שנת 2008 כללה תוכנית הביקורת בדיקה בנוגע לדיווח השקעות בחו"ל. עם זאת, למועד דיווח זה החלה פעילות משמעותית בחו"ל אשר תבוא לידי ביטוי בתוכנית העבודה הרב השנתית שתוצג לאישור הדירקטוריון ביום 26/3/2009.
8. למבקר הפנים יש שיקול דעת לסטות מתוכנית הביקורת אולם, במקרה שמדובר בסטייה מהותית זו דורשת אישור יו"ר דירקטוריון החברה.
9. המבקר מבקר את החברות שבעלות מלאה וחלקית של החברה ולחברות המוחזקות על ידי החברה אין מבקרים פנימיים נוספים.
10. עבודת המבקר מתייחסת לפעילות החברה וחברות מוחזקות שלה מחוץ לישראל. אולם, לאור המשבר הפיננסי בשווקים, לרבות בשווקים בחו"ל, נדחתה הביקורת שהייתה אמורה להתבצע, על פעילות החברה ופעילות חברות מוחזקות שלה מחוץ לישראל, ברבעון האחרון של שנת 2008. הביקורת הנ"ל תיכלל בתוכנית העבודה לשנת 2009.
11. שעות העסקת המבקר:

שעות העסקה				משרד המבקר
בחברות מוחזקות		בחברה		
בחו"ל	בישראל	בחו"ל	בישראל	
0	65	0	75	פוקוס

12. דו"ח המבקר לשנת 2008 הוגש ל מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה בחברה במהלך החודשים פברואר ומרץ 2009 ונערך בכתב.
13. דיון בממצאי המבקר התקיים בוועדת הביקורת בתאריכים: 30.3.08, 28.4.08.
14. תגמול המבקר:
בגין פעולות הביקורת אשר ביצע המבקר בשנת 2008, שולם למבקר סך של 25.5 אלפי ש"ח. הדירקטוריון סבור כי אין במתן גמול זה, שהינו סביר בכדי להשפיע על חוות דעתו של מבקר הפנים בחברה.

יב. פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים ושכרם:

1. שם רואה החשבון המבקר – ברייטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון.
2. בשנת 2008 הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה ולחברות הבנות, כמפורט להלן:

מס' שעות		שכ"ט (באלפי)		משרד רואי חשבון
בגין שירותי מס	בגין שירותי ביקורת	בגין שירותי מס	בגין שירותי ביקורת	
-----	2,031	---	1200	ברייטמן אלמגור זהר ושות'

3. בשנת 2007 הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה ולחברות הבנות, כמפורט להלן:

מס' שעות		שכ"ט (באלפי ש"ח)		משרד רואי חשבון
בגין שירותי מס	בגין שירותי ביקורת	בגין שירותי מס	בגין שירותי ביקורת	
10	1,290	30	143	ברייטמן אלמגור זהר ושות'

יג. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

1. בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הסכומים המדווחים של הנכסים וההתחייבויות, נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח בעת גיבוש האומדנים נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית.
2. מכירת דירות:

- א. הכנסה ממכירת דירות תוכר בהתקיים כל התנאים הבאים:
 1. החברה העבירה לקונה את כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש.
 2. החברה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות שנמכרו.
 3. סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן.
 4. צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה.
 5. העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

לצורך חישוב ההכנסות והעלויות ממכירת הדירות, משתמשת הנהלת החברה באומדנים בדבר ההכנסות והעלויות הצפויות בגין הפרויקט עד להשלמתו.

- ב. אומדני ההכנסות הצפויות מתבססים על מחירי מכירה בפועל ועל מחירונים שהוכנו ע"י הנהלת החברה. מחירוני החברה המבוססים על צפי הנהלת החברה באשר למחירי המכירה של הדירות, על מחירי דירות בפרויקטים דומים ועל מצב השוק.

- ג. אומדני העלות הצפויה מתבססים על תקציב מאושר שהוכן על ידי הנהלת החברה לגבי עלות פרויקט נוף ציון. נתוני העלויות נבחנו על ידי שמאי שערך דוח אפס לצורך התקשרות עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי.

- ד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון ובמקרה של הפסד צפוי, ההפסד ירשם לעלויות הבניה בתקופות הרלוונטיות וידווח בפועל בדיווחי החברה.

3. ירידת ערך נכסים:

בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 15 של המוסד לתקינה בחשבונאות בוחנת החברה בכל תאריך מאזן אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעות על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא כספיים עליהם חל תקן זה. בהתקיים סימנים לירידת ערך בוחנת החברה אם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס, ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים הצפויים מאותו הנכס ובמידת הצורך, תרשום הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה. בתקופת הדיווח הכלולות בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2008 התקיימו סממנים המצביעים על כך שחלה ירידת ערך של נכסי החברה, ולכן נערכה בחינה של סכום בר השבה של נכסי החברה. כתוצאה מבחינה זו נערכו הפחתות בספרי החברה לצורך התאמת נכסי הנדל"ן להשקעה בבעלות החברה לשווי השוק. בנוסף, נבחן מלאי הדירות בפרויקט נוף ציון ויתרת הקרקע לשלבים ב' ו' לפרויקט זה ואלו הושוו לשווי השוק. בסך הכל רשמה החברה ירידת ערך של 17,582 אלפי ש"ח בגין התאמת שווי של פרויקט נוף ציון לשווי השוק וכן ירידת ערך בחברות המוחזקות על ידי החברה בסך של 4,624 אלפי ש"ח.

1 סכום כולל לרבות בגין שירותי מס

2 כולל 530 שעות בקשר להד מאסטר וקילאס

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29 - "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" (להלן: "תקן 29"). תקן 29 קובע כי חברות שכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (תקני IFRS) החל מתקופות הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2008 (דהיינו, החל מהדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2008). על פי הוראות תקן 29, חברות יכולות לאמץ את התקן באימוץ מוקדם, ולערוך את דוחותיהן הכספיים לפי תקני IFRS החל מהדוחות הכספיים המתפרסמים לאחר 31 ביולי 2006.

האימוץ לראשונה של תקני ה-IFRS ייעשה על פי הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר-1 (IFRS 1) - "אימוץ לראשונה של תקני IFRS". בשנת האימוץ הראשונה של תקני ה-IFRS, מחויבת החברה בהצגה של מספרי השוואה לשנה אחת בלבד בדוחות הכספיים הערוכים לפי תקני ה-IFRS. בנוסף, תקן 29 מחייב חברות שעורכות את דוחותיהן הכספיים לפי תקני IFRS לראשונה, לתקופות המתחילות החל מיום 1 בינואר 2008, לכלול בביאור לדוחות הכספיים לשנת 2007, את נתוני המאזן ליום 31 בדצמבר 2007 ונתוני דוח רווח והפסד לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2007, לאחר שיושמו לגביהם כללי ההכרה, המדידה וההצגה של תקני IFRS.

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים

טו.

הגוף המופקד על בקרת העל בחברה הוא דירקטוריון החברה. כחלק מתהליך אישור הדוחות הכספיים ע"י הדירקטוריון מועברים לדירקטורים מספר ימים לפני ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים טיוטת הדוחות וטיוטת דוח כספי ודוח הדירקטוריון לעיונו.

ישיבת הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים נערכת במשרדי החברה, משתתפים קוורום חוקי של חברי הדירקטוריון (בדרך כלל כל הדירקטורים בחברה), שותף אחראי מטעם משרד רואי החשבון של החברה וכן נציג ממשרד עורכי הדין המלווה את החברה באופן שוטף בתחום דיני חברות ושוק ההון.

במהלך ישיבת הדירקטוריון בה נידונים ומאושרים הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון סוקרים יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה באופן מפורט ביותר את עיקרי הדוחות הכספיים, הסוגיות המהותיות העולות בדיווח הכספי וכן את האירועים הכלכליים והעסקיים המשמעותיים שאירעו בתקופת הדוחות בתקופה שעד מועד אישור הדוחות הכספיים.

כמו כן, במהלך הצגת הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון עונים יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים לשאלות וסוגיות שונות המועלות ע"י הדירקטורים.

נציגים של רואה החשבון המבקר של החברה ועורך הדין של החברה נוהגים להוסיף את הערותיהם והארותיהם באשר לדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון ולעמוד לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה באשר לדוחות הכספיים ולכל סוגיה אחרת טרם אישורם.

בסיום הישיבה נערכת הצבעה לשם אישור הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון. עם אישור הדוחות הכספיים מוסמכים יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים לחתום על הדוחות הכספיים ועל דוח הדירקטוריון בשם החברה.

דוח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק

טז.

1. האחראי לניהול הסיכונים בחברה הינו יהודה לוי, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה.

2. תיאור של סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

א. שינויים בשיעורי ריבית הפריים עלולים להשפיע על הוצאות המימון של הקבוצה, בגין הלוואות שקליות לא צמודות שהועמדו לה, ועל רווחיות החברה בעתיד.

ב. תנודות בשער החליפין של דולר ארה"ב והאירו עלולים להשפיע על הוצאות המימון של הקבוצה, מכיוון שחלק מהכנסותיה של החברה ממכירות של יחידות דיור (התמורה בהסכמי המכירה של יחידות דיור בפרויקט נוף ציון) צמודות לשער החליפין של הדולר ארה"ב. בנוסף, חברות נכדות ברומניה מושפעות משער האירו עקב הלוואות שנטלו מתאגידים בנקאיים ברומניה. כן ייתכנו השפעות אשר תנבענה מהעובדה שתקבוליהן של החברות ברומניה מדיירים יהיו צמודים לשער והאירו.

ג. שינויים בשיעורי ריבית היו ריבית עלולים להשפיע על הוצאות המימון של הקבוצה, עקב הלוואות צמודות מט"ח הנושאות ריבית המבוססת על ריבית היו ריבית שניתנו לחברות נכדות על ידי תאגידים בנקאיים.

ד. שינויים במדד תשומות הבניה עשויים להשפיע על עלות הבניה של פרויקט נוף ציון מאחר והתמורה לה זכאי הקבלן המבצע צמודה למדד תשומות הבניה.

ה. בשנת 2008 החל המשבר הפיננסי העולמי לתת אותותיו גם בתחום מדינת ישראל. המשבר האמור מלווה באי ודאות מצד משקיעים, מוסדות פיננסיים והציבור, וקושי בהערכה של היקף הנזק הצפוי למערכות הפיננסיות של כל מדינה ומדינה ואף למערכת הפיננסית העולמית, דבר זה יכול להשפיע באופן שלילי על נכונותם ויכולתם של גורמים ממנים להעניק מימון לחברות הפועלות בתחום פעילותה של החברה. המשבר האמור ואי הוודאות הנלוות לו יכול שתשפיע אף על נכונותם ויכולתם של גורמים בשוק לבצע עסקאות נדל"ן בתקופה זו וזאת מאי אילו שיקולים.

ו. מבחינה עולמית, המשבר הפיננסי המוזכר לעיל בא לידי ביטוי, בין היתר בהיקף המכירות בתחום פעילותה של החברה בשוק הרומני וכן ביכולת החברה לממש נכסיה בשוק המקומי ובשוק הרומני.

3. מדיניות החברה בניהול סיכונים שוק ואמצעי הפיקוח עליה

א. מדיניות החברה לעניין צמצום החשיפה לסיכונים שוק :

1. החברה בוחנת באופן שוטף את תנאי האשראי מתאגידים בנקאיים ובוחנת באופן שוטף את האלטרנטיבות העומדות בפניה.
 2. החברה בוחנת באופן שוטף את התנודות והמגמות בנכסי השוק לשינויים בהם חשופה החברה.
 - ב. החברה מייעדת את ניהול סיכונים השוק לחשיפה חשבונאית. החברה לא קבעה מגבלות כמותיות בקשר עם החשיפה לסיכונים שוק.
 - ג. אמצעי פקוח ומימוש המדיניות הוא יעוץ פיננסי ומשפטי שוטף ודיווח לדירקטוריון החברה מעת לעת בהתאם לנדרש.
- ההתייחסות של דירקטוריון החברה לסוגיית ניהול סיכונים השוק נעשית בהתאם לצורך, במהלך ישיבות הדירקטוריון של החברה. סוגיית ניהול הסיכונים של החברה נדון ברוב ישיבות הדירקטוריון של החברה במסגרת הדיון בדוחות הכספיים של החברה.

4. שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו, אשראי לזמן קצר מבנקים, הלוואות מבעלים ויתרות זכות בזמן הקצר והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

לפרטים בדבר השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים ובדבר השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים - ראה באור 15 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2008.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן :

ליום 31 בדצמבר 2008		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב ניתנות להמרה במניות (1) (2)
שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,320	46,224	סה"כ
7,320	46,224	

- (1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.
- (2) כולל 384 אלפי ש"ח בגין יתרת הרכיב ההוני.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי אגרות חוב ניתנות להמרה בהתאם לשינויים בשער הסגירה כפי שצוטט בבורסה לניירות ערך בתל אביב ביום 31 בדצמבר 2008 :

רווח מהשינויים		שווי הוגן	הפסד מהשינויים	
ירידה של 5%	ירידה של 10%		עלייה של 5%	עלייה של 10%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
366	732	7,320	(366)	(732)

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי ניירות ערך סחירים בהתאם לשינויים בשער הסגירה כפי שצוטט בבורסה לניירות ערך בתל אביב ביום 31 בדצמבר 2008 :

רווח מהשינויים		שווי הוגן	הפסד מהשינויים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלייה של 10% בשער הסגירה	עלייה של 5% בשער הסגירה	ירידה של 10% בשער הסגירה	ירידה של 5% בשער הסגירה	ירידה של 10% בשער הסגירה
10	5			
100	(10)	(5)	(10)	(5)

1. להלן מאזני הצמדה של נכסים והתחייבויות כספיים, ליום 31 בדצמבר 2008.

מאזן מאוחד (באלפי ש"ח)				נכסים
סך הכל	לא צמוד, ללא ריבית	לא צמוד, נושא ריבית	צמוד למט"ח	
2,632		1,989	643	מזומנים ושווי מזומנים
100	100			בטוחות סחירות
104	104			לקוחות
252	252			חייבים ויתרות חובה
438		438		הלוואה לבעל עניין
13	13			נכסים בגין הטבות לעובדים
3,539	469	2,427	643	
123,778		123,778		התחייבויות
18,587			18,587	אשראי לזמן קצר
3,170	3,170			מקדמות מרוכשי דירות
6,718		6,718		זכאים ויתרות זכות
152,253	3,170	130,496	18,587	אשראי מאחרים
(148,714)	(2,701)	(128,069)	(17,944)	התחייבויות כספיות בניכוי נכסים כספיים

2. להלן מאזני הצמדה של נכסים והתחייבויות כספיים, ליום 31 בדצמבר 2007.

מאזן מאוחד (באלפי ש"ח)				נכסים
צמוד למט"ח	צמוד למט"ח	צמוד למט"ח	צמוד למט"ח	
6,271	84		6,187	מזומנים ושווי מזומנים
1,236	1,236			בטוחות סחירות
200	200			לקוחות
552	552			חייבים ויתרות חובה
420		420		הלוואה לבעל עניין
6	6			נכסים בגין הטבות לעובדים
8,685	2,078	420	6,187	
115,002		115,002		התחייבויות
43,201			43,201	אשראי לזמן קצר
4,617	4,617			מקדמות מרוכשי דירות
162,820	4,617	115,002	43,201	זכאים ויתרות זכות
(154,135)	(2,539)	(114,582)	(37,014)	התחייבויות כספיות בניכוי נכסים כספיים

תאריך הנפקה	מספר נייר ערך	שווי נקוב במועד הנפקה	שווי נקוב	שווי נקוב מוצמד למועד הדוח	סך הריבית שנצברה	שווי הוגן בדוחות כספיים אחרונים	שווי בורסאי	סוג ריבית ושיעורה/אופן קביעתה	מועד תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	בסיס הצמדת קרן ו/או ריבית ותנאים להצמדה	ניתן להמרה/לא ניתן להמרה	זכות פדיון מוקדם לחברה	האם ניתנה ערבות ושם הערב
30.5.2006*	4930046	60,000,000	60,000,000	63,471,962	208,105	46,224,000	7,320,000	קבועה 4% שנתית	5 תשלומים שנתיים ב 1 ביוני של השנים 2009-2013	תשלומים ב 1 ביוני ו- 1 בדצמבר של השנים 2006-2013 החל מ- 1 בדצמבר 2006 ועד ליום 1 ביוני 2013	מדד המחירים לצרכן + 4% ריבית	כן	לא	לא

* הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, האחראי על סדרת התעודות בחברת הנאמנות הינו: מר דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן ניתן לשלוח מסמכים ל: ת.ד. 3524, תל אביב 61034. החברה עמדה בשנת הדיווח בכל התנאים לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו תנאים המקימים עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שניתנו למחזיקי התעודות, הנאמן לא טוען כי התקיים איזה מהתנאים המקימים זכות למימוש בטוחות ו/או פירעון מיידי של תעודות ההתחייבות. על פי דרישת הנאמן, כונסו אסיפות מחזיקי אג"ח בתאריכים 4 בספטמבר 2008 ו- 14 בדצמבר 2008 לשם מתן דיווח למחזיקי איגרות החוב על מצב החברה.

לא אירעו שינויים מהותיים בתעודות ההתחייבות לאחר תאריך המאזן. כמו כן, ביום 1 במרץ 2009 התכנסה שוב אסיפת מחזיקי אג"ח על פי דרישת הנאמן אשר קיבלה החלטה לשוב ולהתכנס ביום 20 באפריל 2009.

מספר נייר ערך	יחס המרה למניה (על פי ערך נקוב בש"ח - ני"ע: מניה)
4930046	1 : 20

ביום 30.5.2006 פרסמה החברה תשקיף לפיו הנפיקה 60,000,000 אגרות חוב (סדרה א') הניתנות להמרה למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (כפוף להתאמות), באופן שכל 20 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') תהיינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה, וזאת בכל יום מסחר עד ליום 16.5.2013 ועד בכלל (למעט בין יום 17 במאי ליום 1 ביוני של כ"א מהשנים 2009 - 2012 (כולל). אגרות החוב האמורות הונפקו בתמורה ל-92% מערך הנקוב, והן עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 ביוני של כל אחת מהשנים 2009 - 2013 (כולל), צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית של 4%.

יט אירועים צפויים לאחר תאריך המאזן ולאחר תאריך הדוח

בהתאם להסכם שנחתם ביום 5.3.09 בין החברה לבין מר אווי לוי, החברה ומר לוי עומדים להציע את המקרקעין שהוגדר כמתחם מספר 1 ושעליו מוקם פרויקט נוף ציון לרכישה, לרבות הדירות אשר כבר נבנו על מקרקעין זה, כמקשה אחת במסגרת הזמנה להציע הצעות לרכישה. הסכם זה הינו הסכם מותנה וכפוף לאישור האורגנים הנדרשים של החברה, כן מוגבל הוא בזמן. ביום 26 במרץ 2009 אושר על ידי דירקטוריון החברה ההסכם המתואר, החברה פועלת לכינוס אסיפה כללית לאישור הסכם זה, כנדרש בדיון.

30 במרץ 2009

תאריך

יהודה לוי

מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

איריס בכר

סמנכ"ל כספים

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2008

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
2-60	<u>דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008 - דיגל השקעות בע"מ</u>
63-98	<u>דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008 - הד מאסטר בע"מ</u>
101-124	<u>דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008 - קילאס אינווסטמנט קורפוריישן</u>

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2008

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
2	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>הדוחות הכספיים</u>
3	מאזנים מאוחדים
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-60	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

ביקרו את המאזנים המאוחדים המצורפים של דיגל השקעות ואחזקות בע"מ (להלן-החברה) לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לדעות דעתנו.

לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה וחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), והוראות תקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור א' לדוחות הכספיים בדבר מצב עסקי החברה. לחברה התחייבויות בגין חלויות שוטפות (קרן+ריבית) של אגרות חוב סדרה א' בסך כולל של כ-14,979 אלפי ש"ח שמועד פרעון יחול ביום 1 ביוני 2009 (קרן וריבית) וביום 1 בדצמבר 2009 (ריבית). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין בידי החברה מקורות נזילים מספיקים לפירעון ההתחייבויות ביום 1 ביוני 2009. כאמור באותו באור, הנהלת החברה פועלת למימוש נכסים מסויימים על מנת לעמוד בהתחייבויות האמורות. כמו כן לחברה הלוואה מבנק שניתנה לה למימון פרויקט הבניה של החברה בסך 123,778 אלפי ש"ח. החברה אינה עומדת בתנאים מסויימים אשר נקבעו בהסכם בקשר להלוואה כאמור וכן אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות (יחס הון עצמי מוחשי למאזן) שנקבעו עם הבנק ועל כן רשאי הבנק לדרוש פירעון מיידי של ההלוואה. בשים לב למכלול העובדות האמורות לעיל עולים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כ"עסק חי".

בדוחות הכספיים אלו לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

**בריתון אלמגור זור ושות'
רואי חשבון**

רמת-גן, 30 במארס 2009

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

מאזנים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2007	2008		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
6,271	2,632	א'4	מזומנים ושווי מזומנים
1,236	100	ב'4	בטוחות סחירות
200	104	ג'4	לקוחות
552	-	ד'4	חייבים ויתרות חובה
677	252	ה'13	נכסי מיסים שוטפים
173,304	138,553	ה'4	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
182,240	141,641		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
420	438	6	הלוואה לבעל עניין
72,502	64,237	7	השקעות בישויות בשליטה משותפת
6	13	12	נכסים בגין הטבות לעובדים
2,571	2,358	8	רכוש קבוע, נטו
75,499	67,046		סה"כ נכסים לא שוטפים
257,739	208,687		סה"כ נכסים
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות			
115,002	123,778	10	אשראי מתאגידים בנקאיים
-	13,539	11	חלויות שוטפות בגין אג"ח להמרה
-	77	11	רכיב המרה של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
43,201	18,587		מקדמות מרוכשי דירות
430	330	ב'9	הפרשות
4,617	3,170	א'9	זכאים ויתרות זכות
163,250	159,481		התחייבויות לא שוטפות
38,314	32,301	11	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות החברה
8,063	307	11	רכיב המרה של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
-	6,718	10	אשראי מאחרים
106	-		התחייבות בגין כתבי אופציות צמודי מדד
46,483	39,326		הון עצמי
8,121	8,121	15	הון מניות
33,393	33,739		פרמיה על מניות
230	-		תקבולים על חשבון אופציות
52	52		קרן הון
(312)	(1,983)		קרן הון מהפרשי תרגום
6,522	(30,049)		עודפים (יתרת הפסד)
48,006	9,880		סה"כ התחייבויות והון עצמי
257,739	208,687		

איריס בכר - סמנכ"ל כספים

יהודה לוי –מנכ"ל
ויו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במרס, 2009.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2007	2008		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	32,362	א'16	הכנסות ממכירת ביניים
-	51,999		עלות בנינים שנמכרו
-	(19,637)		הפסד גולמי
(3,255)	(3,296)	ב'16	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,255)	(22,933)		הפסד מפעולות רגילות
(6,425)	(15,143)	ד'16	הוצאות מימון
14,058	10,542	ג'16	הכנסות מימון
7,633	(4,601)		סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
4,378	(27,534)		רווח (הפסד) לאחר מימון נטו
657	-	ו'13	הטבת מס
5,035	(27,534)		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
220	(9,037)		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות בשליטה משותפת, נטו ממס
5,255	(36,571)		רווח (הפסד) לשנה
		17	<u>רווח (הפסד) למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג המיוחס לבעלי מניות החברה האם:</u>
0.71	(4.87)		רווח (הפסד) למניה בסיסי
0.18	(4.87)		רווח (הפסד) למניה מדולל
7,403	7,503		הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
			בסיסי
11,083	7,503		מדולל

(*) סווג מחדש ראה באור 20

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון	יתרת רווח	סך הכל
8,121	33,393	230	(312)	52	6,522	48,006
יתרה ליום 1 בינואר 2007						
תנועה בשנת 2008 -						
-	-	-	(1,671)	-	-	(1,671)
-	-	116	-	-	-	116
-	346	(346)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(36,571)	(36,571)
8,121	33,739	-	(1,983)	52	(30,049)	9,880

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות אוטונומיות בחו"ל
 זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
 פקיעת אופציות שהוענקו לנושאי משרה
 הפסד לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון	יתרת רווח	סך הכל
7,854	29,660	38	-	52	1,267	38,871
יתרה ליום 1 בינואר 2007						
תנועה בשנת 2007 -						
267	3,733	-	-	-	-	4,000
-	-	-	(312)	-	-	(312)
-	-	192	-	-	-	192
-	-	-	-	-	5,255	5,255
8,121	33,393	230	(312)	52	6,522	48,006

המרת הלוואות בעלים למניות
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות אוטונומיות בחו"ל
 זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
 רווח לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,255	(36,571)
(37,091)	17,247
(31,836)	(19,324)
9,940	-
(26)	-
-	2,457
(40,795)	(2,140)
(30,881)	317
-	6,357
10,673	8,776
10,673	15,134
(51,732)	3,873
58,315	6,271
(312)	(236)
6,271	2,632

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

מימוש בטוחות סחירות
רכישת רכוש קבוע
קבלה הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות ולחברות בשליטה משותפת
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות ולחברות בשליטה משותפת

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת אשראי לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

ירידה נטו, במזומנים ושווי המזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה
 ביום 31 בדצמבר

2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות

הפסד (רווח) מהשקעה בבטוחות סחירות, נטו

חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת

התאמת ערך של הלוואות מאחרים

התאמת ערך של הלוואות מבעלי עניין

הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

התאמות של אופציות לשווי הוגן

ריבית והפרשי הצמדה שנצברו על אגרות חוב להמרה

הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות

שערך השקעות אחרות ויתרות מזומנים

176	213
(1,627)	1,136
(220)	8,836
-	359
(2,086)	(2,814)
(6,021)	(7,679)
(1,925)	106
2,947	7,526
192	115
(312)	-

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות

ירידה בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עלייה בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו

(200)	96
181	547
(36,836)	34,751
8,654	(25,726)
(14)	(7)
(37,091)	17,247

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

המרה של הלוואה מבעל עניין למניות החברה

4,000	-
-------	---

נספח ג' - נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

ריבית

מס הכנסה*

2,874	376
538	323
3,412	699

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית

337	15
-----	----

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 1 - כללי

א. דיגל השקעות ואחזקות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל, ומשרדה הרשום ממוקם בתל-אביב. החברה, באמצעות חברות מוחזקות, עוסקת בשני תחומי פעילות כדלקמן: ייזום, פיתוח ובניה של נדל"ן יזמי למגורים, לתיירות ולמשרדים, וכן נדל"ן מניב, הכולל השכרה של שטחי משרדים ומסחר בבעלות הקבוצה, והשכרת חניונים.

מצב עסקי החברה

לחברה חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך הכוללות, קרן וריבית של אגרות חוב סדרה א' בסך של כ- 14,979 אלפי ש"ח שמועד פרעון יחול ביום 1 ביוני 2009 (קרן וריבית) וביום 1 בדצמבר 2009 (ריבית). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים אין בידי החברה מקורות נזילים מספיקים לפרעון ההתחייבות האמורות.

הנהלת החברה פועלת במספר דרכים חלופיות על מנת להעמיד את מקורות המימון אשר ידרשו לפירעון אותן חלויות שוטפות. תוכניות הנהלת החברה מבוססות בין השאר על מימוש נכסי נדל"ן להשקעה ומימוש מלאי קרקעות בארץ ובחו"ל. כמו כן, בהתאם להסכם הליווי הפיננסי הקיים בגין פרוייקט "נוף ציון", לבנק שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה. החברה פועלת למימוש פרוייקט "נוף ציון" ופרעון התחייבויותיה לבנקים. כמו כן, בחודש דצמבר 2008 ובחודש מרץ 2009, קיימה החברה לבקשת הנאמן לאג"ח א', אסיפה כללית של מחזיקי אג"ח א' בה נדון מצב החברה, יכולותיה לפרוע את תשלומי קרן האג"ח והריבית הקרובים והחלופות הניצבות בפני מחזיקי אג"ח א'. כמו כן נקבע באסיפה הכללית כאמור כי ביום 20 באפריל 2009 תכנס אסיפה נוספת בה ידון שוב מצב החברה לאור הפעולות שתנקוט החברה עד לאותו מועד.

אם עד למועד תשלום קרן האג"ח הקרוב, לא יעלה בידי החברה לממש חלק מנכסיה כך שיוותר בידיה מקורות נזילים לפרעון החלויות השוטפות, החברה תפעל בשיתוף עם מחזיקי אג"ח א' לגיבוש הסדר עם מחזיקי אג"ח א'.

העובדה כי מימוש הנכסים ומלאי הקרקעות ושימוש במקורות הנובעים ממימושם לפרעון התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב עלולה להיות תלויה בהסכמת הבנק ו/או במימוש תחילה של פרוייקט "נוף ציון" ובשים לב למשבר הפיננסי העולמי, מעלה ספקות באשר ליכולת החברה לבצע במלואה את תוכניותיה להעמדת מקורות המימון.

החברה חתמה על הסכמי הלוואות מתאגיד בנקאי בקשר לפרוייקט נוף ציון אשר נכון לתאריך הדוחות הכספיים ההתחייבות בגינם כלפי הבנק עומדת על כ- 123,778 אלפי ש"ח. כמתואר בבאור 14 ז, נקבע במסגרת ההסכמים כאמור כי על החברה לעמוד בהתניות ובאמות מידה פיננסיות אחרות. נכון לתאריך הדוחות הכספיים החברה אינה עומדת בהתניות ובאמות המידה הפיננסיות שנקבעו ועל כן הבנק רשאי להעמיד לפירעון מיידי את ההלוואות כאמור. נכון ליום אישור הדוחות הכספיים הבנק לא תבע פרעון מיידי של ההלוואות והטיפול בחברה בבנק עבר למחלקת אשראים מיוחדים.

האמור לעיל מעלה ספקות משמעותיים באשר ליכולתה של החברה לגייס את מקורות המימון הנדרשים לפרעון אותן התחייבויות והמשך קיומה של החברה כ"עסק חי".

בדוחות הכספיים אלו לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם שייתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כ"עסק חי".

ב. הגדרות:

החברה	- דיגל השקעות ואחזקות בע"מ.
הקבוצה	- החברה והחברות המוחזקות שלה. לרשימת חברות הקבוצה ראה באור 7 לדוחות הכספיים.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24
בעלי עניין	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
בעלי שליטה	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	- דולר של ארה"ב.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 1 - כל לי (המשך)

ב. הגדרות: (המשך)

חברות מאוחדות

- חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב- IAS 27) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.

חברות כלולות

- חברות, לרבות חברות בשליטה משותפת, כהגדרתם להלן, אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן, ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

חברות בשליטה משותפת - תאגידים המוחזקים על ידי מספר גורמים, ביניהם קיים הסדר לשליטה באופן משותף על הפעילות הכלכלית של אותם תאגידים.

חברות מוחזקות

- חברות מאוחדות, חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

(1) הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה וכן בעריכת מאזן הפתיחה לפי תקני ה-IFRS.

(2) אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים

בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים" (להלן - "תקן 29"), החל מיום 1 בינואר 2008 מיישמת הקבוצה את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

לאור זאת, הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה (להלן - "הדוחות הכספיים") ליום 31 בדצמבר 2008 ולשנה שנסתיימה באותו מועד הינם הדוחות הכספיים השנתיים הראשונים הערוכים לפי תקני ה-IFRS.

בדוחות כספיים אלה יושמו הוראות IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים" (להלן - "IFRS 1"), הקובע את הוראות המעבר לדיווח לראשונה לפי תקני ה-IFRS. בהתאם להוראות IFRS 1, מועד המעבר של הקבוצה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב- IFRS 1 הינו יום 1 בינואר 2007 (להלן - "מועד המעבר") והמאזן לאותו מועד הינו מאזן הפתיחה לפי תקני IFRS (להלן - "מאזן הפתיחה").

בדוחות כספיים אלה יישמה הקבוצה באופן רטרואקטיבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות את תקני ה-IFRS שנכנסו לתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2008. ביישום הוראות המעבר כאמור, בחרה הקבוצה שלא ליישם את ההקלות אותן מאפשר IFRS 1.

לפני אימוץ תקני IFRS, ערכה הקבוצה את דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של הקבוצה לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל נערכו ליום 31 בדצמבר, 2007 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. מספרי ההשוואה לתקופה זו הוצגו מחדש בדוחות כספיים אלה בהתאם לתקני ה-IFRS.

ראה באור 22 בדבר ההבדלים המהותיים בין דיווח לפי תקני IFRS לדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, ככל שרלבנטי לקבוצה.

לעניין פרסום תיקון IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספיים בינלאומיים" ו- IAS 27 "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" ראה באור 2 כא'.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, למעט תקנות אשר אינן מאפשרות את יישום תקני ה-IFRS, או את המותר על פיהם.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

עד ליום 31 בדצמבר 2003 נחשבה ישראל למדינה בה שוררים תנאים של כלכלה היפר אינפלציונית. לפיכך, פריטים לא כספיים במאזן המוצגים על בסיס עלות הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס דיווח לתקופות שלאחר יום 31 בדצמבר 2003 (להלן "עלות היסטורית"). הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט:

- הנכסים וההתחייבויות הבאים הנמדדים לפי שוויים ההוגן: מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- נכסים בלתי שוטפים, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד לפי מודל השווי ההוגן, המיועדים למימוש מוצגים לפי הנמוך מבין ערכם הפנקסני לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה.
- מלאי, אשר מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו.
- רכוש קבוע מוצג לפי הנמוך מבין עלות, בניכוי הפחתה שנצברה לבין סכום בר-השבה.
- התחייבויות בגין הטבות לעובדים, כמפורט בבאור 2'ח' להלן.

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מבוטאים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות - ראה באור 2'כ'.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בכל מועד מאזן, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח (מטבע הפעילות של הקבוצה)

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מבוטאים בשערי החליפין שבתוקף במועד המאזן. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים בהון העצמי במסגרת "קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מוכרים בדוח רווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום.

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. שליטה מתקיימת מקום שלחברה יש את הכוח לשלוט במדיניות הפיננסית והתפעולית של חברה מוחזקת לצורך השגת הטבות מפעילויותיה. בבחינת קיומה של שליטה, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, אשר ניתנות למימוש או להמרה למניות החברה המוחזקות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלאן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

לענין פרסום IAS 27 (מתוקן), "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" ראה באור 2 כא'.

2. זכויות בעסקאות משותפות; ישויות תחת שליטה משותפת:

"ישויות בשליטה משותפת" הן תוצאה של הסדרי שליטה משותפת, הכרוכים בהקמה של ישות נפרדת שבה יש זכויות לכל אחד מהשותפים.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של ישויות תחת שליטה משותפת נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני אלא אם כן ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם להוראות IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. על פי שיטת השווי המאזני, נכללת ההשקעה במאזן המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו של הישות בשליטה משותפת, לרבות קרנות הון של החברה הכלולה, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה. הפסדים של ישות בשליטה משותפת, העולים על זכויות הקבוצה באותה חברה (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בכלולה) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור הישות בשליטה משותפת.

דוחות כספיים של ישויות תחת שליטה משותפת הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של החברה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין חברה מבין חברות הקבוצה לבין ישות תחת שליטה משותפת, מבוטלים בהתאם לשיעור החזקת הקבוצה בישות הרלוונטית.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים אשר חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה בהתאם למודל העלות באופן הבא:

פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת נצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את העלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. כמו כן, הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, בשיעורים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים לאורך תקופת השימוש המשוערת בהם.

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

שיעורי הפחת הינם:	%	שנים
בנין ריהוט וציוד משרדי כלי רכב	25 7-15	4 7-14

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

ט. עלויות אשראי:

עלויות אשראי המתייחסות באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריך פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח, מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

לעניין פרסום IAS 23 (מתקן), "עלויות אשראי" ראה באור 2 כא'.

י. ירידת ערך נכסים מוחשיים:

בכל מועד מאזן, בוחנת הקבוצה את הערך הפנקסני של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-ההשבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות - מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. ירידת ערך נכסים מוחשיים: (המשך)

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו הפנקסני, הערך הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידי כהוצאה בדוח רווח והפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני, אך לא יותר מערכו הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידי בדוח רווח והפסד.

יא. מלאי בניינים למכירה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי החברה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בבאור 2ח.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יב. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים במאזן הקבוצה כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינם תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים מסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר עלויות הנלוות לרכישתם נזקפות לדוח הרווח והפסד.

נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריות המפורטות להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי המוחזק והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי:

- נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- הלוואות וחייבים.

לעניין תיקון IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" ו-IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" ראה באור 2 כא'.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים: (המשך)

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכסים פיננסיים מסווגים כ"נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד" כאשר אותם נכסים מוחזקים לצורכי מסחר או כאשר הם יועדו כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכס פיננסי מסווג כמוחזק למטרות מסחר, אם:

- הוא נרכש בעיקרו למטרת מכירה בעתיד הקרוב; או
- הוא מהווה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים, המנוהלים יחד ע"י הקבוצה ושיש לו דפוס מעשי מוכח של פעילות לצורך הפקת רווחים בזמן הקצר; או

נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצג בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר בדוח רווח והפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח והפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

(3) הלוואות וחייבים

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(4) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים, למעט כאלה המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנים בכל תאריך מאזן לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

בהשקעות במכשירי הון שאינם נסחרים בשוק פעיל, המסווגות כזמינות למכירה, ירידה משמעותית או מתמשכת של שוויין ההוגן מתחת לעלותן מהווה סימן לירידת ערך.

בגין יתר המכשירים הפיננסיים, סימנים לירידת ערך עשויים לכלול:

- קשיים פיננסיים משמעותיים של המנפיק או החייב;
- אי עמידה בתשלומים שוטפים של קרן או ריבית;
- צפי כי החייב ייקלע לפשיטת רגל או רה-ארגון של חובות;

בגין נכסים פיננסיים מסוימים, דוגמת לקוחות בגינם לא זוהו סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה על-בסיס קבוצתי את קיומה של ירידת ערך, בהתבסס על ניסיון העבר לגבי קבוצות חייבים בעלי מאפיינים דומים ושינויים ברמת הפיגור בתשלומים, וכן שינויים כלכליים המיוחסים לענף ולסביבה הכלכלית בה הם פועלים.

לגבי נכסים פיננסיים המוצגים לפי העלות המופחתת, ירידת ערך מוכרת בגובה ההפרש בין ערכו הפנקסי של הנכס הפיננסי לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים ממנו, כשהם מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי שלו.

כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך כאמור, לגבי נכס פיננסי זמין למכירה, ההפסד המצטבר שהוכר ישירות בהון העצמי כתוצאה מהירידה בשווי הוגן של הנכס הפיננסי, מועבר מההון העצמי ונזקק לדוח רווח והפסד. הפסדים מירידת ערך שהוכרו כאמור בדוח רווח והפסד בגין השקעה במכשיר הוני המסווגת כזמינה למכירה, אינם מבוטלים דרך רווח והפסד. כל גידול בשווי ההוגן של השקעות במכשירי הון המסווגים כזמינים למכירה בתקופה שלאחר התקופה בה הוכר הפסד מירידת ערך נזקק ישירות להון העצמי.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים פיננסיים: (המשך)

(4) ירידת ערך של נכסים פיננסיים (המשך)

למעט החריג של מכשירי הון המסווגים כזמינים למכירה, אם בתקופה עוקבת סכום ההפסד מירידת ערך של נכס פיננסי קטן, ואותו קיטון קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, במלואו או בחלקו, דרך דוח רווח והפסד. ביטול כאמור מוגבל בסכום, באופן שהערך הפנקסני של ההשקעה בנכס במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על הסכום של העלות המופחתת של הנכס שהיה קיים לאותו מועד אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

הערך הפנקסני של נכס פיננסי מופחת בגין ההפסד מירידת ערך לגבי כל הנכסים הפיננסיים באופן ישיר, למעט לקוחות, אשר ערכם הפנקסני מופחת תוך שימוש בחשבון הפרשה. כאשר חובות לקוחות אינם ברי-גבייה מבוצעת המחיקה כנגד חשבון הפרשה. גבייה בתקופות עוקבות של סכומים שנמחקו בעבר מזוכים כנגד חשבון הפרשה. השינויים בערך הפנקסני של חשבון הפרשה מוכרים בדוח רווח והפסד.

יג. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו ע"י הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

מכשירים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני, בהתאם למהות ההסדרים החוזיים שבבסיסם.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- התחייבויות פיננסיות אחרות.

לעניין פרסום תיקון IAS 32, מכשירים פיננסיים: הצגה, ו-IAS 1: הצגת דוחות כספיים ראה באור 2 כא'.

(2) אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה

אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה הצמודות למדד המחירים לצרכן הינן מכשיר פיננסי מעורב (Hybrid), הכולל רכיב חוב ואופציית המרה. במועד הנפקת אגרות החוב, מפוצלת תמורת ההנפקה בין רכיב החוב של אגרות החוב לבין אופציית ההמרה הגלומה בהן.

במועד ההנפקה נמדדת אופציית ההמרה בשווי הוגן. יתרת התמורה בגין אגרות החוב מיוחסת לרכיב החוב. עלויות גיוס מוקצות בין רכיב החוב לאופציית ההמרה באופן יחסי על בסיס השווי הוגן שיוחס לכל רכיב במועד ההנפקה. חלק עלויות הגיוס המיוחס לרכיב החוב מוצג בקיזוז מההתחייבות בגין אגרות החוב הניתנות להמרה. חלק עלויות הגיוס המיוחס לאופציית ההמרה נזקף מיידית לדו"ח הרווח והפסד.

לאחר הנפקת אגרות החוב, מוצג רכיב החוב כהתחייבות פיננסית אחרת בסעיף 2 יג(5) לעיל. אופציית ההמרה מוצגת כנגזר, ונמדדת בכל תאריך מאזן בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח הרווח והפסד.

(3) כתבי אופציה לרכישת מניות החברה

תקבולים בגין הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום משתנה של מזומן, מוצגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות, ומסווגים כהתחייבויות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לעניין זה, סכום מימוש הצמוד למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ נחשב כסכום משתנה. לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ראה באור 2 יג(4) להלן.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו ע"י הקבוצה: (המשך)

(4) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

התחייבויות פיננסיות מסווגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה אשר נכללות בקטגוריה זו כוללות אופציות לרכישת מניות החברה בעלות מחיר מימוש צמוד למדד המחירים לצרכן.

התחייבויות פיננסיות, אופציות לרכישת מניות החברה בעלות מחיר מימוש צמוד למדד המחירים לצרכן, שאינה התחייבות פיננסית המוחזקת למטרות מסחר מיועדת כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח והפסד בעת ההכרה הראשונית, כאשר ההתחייבות הפיננסית מהווה חלק מתוך קבוצה של נכסים או התחייבויות פיננסיים או שניהם גם יחד, אשר ניהולה וביצועיה מוערכים על בסיס שווי הוגן, בהתאם למדיניות מתועדת של ניהול הסיכונים או אסטרטגיית ההשקעות של הקבוצה, ומידע אודות קבוצת המכשירים הפיננסיים מועבר במסגרת דיווחים פנימיים על פי בסיס זה לאנשי מפתח ניהוליים של הקבוצה.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגות בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן מוכר בדוח רווח והפסד. הרווח או ההפסד נטו המוכר בדוח רווח והפסד מגלם בתוכו ריבית ששולמה בגין ההתחייבות הפיננסית. עלויות עסקה נזקפות במועד ההכרה הראשונית לדוח רווח והפסד.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן ראה באור 3.

(5) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות, רכיב החוב בגין אגרות החוב הניתנות להמרה וכן הלוואות מתאגיד בנקאי צמודות מט"ח, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסי, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן ראה באור 2'ג(7).

(6) פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים. התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד ולהתחייבויות פיננסיות אחרות, אשר נמדדות בשווי הוגן רק במועד ההכרה הראשונית, ואילו היתרה מיוחסת למכשירים הוניים. כאשר נכללים בחבילת ניירות הערך מכשירים פיננסיים מעורבים, מוכרות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות בגובה ההפרש בין השווי ההוגן של המכשיר המעורב בכללותו לבין השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות שנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. כאשר מונפקים במסגרת חבילת ניירות ערך מספר מכשירים הוניים, מיוחסת תמורת החבילה לפי שוויים ההוגן היחסי. השווי ההוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה הנמדד בשווי הוגן כאמור, נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם. עלויות ההנפקה מוקצות בין כל אחד ממרכיביה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות ההנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נזקפות לדוח רווח והפסד במועד ההנפקה. עלויות הנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות אחרות מוצגות בניכוי מההתחייבויות, ונזקפות לדוח רווח והפסד בשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות הנפקה שהוקצו למכשירים הוניים מוצגות בניכוי מההון העצמי.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו ע"י הקבוצה: (המשך)

(7) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלה החברה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתאריך המאזן.

יד. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממכירת סחורות או מתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת לאחר ניכוי אומדנים להחזרות, הנחות וכדומה.

(1) הכנסות ריבית

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

(2) הכנסות מדיבידנד

הכנסות מדיבידנד בגין השקעות מוכרות במועד בו נוצרה הזכאות לקבלת הדיבידנד.

(3) הכנסה ממכירת דירות

ההכנסה ממכירת דירות מוכרת בהתקיים כל התנאים הבאים:

- החברה העבירה לקונה את הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות על הדירות. העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, בדרך כלל, עם מסירת הדירה לרוכש;
- החברה אינה שומרת מעורבות ניהולית נמשכת ברמה המאפיינת, בדרך כלל, בעלות ואינה שומרת את השליטה האפקטיבית על הדירות שנמכרו;
- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה; וכן
- העלויות שהתהוו או יתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

לעניין פרסום IFRIC 15 "הסכמים להקמת נדל"ן" ראה באור 2 כא'.

טו. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד המאזן תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסי של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק אנד שולס. כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון העצמי, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות". בכל תאריך מאזן, אומדת החברה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר בדוח רווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, בהן מתקבלות סחורות או שירותים, מוצגים הסחורות או השירותים שנתקבלו והגידול המקביל בהון העצמי, לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים שנתקבלו.

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן, מודדת הקבוצה את הסחורות או השירותים שנרכשו ואת ההתחייבות שהתהוותה בגין תשלומים מבוססי מניות המסולקות במזומן, לפי השווי ההוגן של ההתחייבות. עד לסילוק ההתחייבות, הקבוצה מודדת מחדש את השווי ההוגן של ההתחייבות בכל מועד דיווח ובמועד הסילוק, כאשר שינויים כלשהם בשווי ההוגן מוכרים בדוח הרווח והפסד לתקופה.

לעניין פרסום תיקון IFRS 2, תשלום מבוסס מניות - תנאי הבשלה וביטולים ראה באור 2כא'.

יז. מסים על הכנסה:

לאור הפסדים לצרכי מס, שנצברו בחברה ובחברות המאוחדות, ועקב אי ציפייה לקיומה של הכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין, לא זוקפות החברה וחברות מאוחדות שלה, מיסים נדחים לקבל בגין הפסדים להעברה לצרכי מס ובגין הפרשים זמניים בערכם של נכסים והתחייבויות, בין הדוח הכספי לבין הדוח לצרכי מס.

כמו כן, לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן לא מובאים בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו מאחר וקיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

יח. הטבות לעובדים

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

בהתאם לחוקי העבודה בישראל ולהסכמי העסקה בישראל חברות חייבות בתשלום הטבות פרישה לעובדים מפוטרים, ובתנאים מסוימים גם לעובדים מתפטרים או הפורשים מעבודתם מרצונם. כמדיניות של הקבוצה, למעט מקרים חריגים, כל העובדים זכאים לקבל את כל הכסף שהופקד עבורם בקופה על שמם, בין אם פוטרו ובין אם עזבו מרצונם. במהלך השנים, השיעור הממוצע של עליית השכר תואם את שיעור ההיוון השנתי. בהתבסס על המתואר לעיל התחייבות הקבוצה לתשלום הטבות פרישה לעובדים, מחושבת על בסיס המשכורת האחרונה של העובד, המוכפלת במספר שנות עבודתו. התחייבות הקבוצה לתשלום הטבות פרישה מופקדת לקופת פיצויים באופן חודשי ומצטבר.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפוי כי ינוצלו או ישולמו בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה. הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין היעדרויות לזמן קצר, תשלומי מענקים ושכר. הטבות אלו נזקפות לדוח רווח והפסד. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כנכס, או כהתחייבות.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

כ. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר והאירו ועל המדד:

היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	היציג של האירו (ש"ח ל-1 אירו)	מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות
תאריך הדוחות הכספיים			
3.802	5.297	110.55	110.44
3.846	5.659	105.77	106.40
שיעורי השינוי			
לשנה שנסיימה ביום:			
1.14	6.40	4.51	3.81
8.97	1.71	2.79	3.40

כא. תקני דיווח כספי והברות שפורסמו:

תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף אשר אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם

- **תיקון 1 IFRS, "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים" ו- IAS 27 "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים"**

התיקון קובע, בין היתר, את אופן מדידת ההשקעות בחברות בנות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות במועד האימוץ לראשונה של תקני ה- IFRS, ואת אופן ההכרה בהכנסות מדיבידנדים שנתקבלו מחברות אלה. הוראות התיקון חלות על הדוחות הכספיים הנפרדים של הישות. הוראות התיקון חלות לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. יישום מוקדם מותר.

תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף אשר לא אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם

- **IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"**

התקן קובע את ההצגה הנדרשת בדוחות הכספיים, ומפרט מסגרת כללית למבנה דוח כספי ותוכן מינימלי, אשר יש לכלול במסגרת הדוח. במסגרת התיקון לתקן זה, בוצעו שינויים למתכונת ההצגה הקיימת של הדוחות הכספיים, וכן הורחבו דרישות ההצגה והגילוי לדוחות הכספיים, ובכלל זה הצגת דוח נוסף במסגרת הדוחות הכספיים בשם "דוח על רווח כולל", והוספת מאזן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע, במקרים של הצגה מחדש ובמקרים של סיווג מחדש.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. תקני דיווח כספי והברות שפורסמו: (המשך)

תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף אשר לא אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם (המשך)

▪ **IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (המשך)**

התקן יחול לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. התקן מאפשר יישום מוקדם.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התקן לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

▪ **IAS 23 (מתוקן) "עלויות אשראי"**

התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי. במסגרת התיקון לתקן זה, בוטלה האפשרות להכרה מיידית בדוח רווח והפסד של עלויות אשראי המתייחסות לנכסים שתקופת הכשרתם או הקמתם משמעותית. עלויות אשראי אלה יהוונו לעלות הנכס. התקן יחול על עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שמועד ההיוון בגינם חל החל מיום 1 בינואר, 2009 או כל תאריך קודם, כפי שנקבע על ידי החברה.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התקן לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

▪ **IAS 27 (מתוקן) "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים"**

התקן קובע את כללי הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים ונפרדים. בין היתר, קובע התקן כי עסקאות עם בעלי מניות המיעוט, במסגרתן מחזיקה החברה בשליטה בחברה מאוחדת לפני ולאחר העסקה, יטופלו כעסקאות הוניות. במסגרת עסקאות, שלאחריהן מאבדת החברה את שליטתה בחברה המאוחדת, תימדד ההשקעה בחברה המאוחדת במועד איבוד השליטה בשווי הוגן. חלק המיעוט בהפסדי חברה מאוחדת, העולה על חלקו בהונה העצמי ייוחס לו בהתעלם ממחויבויותיו ומיכולתו לביצוע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

הוראות התקן חלות לתקופות דיווח כספי שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 ואילך. אימוץ מוקדם מותר, בתנאי שהוא ייעשה יחד עם אימוץ מוקדם של IFRS 3 (מתוקן). התקן ייושם למפרע, פרט למספר חריגים, לגביהם ייושמו הוראות התקן בדרכן של מכאן ולהבא.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התקן לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

▪ **תיקון IFRS 2, תשלום מבוסס מניות - תנאי הבשלה וביטולים**

התיקון לתקן קובע באילו תנאי הבשלה יש להתחשב במדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תשלום מבוסס מניות ומסביר את הטיפול החשבונאי במכשירים ללא תנאי הבשלה וביטולים. הוראות התיקון יחולו לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום ההבהרה על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

▪ **תיקון IAS 32, מכשירים פיננסיים: הצגה, ו- IAS 1, הצגת דוחות כספיים**

התיקון ל- IAS 32 משנה את הגדרת התחייבות פיננסית, נכס פיננסי ומכשיר הוני, וקובע כי מכשירים פיננסיים מסוימים, הניתנים למימוש בידי המחזיק בהם יסווגו כמכשירים הוניים.

הוראות התיקון יחולו לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. יישום מוקדם מותר.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום ההבהרה על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. תקני דיווח כספי והברות שפורסמו: (המשך)

תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף אשר לא אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם (המשך)

- **IFRIC 15, "הסכמים להקמת נדל"ן"**

ההבהרה קובעת את הטיפול החשבונאי בהכנסות והוצאות נלוות של ישויות המקימות נדל"ן באופן עצמי או באמצעות קבלני משנה, ובהספקת סחורות או שירותים הנכללים במסגרת הסכמים להקמת נדל"ן. ההבהרה עוסקת בקביעה האם הסכם להקמת נדל"ן הינו בתחולת IAS 11 "חוזי הקמה", או בתחולת IAS 18 "הכנסות". הכנסות מהסכמים, אשר בהתאם להוראות ההבהרה הינם בתחולת IAS 11 יוכרו בהתאם לשיטת שיעור ההשלמה. הכנסות מהסכמים, אשר בהתאם להוראות ההבהרה מהווים הסכמים להספקת סחורות יוכרו במועד העברת הסיכונים וההטבות לקונה, והכנסות מהסכמים להספקת שירותים יוכרו בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן. הוראות ההבהרה חלות לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום ההבהרה לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

- **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים"**

התיקון מרחיב את הגילויים הנדרשים בנוגע לסיכון נזילות ולמידת שווי הוגן, תוך קביעת מדרג בן שלוש רמות להצגת מדידות שווי הוגן,

הוראות התיקון חלות לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009 או לאחריו. התיקון ייושם למפרע. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התיקון על דוחותיה הכספיים

- **שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008**

בחודש מאי 2008 פרסם ה- IASB סדרה של שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים.

במסגרת השיפורים נעשו תיקונים לחלק מהתקנים, המשנים את אופן ההצגה, ההכרה והמדידה של פריטים שונים בדוחות הכספיים. בנוסף נעשו תיקונים למינוחים, שיש להם השפעה זניחה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים. מירב התיקונים יכנסו לתוקף החל מתקופת הדיווח השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2009 או לאחריו, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. יישום מרבית התיקונים ייעשה בדרך של התאמה למפרע של מספרי ההשוואה.

במסגרת התיקונים שנעשו, קיימים מספר תיקונים אשר צפויה להם, בנסיבות רלוונטיות, השפעה משמעותית על דוחות כספיים. העיקריים שבין תיקונים אלו, הינם הדרישות החדשות או המתוקנות בנוגע ל:

- תיקון IAS 16 "רכוש קבוע", הקובע כי ישויות אשר במהלך העסקים הרגיל מממשות פריטי רכוש קבוע המשמשים למטרות השכרה לאחרים, יסווגו פריטים אלה כמלאי החל ממועד הפסקת השכרתם, ואת התקבולים ממכירת פריטים אלה כהכנסות בדוח הרווח והפסד. תזרימי המזומנים לרכישת ולמכירת פריטים אלה יוצגו במסגרת תזרימי המזומנים שנבעו או ששימשו לפעילות שוטפת.

התיקון יחול לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. התיקון מאפשר יישום מוקדם, תוך יישום התיקונים המתייחסים ב- IAS 7 "דוחות תזרימי מזומנים". התיקון ייושם למפרע. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. תקני דיווח כספי והברות שפורסמו: (המשך)

תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף אשר לא אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם (המשך)

• שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008 (המשך)

■ תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות" הקובע כי ירידת ערך השקעה בחברה כלולה תטופל כירידת ערך של נכס בודד, וכן כי סכום ירידת הערך ניתן לביטול בתקופות עוקבות. התיקון יחול לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. התיקון מאפשר יישום מוקדם תוך יישום התיקונים המתייחסים ל- סעיף 4 ב- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה", סעיף 1 ב- IAS 31 "זכויות בעסקאות משותפות" וסעיף 3 ב- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים". ניתן ליישם את התיקון בדרך של 'מכאן ולהבא'.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמץ את השפעת יישום התיקון על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

באור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות:

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

כמתואר בבאור 2, מפעילה הנהלת החברה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות למכשירים פיננסיים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. טכניקות ההערכה בהן עושה הנהלת החברה שימוש הן כאלה המיושמות בידי משתפי שוק. השווי הוגן של מכשירים פיננסיים אחרים נקבע בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים החזויים מהם, בהתבסס על הנחות הנתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים. אומדן השווי הוגן של מכשירים פיננסיים שאינם רשומים למסחר בשוק פעיל כולל מספר הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים. הערך הפנקסי של המכשירים הפיננסיים המוערכים באמצעות טכניקות הערכה ליום 31 בדצמבר 2008 מסתכם לסך של כ- 384 אלפי ש"ח (31 לדצמבר 2007: 8,169 אלפי ש"ח).

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות: (המשך)

שווי מימוש של מלאי מקרקעין למכירה ופיתוח

כאמור בבאור 2'א', מלאי בניינים למכירה של החברה נמדד כנמוך מבין עלות ושווי מימוש נטו.

לצורך קביעת השווי מימוש נטו של מלאי בניינים למכירה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות מלאי דירות למכירה, בעיקר השוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים.

בקביעת השווי מימוש נטו נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום המלאי ומצבו הפיזי, שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכללם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של מלאי הדירות כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של החברה.

באור 4 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף

א. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
106	169
6,165	2,463
<u>6,271</u>	<u>2,632</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים (1)
(1) הפיקדונות נושאים ריבית בשיעור 0.5%.

ב. בטוחות סחירות:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,236	100
<u>1,236</u>	<u>100</u>

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הנמדדים בשווי הוגן
מניות סחירות

ג. לקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
200	-
-	104
<u>200</u>	<u>104</u>

חשבונות פתוחים
המחאות לגבייה

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף (המשך)

ד. חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
127	-
425	-
552	-

הכנסות לקבל
חייבים בגין מכשירים פיננסיים

ה. מלאי בניינים למכירה:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
105,766	88,598
67,538	67,538
173,304	156,136
-	(17,583)
173,304	138,553
7,146	3,179

דירות למכירה (*)
מלאי מקרקעין

בניכוי ירידת ערך

(*) כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

(1) כללי:

סכום מלאי בניינים למכירה שהוכר כהוצאה במהלך השנה במסגרת סעיף עלות הבניינים שנמכרו הסתכם לסך של כ- 52,125 אלפי ש"ח בשנת 2008 (עד שנת 2007 החברה לא הכירה בסכום מלאי בניינים למכירה כהוצאה).

סכום ההוצאה שהוכר כאמור כולל, בין היתר ירידת ערך מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה לשווי מימוש נטו בסך של כ- 17,583 אלפי ש"ח בשנת 2008.

הערך הפנקסני של מלאי דירות למכירה ששועבד כבטחון להתחייבויות ליום 31 בדצמבר 2008 הסתכם לסך של כ- 138,553 אלפי ש"ח (2007: 173,304 אלפי ש"ח), ראה באור 14ד'.

(2) מקרקעין:

החברה הינה בעלת זכות להירשם כבעלים של 75% מהזכויות במתחם מקרקעין שייעודו בניה למגורים, הממוקם במורדות הצפון מזרחיים של גבעת ארמון הנציב בירושלים ("המתחם"). עד ליום 4 במאי 2005 היו הזכויות במתחם מוחזקות על ידי החברה ועל ידי צד קשור - אווי לוי (אחיו של יהודה לוי, בעל שליטה מנכ"ל ויו"ר הדיקטוריון, להלן "לוי") - במושעא, כאשר החברה החזיקה ב-75% מהזכויות להירשם כבעלים בפרוייקט, ויתרת 25% מהזכויות בפרוייקט הוחזקו על ידי לוי.

ביום 4 במאי 2005, התקשרו החברה ולוי בהסכם שיתוף וחלוקה בקשר למתחם ובקשר עם מגרשים נוספים שהוקנו לבעלי הזכויות במתחם ("הסכם השיתוף וחלוקה"). הסכם השיתוף וחלוקה מסדיר, בין היתר, את החלוקה בעין של הזכויות במתחם ובמגרשים הנזכרים לעיל, בין החברה ובין לוי, את רישום המגרשים לאחר חלוקת הזכויות ואת שעבוד הזכויות של לוי במקרקעין לטובת תאגיד בנקאי עימו התקשרה החברה בהסכם ליווי להקמת השלב הראשון של הבניה במקרקעין. בנוסף, קובע הסכם השיתוף וחלוקה הוראות לתיקון הסכם מיום 26 בינואר 1999 בין החברה לבין לוי בקשר עם היותם בעלי מניות בקילאס אינווסטמנט קורפוריישן (חברה בשליטה משותפת, להלן "קילאס").

החלוקה נערכה על פי טבלת איזון והקצאה הקובעת את חלקו היחסי של כל מגרש, באחוזים, מסך שווי המגרשים - ללא הערכה של שוויים הכספי של המגרשים. על פי הסכם השיתוף וחלוקה, החברה ולוי זכאים לנהוג כל אחד במגרשיו מנהג בעלים לכל דבר ועניין, בכפוף להסכם השיתוף וחלוקה.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף (המשך)

ה. מלאי בניינים למכירה: (המשך)

(2) מקרקעין: (המשך)

על פי הסכם השיתוף והחלוקה, המחזה לוי לחברה, בתוקף החל ממועד כניסתו לתוקף של הסכם השיתוף והחלוקה, את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכמים בהם התקשרו ו/או יתקשרו עד למועד הכניסה לתוקף, החברה ולוי מכוח הסכם השיתוף המקורי בין הצדדים, עם צדדים שלישיים, בקשר עם שלב א' של פרויקט הבנייה שיוקם על המקרקעין.

על פי הסכם השיתוף והחלוקה נקבע כי החברה תשיב ללוי, בד בבד עם רישום משכנתא שיעמיד לטובת הבנק, את חלקו היחסי (25%) בתשלומים שבוצעו על ידי החברה ולוי, עד למועד ההתקשרות הסכם השיתוף והחלוקה, בגין שלב א' של הפרוייקט. עוד מסדיר הסכם השיתוף והחלוקה את נושאי הבנייה על המגרשים, שיעבודים, משכנתאות, הוצאות הפיתוח, הלוואות החברה ללוי ועוד - והכל כמפורט הסכם השיתוף והחלוקה.

כל התנאים המתלים לקיומו של הסכם השיתוף והחלוקה (ובניהם בין היתר, אישור הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, אשר התקבלו בחודשים מאי 2005, ויולי 2005, בהתאמה) התקיימו והוא נכנס לתוקף. לפיכך, נכון למועד הדוחות הכספיים מחזיקה החברה ב-75% מהזכויות במתחם ולוי מחזיק בירתת הזכויות, דהיינו, ב-25% מהזכויות במתחם.

עם כניסתו לתוקף של הסכם השיתוף והחלוקה, נחשב הסכם השיתוף אשר נחתם בין החברה לבין לוי בשנת 1999, להסדרת זכויותיהם כבעלים משותפים בפרוייקט ולפיתוח משותף שלו, כבטל ומבוטל.

ביום 5 במרץ 2009 נחתם בין החברה לבין לוי הסכם לשיתוף פעולה לשם מכירת המקרקעין עליהם נבנה פרויקט נוף ציון, לרבות מכירת הזכויות והחובות בגין הדירות אשר טרם נמכרו בפרוייקט. ההסכם כולל הסכמה בדבר אופן החלוקה היחסי של התמורה בגין מכירה כאמור כך שחלקה של החברה בתמורה יעמוד על 80.44% וחלקו של אווי לוי יעמוד על 19.56%. קביעת חלקו של כל צד התבססה על הערכת יחסים שבוצעה על ידי מעריך חיצוני. כן כולל ההסכם מנגנון לשינוי התמורה אם לאחר קביעת החלוקה האמורה ולפני מועד המכירה ימכרו דירות נוספות. ההסכם מותנה לתקופה של עד 90 יום מהמועד האחרון להגשת הצעות לרכישת המקרקעין או עד ליום 31 בדצמבר 2009, המוקדם מביניהם. כן מותנה ההסכם באישור האורגנים של החברה, אשר אישורם נדרש לצורך הסכם זה. כניסת ההסכם לתוקף מותנית באישורו על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה. ביום 26 במרץ 2009 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההסכם והחברה עתידה לזמן אסיפה כללית לאישורו של ההסכם, כנדרש בד"ן.

המקרקעין במתחם (להלן בסעיף זה: "המקרקעין") טרם עברו הסדר, והם רשומים בפנקס השטרות (ולא בפנקס הזכויות), שכל הרשום בו מהווה ראייה לכאורה לתוכנו. זכויות החברה במקרקעין טרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין (בשל חבות בהיטל השבחה שטרם הוסדרה), אך רשומה לטובת החברה הערת אזהרה על המקרקעין. לגבי שיעבוד המקרקעין הנ"ל - ראה באור 14 ד'.

ייעוד המקרקעין הינו בניה למגורים, לפי תב"ע במ/4558 ("התב"ע"). שטח הקרקע נשוא התב"ע חולק למגרשים. על-פי הוראות התב"ע, על הבניה להתבצע ב-4 שלבים, באופן ששלבים א' ו-ב' כוללים, כל אחד, 4 מגרשים, שלב ג' כולל 5 מגרשים (כולל מגרש שיעודו למסחר) ושלב ד' כולל 3 מגרשים (כולל מגרש שיעודו לספורט). על-פי תוכנית הבינוי ונספחי התוכנית, יבנו בכל מגרש בין 1 ל-4 מבנים, בני 6-9 קומות. זכויות הבניה הינן כ-64,902 מ"ר מבונה למגורים, מתוכם כ-20,000 מ"ר שטחי שירות, לבניית עד 395 יחידות דיור (אשר מתוכנן תהיינה 287 יחידות בבעלות החברה). בנוסף, מאפשרת התב"ע בניית מרכז מסחרי (כ-365 מ"ר עיקרי וכ-365 מ"ר שירות), מוסדות ציבור (בית ספר, בית כנסת וגן ילדים) (כ-2,200 מ"ר עיקרי וכ-250 מ"ר שירות) ומועדון נופש וספורט (1,000 מ"ר עיקרי ו-500 מ"ר שירות).

על-פי תקנון התב"ע, כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, דרכים, שצ"פ (שטח ציבורי פתוח) ומוסדות ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - "חוק התכנון"), ויועברו על שם עיריית ירושלים. התנאים למתן היתר בניה על-פי התב"ע כוללים, בין היתר, התחייבות היזם לבצע על חשבונו פיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, בשטח של כ-4 דונם, וכן ביצוע מרבית הדרכים והתשתיות בתחום התוכנית. כמו-כן קובע תקנון התב"ע, כי בעלי הזכויות בקרקע יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית במקרקעין ובסמוך למקרקעין ועבודות נוספות.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף (המשך)

ה. מלאי בניינים למכירה: (המשך)

(2) מקרקעין: (המשך)

ביום 4 בנובמבר 2004, נחתם כתב התחייבות, לפיו התחייבו החברה ולוי, כל אחד לחוד לפי חלקו היחסי בפרוייקט, לשפות את עיריית ירושלים ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, (להלן - "הועדה המקומית י"ם") (ביחד: "העירייה") בגין נזקים והוצאות שייגרמו לה עקב הפקעות (בעבר ובעתיד) של מקרקעין בתחום התב"ע, לדרכים ולשטחים ציבוריים, לרבות פיצויי הפקעה שתחויב לשלם בחודש דצמבר 2005 חתמה החברה על כתב התחייבות לעיריית ירושלים בגין פרויקט נוף ציון. על-פי כתב ההתחייבות במקרקעין שבתחום תכנית 4558 ובמקרקעין סמוכים בשטח תכנית 4559, כפי שיקבע על-ידי עיריית ירושלים, תבצע החברה ותשא בלעדית בעלויות עבודות תשתית, סלילה ופיתוח של דרכים ציבוריות, מערך החניה והסדרי התנועה. בנוסף, תקים החברה גן משחקים זמני עד להשלמת גן המשחקים הקבוע בשלב מאוחר יותר. להבטחת ההתחייבות תמסור החברה לעיריית ירושלים ערבות בנקאית מצטברת בשלושה שלבים ובסכומים שונים (הערבות תוחזר עם סיום ביצוע כל שלבי העבודה). נכון למועד הדוח, ערבות עבור שלב א' בסך של 2.6 מיליון ש"ח נמסרה לעיריית ירושלים.

בחודש ינואר 2006 התקבל היתר בנייה מעיריית ירושלים לשלב א' של הפרוייקט. לאחר שנתקבלו בעבר היתרים לסלילת כביש בתוך תחומי הפרוייקט והיתרים לעבודות חפירה בגין המגרשים המרכיבים את שלב א' של הפרוייקט. ברבעון הרביעי של שנת 2008 הושלמה בניית שלב א' במתחם מספר 1, בניה זו כוללת 91 יחידות דיור.

העלויות שנצברו לחברה בגין עבודות הבניה והפיתוח במהלך השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 הינן בסך של כ- 11,440 אלפי ש"ח (ב-2007 הינן בסך של כ- 30,746 אלפי ש"ח).

נכון לתאריך הדוחות הכספיים, חתמה החברה על 38 חוזים למכירת דירות בפרוייקט. בחודש ספטמבר 2008 נתקבל טופס 4 לשלב א' של הפרוייקט.

לעניין היטל השבחה בגין המקרקעין - ראה באור 14 ב' (1).
לגבי תובענה שהוגשה בקשר למקרקעין אלו - ראה באור 14 ב' (4).

ו. חלוקה לפי תנאי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר		פריטים כספיים: בהצמדה למדד במטבע יורו ללא הצמדה
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
106	1,960	פריטים לא כספיים
6,165	672	
1,988	204	
173,551	138,805	

ז. שעבודים - ראה באור 14 ד'.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 5 - זכויות במקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2008:

סך - הכל	טרם נרשמו על שם החברה (*)	נרשמו על שם החברה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
140,472	138,533	1,939	מקרקעין בבעלות

(*) הסיבות לאי רישום זכויות הבעלות בלשכת רישום מקרקעין נובע מהעדר פרצלציה.

הצגה במאזן

ליום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,018	1,939	בסעיף רכוש קבוע
173,304	138,533	בסעיף מלאי מקרקעין למכירה
175,322	140,472	

באור 6 - הלוואה לבעל עניין

החברה נתנה הלוואה לבעל עניין בריבית 5%.

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שם החברה הבת	מקום תושבות	מקום פעילות עיקרית	שיעור ההחזקה	שיעור בזכויות ההצבעה
			%	%
Digal Eouropé B.V.	הולנד	רומניה	100%	100%
דיגל אור בע"מ – לא פעילה	ישראל	ישראל	100%	100%

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. ישויות בשליטה משותפת:

(1) פירוט הישויות בשליטה משותפת של הקבוצה

שם החברה בשליטה משותפת		מקום תושבות	מקום פעילות עיקרית	שיעור ההחזקה במניות רגילות		ערך פנקסי	
				ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
				2008	2007	2008	2007
				%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הד מאסטר בע"מ		ישראל	ישראל	50%	50%	20,968	25,641
קילאס אינווטסטמנט קורפוריישן		פנמה	ישראל	50%	50%	15,935	16,864
S.C Obor Towers S.R.L		רומניה	רומניה	50%	50%	7,876	8,262
S.c Goa business limited s.r. D&A		רומניה	רומניה	50%	50%	1,598	2,749
D&A Building project S.R.L		רומניה	רומניה	50%	50%	17,860	18,986
						64,237	72,502

(3) מידע על ישויות בשליטה משותפת

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של ישויות בשליטה משותפת של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
92,681	156,809	נכסים שוטפים
146,161	93,571	נכסים לא שוטפים
93,371	124,103	התחייבויות שוטפות
94,226	92,900	התחייבויות לא שוטפות
51,245	33,377	נכסים נטו
25,622	16,908	חלק הקבוצה בהון עצמי של חברות בשליטה משותפת

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,240	2,403	הכנסות
440	(18,146)	רווח (הפסד) נקי
220	9,037	חלק הקבוצה ברווחי חברות בשליטה משותפת

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 7-

השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. ישויות בשליטה משותפת: (המשך)

(3) הרכב ההשקעה בישויות בשליטה משותפת

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ישויות בשליטה משותפת

השקעה במניות:

עלות המניות

חלק ברווחים שנצברו מתאריך הרכישה, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

186	186
25,421	16,588
15	133
<u>25,622</u>	<u>16,907</u>

השקעות נוספות:

הלוואות

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

46,938	49,341
(58)	(2,011)
<u>46,880</u>	<u>47,330</u>
<u>72,502</u>	<u>64,237</u>

**שיעורי הריבית
השנתית
משוקללים**

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר
2007	2008	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%

(א) תנאי ההלוואות

יתרות צמודות למדד

יתרות מטבע ביורו

ללא הצמדה

בניכוי - חלויות שוטפות

7,495	9,367
32,141	34,804
7,302	5,170
<u>46,938</u>	<u>49,341</u>
<u>(32,141)</u>	<u>(34,804)</u>
<u>14,797</u>	<u>14,537</u>

יורבור + 7
6.5

(ב) מועדי הגבייה

שנה ראשונה (חלויות שוטפות)

שנה שנייה

טרם נקבעו מועדי פירעון

32,141	34,804
7,302	-
7,495	14,537
<u>14,797</u>	<u>14,537</u>
<u>46,938</u>	<u>49,341</u>

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 7- השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. השקעות בישויות בשליטה משותפת: (המשך)

(4) הצגה במאזן

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
72,502	64,237

בסעיף השקעה בישויות בשליטה משותפת

(5) ישויות בשליטה משותפת שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה

שמות חברות בשליטה משותפת שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה	הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה בשליטה משותפת
S.C Obor Towers S.R.L S.c Goa business limited s.r. D&A D&A Building project S.R.L	ישויות השליטה משותפת בחברה בת ישויות השליטה משותפת בחברה בת ישויות השליטה משותפת בחברה בת

(6) מידע נוסף

- א. ביום 10 באפריל 2007 חתמה חברה Obor Towers S.R.L (להלן Obor), חברה שנתאגדה ברומניה וש-50% מהונה המונפק מוחזק בידי Digal Europe B.V., חברה בשליטה מלאה של החברה אשר נתאגדה בהולנד ושנמצאת בבעלות ושליטה מלאים של החברה, על הסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בשטח של כ-2.4 דונם ברובע 2 בבוקרשט ברומניה (להלן "ההסכם" ו-"המקרקעין"), המיועדים לבנייה למגורים בשטח של כ-13,500 מ"ר וכ-4,000 מ"ר מרתפים וחניה (להלן: "הפרויקט").
- עלות הרכישה של המקרקעין על סך של כ-2.82 מיליון יורו שולם במלואו עם חתימת ההסכם, כאשר 50% שולמו למוכר על ידי Obor מהונה העצמי ויתרת 50% שולמו ע"י הלוואה מתאגיד בנקאי בתמורה לשעבוד ראשון של כל הזכויות במקרקעין. בנוסף, חתמה Obor על הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי ברומניה למימון עלויות בניה בסך של 8 מיליון אירו.
- ביום 15 בינואר 2008, התקשרה Obor בהסכם עם קבלן ביצוע לעבודות הבניה של פרויקט בניה למגורים בשטח של כ-2.3 דונם ברובע 2 בבוקרשט רומניה (להלן: "פרויקט א' בבוקרשט") לעבודות חפירה בשטח וכן עבודות השלד. נכון לתאריך המאזן נמכרו כ-61 יחידות מתוך 150 יחידות מתוכננות. החברה צופה כי ברבעון השני של שנת 2009 תושלם עבודות השלד.
- ב. ביום 19 ביולי 2007, התקשרה החברה, בשיתוף פעולה עם צד שלישי בלתי קשור (להלן ביחד - "הקונים"), באמצעות D&A Building Project S.R.L (שהינה חברה פרטית אשר התאגדה לשם כך ברומניה, להלן - "החברה הרוכשת"), בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין תמורת סך של כ-7,518 אלפי אירו, מתוכם כ-3,600 אלפי אירו שישולמו באמצעות הלוואה בנקאית לתקופה של 36 חודשים בריבית של אירובור בתוספת 2.75%. התמורה כוללת תשלום מס מכירה בסכום של כ-152 אלפי אירו. המקרקעין הנרכשים הינם מקרקעין פנויים בשטח של כ-7,420 מ"ר ברובע מס' 1 של בוקרשט ביעוד למגורים. כוונת הקונים להקים על המקרקעין פרויקט מגורים בהיקף של כ-200 יחידות דיור.
- החברה מחזיקה, באמצעות חברה הולנדית שבשליטתה המלאה - Digal Europe B.V. (להלן - "Digal Europe") - ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הרוכשת. יצוין, כי זכויות הבניה במקרקעין שנרכשו מאפשרות הקמת מבני מגורים בשטח נטו של כ-22,500 מ"ר. במועד הדוח, טרם נתקבל אישור העירייה לתוכנית הכללית.
- ג. ביום 15 בנובמבר 2007 נחתם הסכם עקרונות (להלן: "הסכם עקרונות") בין Digal Europe ושני צדדים שלישיים לא קשורים (להלן: "השותפים") לפיו Digal Europe והשותפים ישתפו פעולה, באמצעות חברה רומנית בבעלות משותפת, Goa בהתאם למנגנון המתואר להלן, ברכישה ובפיתוח של שלושה מגרשים, מקרקעין ג' בבוקרשט, שטחו של כל מגרש כ-10,000 מ"ר.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. השקעות בישויות בשליטה משותפת: (המשך)

(6) מידע נוסף (המשך)

ג. (המשך)

על פי הסכם העקרונות, Digal Europe מתחייבת להעמיד לטובת Goa הלוואה בסך של עד מליון וחמש מאות אלף (1,500,000) אירו, נושאת ריבית בשיעור של יוריבור בתוספת 4% לשנה (להלן: "הלוואה לרכישת המניות") ואשר תשמש את החברה המשותפת לצורך רכישת כל מניותיהם של השותפים בחברה הרומנית בבעלותם המלאה (להלן: "החברה הרומנית"), אשר מנהלת משאים ומתנים לרכישת המגרשים. לפי הסכם העקרונות רכישת כל מניות החברה הרומנית מהשותפים תבצע בשלושה שלבים שכל אחד מהם מותנה, בין היתר, בחתימת הסכם לרכישת מהמגרשים, בכל אחד מהשלבים אמורה Goa לרכוש מהשותפים כשליש ממניות החברה הרומנית תמורת חמש מאות אלף (500,000) אירו. למרות האמור, על-פי הסכם העקרונות, ביחס לכל אחד משני השלבים המאוחרים לרכישת יתרת מניות החברה הרומנית, במקרה שלא יחתם הסכם לרכישת אחד מהמגרשים תוך מאה ושמונים יום מהמועד שאושר הסכם העקרונות על-ידי דירקטוריון Digal Europe, השותפים ימכרו ל- Goa במועד האמור כשליש ממניות החברה הרומנית תמורת ערך הנקוב בלבד (ערך נקוב של 10 RON למניה). נכון למועד דוח זה נרכש מגרש אחד בלבד ואין בכוונת Goa לרכוש את המגרשים הנוספים.

לפי הסכם העקרונות Digal Europe זכאית שיושב לה 87% מסך ההלוואה לרכישת המניות לא יאוחר מעשרים וארבע חודשים ממועד אישור הסכם העקרונות על-ידי Digal Europe.

במקביל לחתימת הסכם העקרונות, חתמה Goa על הסכם לרכישת אחד מהמגרשים תמורת סכום כולל 3,500 אלפי אירו. בעקבות חתימת ההסכם האמור, התבצע גם השלב הראשון לרכישת שלישי ממניות החברה הרומנית. התמורה בגין רכישת שלישי המניות כאמור (סכום כולל של חמש מאות אלף אירו), שולמה על ידי Goa לשותפים בחודש נובמבר 2007.

תשלום התמורה עבור רכישת המגרש הראשון התבצע באמצעות הלוואה בנקאית שנטלה Goa, כאשר בכוונת Goa לרכוש גם את יתרת המגרשים על-ידי נטילת הלוואות בנקאיות. על-פי הסכם העקרונות Digal Europe מתחייבת להעמיד לטובת Goa (נוסף להלוואה לרכישת המניות), הלוואות אשר ישמשו לתשלום הריביות על ההלוואות הבנקאיות במשך תקופת ההלוואות (ההלוואות האמורות שתעמיד Digal Europe זכאית שיושבו לה 50% מההלוואות האמורות וזאת לא יאוחר מעשרים וארבעה חודשים מעת אישור הסכם העקרונות על ידי Digal Europe).

במקרה ש- Goa לא תהיה יכולת כספית להשיב ל- Digal Europe את הסכומים שאמורים להיות מושבים לה כאמור לעיל, שאר השותפים יעמידו לטובת Goa הלוואה בסכום השווה לסכום אשר אמור להיות מושב ל- Digal Europe כפול שיעור החזקתם היחסי בהון המניות המונפק של Goa שתשמש את GOA להשבת סכומים כאמור Digal Europe.

על-פי הסכם העקרונות כל החלטה של דירקטוריון או האסיפה הכללית של GOA תהא טעונה אישורם של כל הדירקטורים או של כל בעלי המניות לפי העניין.

ד. שעבודים - ראה באור 14 ד'.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 8 - רכוש קבוע

ההרכב והתנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	רהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	בניין (1) אלפי ש"ח	
4,063	436	1,097	2,530	עלות -
-	-	-	-	ליום 1 בינואר 2008
4,063	436	1,097	2,530	תוספות
-----	-----	-----	-----	עלות ליום 31 בדצמבר 2008
4,037	436	1,071	2,530	עלות -
26	-	26	-	ליום 1 בינואר 2007
4,063	436	1,097	2,530	תוספות
-----	-----	-----	-----	עלות ליום 31 בדצמבר 2007
1,492	205	775	512	פחת שנצבר -
213	64	70	79	ליום 1 בינואר 2008
1,705	269	845	591	תוספות
-----	-----	-----	-----	פחת ליום 31 בדצמבר 2008
1,316	141	722	453	פחת שנצבר -
176	64	53	59	ליום 1 בינואר 2007
1,492	205	775	512	תוספות
-----	-----	-----	-----	פחת ליום 31 בדצמבר 2007
2,358	167	252	1,939	עלות מופחתת:
-----	-----	-----	-----	ליום 31 בדצמבר 2008
2,571	231	322	2,018	ליום 31 בדצמבר 2007
-----	-----	-----	-----	

(1) החברה הינה הבעלים הרשום של משרד בקומה השלישית של מגדל יבנה בשטח רשום של 147 מ"ר, המשמש כמשרדי הקבוצה.

באור 9 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

א. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,056	144	שטרות לפרעון
891	2,333	הוצאות לשלם
-	121	מוסדות ממשלתיים
416	249	צדדים קשורים
175	170	שכר ונלוות
79	153	זכאים אחרים
4,617	3,170	
-----	-----	

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 9 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות (המשך)

א. זכאים ויתרות זכות (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
416	249
-	152
4,201	2,769
<u>4,617</u>	<u>3,170</u>

(א) תנאי הצמדה
 בהצמדה למדד
 במטבע יורו
 ללא הצמדה

ב. הפרשות

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
430	330

(1) **הרכב**

הליכים משפטיים (*)

(*) למידע נוסף בגין הליכים משפטיים ראה ביאור 14 ב' (2) וכן באור 20 (21)

ג. חלוקה לפי תנאי הצמדה

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
115,418	137,317
-	152
47,402	22,012
<u>162,820</u>	<u>159,481</u>

התחייבויות כספיות:
 בהצמדה למדד
 במטבע חוץ או בהצמדה אליו
 ללא הצמדה

באור 10 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית	שיעור ריבית אפקטיבית
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		31/12/08	31/12/08
2007	2008	2007	2008	2007	2008	%	%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
18	-	-	-	18	-		
3,249	-	-	-	3,249	-		
111,735	123,778	-	-	111,735	123,778	4.75	5.15
-	6,718	-	6,718 (*)	-	-	7+	7+
<u>115,002</u>	<u>130,496</u>	-	6,718	<u>115,002</u>	<u>123,778</u>		

בנקים:
 משיכות יתר
 הלוואות:
 צמוד דולר
 ללא הצמדה
אחרים:
 ביורו

(*) לפרטים בדבר ההלוואה ראה באור 14 ג(4).

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. מועדי הפירעון ליום 31 בדצמבר 2008

<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>123,778</u>	שנה ראשונה - חלות שוטפת
<u>6,718</u>	טרם נקבע מועד פירעון

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות של הלוואות ראה באור 14 ו'.

באור 11 - אגרות חוב

א. כללי

1. ביום 30 במאי 2006, הנפיקה הקבוצה לפי תשקיף, 60,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב ניתנות להמרה במניות (סדרה א'), נושאות ריבית בשיעור 4% לשנה צמודות למדד המחירים לצרכן. אגרות החוב הניתנות להמרה למניות רגילות רשומות על שם בנות 1 ש"ח לפי שער המרה של 20 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), לכל מניה. אגרות חוב שלא תומרנה למניות עומדות לפירעון ב- 5 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 ביוני של כל שנה בשנים 2009 עד וכולל 2013.

אגרות החוב הונפקו בתמורה ל- 92% מערך הנקוב. הוצאות ההנפקה שיוחסו לאגרות החוב הניתנות להמרה הסתכמו לסך של 2,907 אלפי ש"ח.

תמורת הנפקת אגרות החוב הניתנות להמרה (סדרה א'), בניכוי הוצאות הנפקה פוצלה בין הרכיב ההתחייבתי לרכיב מרכיב ההמרה, אשר מייצג את אופציית המרת אגרות החוב למניות החברה. לצורך הפיצול, נאמד רכיב ההמרה באמצעות מודל בלק ושוולס.

כתוצאה מהפיצול, מכירה הקבוצה בהוצאות מימון באמצעות שימוש בשיעור ריבית אפקטיבית בגובה 21%.

פיצול התמורה לרכיב האג"ח בוצע באופן הבא:

אלפי ש"ח

52,202	תמורת הנפקת האג"ח
(31,090)	התחייבות פיננסית
<u>21,111</u>	רכיב המרה

2. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהי.

3. יתרת אגרות חוב להמרה (סדרה א') במחזור ליום 31 בדצמבר 2008 הינה 60,000 אלפי ש"ח ערך נקוב.

4. במהלך השנה לא הומרו אגרות חוב למניות.

ב. ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,314	45,840
8,063	384
<u>46,377</u>	<u>46,224</u>

במסגרת ההתחייבויות:

רכיב התחייבתי של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות החברה
רכיב המרה של אגרות חוב הניתנות להמרה במניות החברה
סה"כ

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 11 - אגרות חוב (המשך)

ג. חלוקה לפי מועדי הפירעון ליום 31 בדצמבר 2008

אלפי ש"ח	
13,616	שנה ראשונה-חלות שוטפת
11,062	שנה שנייה
8,845	שנה שלישית
7,063	שנה רביעית
5,638	שנה חמישית
32,608	
46,224	

באור 12 - הטבות לעובדים

תוכניות להטבה מוגדרת - התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין
דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות בשל הטבות מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על המשכורת האחרונה של העובד, אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים וכן בהתחשב במספר שנות העבודה שלו. בדבר חישוב המחויבות ראה באור 2(יח).

ליום תאריך המאזן בחברה קיימים שלושה עובדים.

באור 13 - מסים על הכנסה

א. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה

ליום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,937	36,172	הפסדים עסקיים לצרכי מס

מועדי פקיעה:

בהתאם לחוקי המס הקיימים לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס הניתנים לניכוי.

ב. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,436	16,721	ישויות בשליטה משותפת
25,436	16,721	

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות בשליטה משותפת מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן קיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 13 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
(657)	-
(657)	-

מסים שוטפים

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות
סה"כ מסים שוטפים

ד. המס האפקטיבי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,378	(27,534)
29%	27%
1,270	(7,434)
(2,305)	(2,102)
55	239
980	864
-	8,433
-	-
(657)	-
(657)	-

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה

שיעור מס סטטוטורי

הוצאות (הכנסות) מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:

הכנסות פטורות בגין מרכיב אגרות חוב להמרה ושיערוך אופציות
הוצאות שאינן מותרות בניכוי
עלויות שהונו למלאי מקרקעין
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים

התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים שוטפים משנים קודמות

סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו בדוח רווח והפסד

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
677	252

נכסי מסים שוטפים

ו. מידע נוסף

- (1) לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2002
- (2) ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - "התיקון"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.
בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך, לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו-כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.
- (3) בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה - 2005, שיעור המס 34% המושט על חברות יופחת באופן הדרגתי החל משנת 2006 (לגביה נקבע שיעור מס של 31%) ועד לשנת 2010 לגביה נקבע שיעור מס של 25% (שיעור המס בשנים 2007, 2008 ו-2009 הינו 29%, 27% ו-26%, בהתאמה).

באור 14 - תביעות תלויות, התקשרויות, שיעבודים וערבויות

א. ערבויות:

- (1) החברה ערבה ללא הגבלה בסכום לכל חובותיה והתחייבויותיה של חברת קילאס אינווסטמנט קורפוריישן (חברה בשליטה משותפת. להלן "קילאס") לתאגיד בנקאי. ליום תאריך המאזן גובה התחייבויות עומדות על 7,130 אלפי ש"ח.
- (2) החברה ערבה ללא הגבלה בסכום לכל חובות והתחייבויות הד מאסטר בע"מ (חברה בשליטה משותפת. להלן "הד מאסטר") לתאגיד בנקאי. להבטחת חביותיה, יצרה הד מאסטר לטובת התאגיד הבנקאי שעבוד כמפורט בסעיף ד' להלן. כמו כן, ערבה דיגל לכל חובותיה והתחייבויותיה של חברת רוטשילד 84 בע"מ (חברה בת של הד מאסטר, חברה בשליטה משותפת. להלן "רוטשילד 84"). החברה חתמה על כתב שיפוי יחד עם בעלי המניות של חברת הד מאסטר ורוטשילד 84. ליום תאריך המאזן ההתחייבויות של הד מאסטר לתאגיד בנקאי עומדות על 42,084 אלפי ש"ח.
- (3) נכון למועד הדוח העמידה החברה ערבות בסך 2.6 מיליון ש"ח לטובת עיריית ירושלים בגין החייבויות פיתוח של פרויקט נוף ציון.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 14 - תביעות תלויות, התקשרויות, שיעבודים וערבויות (המשך)

ב. תביעות תלויות:

(1) על פי ההסכם מכוחו רכשה החברה את הזכויות במקרקעין המתוארים בבאור 4(2), קיבלה החברה על עצמה את החבות בהיטל השבחה בגין חלקה היחסי בזכויות במקרקעין. הואיל והחברה ולוי חלקו על גובה היטל השבחה שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאי עיריית ירושלים, הוגשה על ידם שומה נגדית, בה נטען, כי אין השבחה. נוכח העדר ההסכמה, הועבר העניין לשמאי מכריע, בהתאם להוראות חוק התכנון. בחודש ינואר 2001, הוציא השמאי המכריע את השומה המכרעת, וגובה היטל השבחה שנקבע על פיה הינו בסך של 1,275 אלפי דולרים (בערכי חודש אפריל 1994), צמוד למדד תשומות הבניה (סך של כ- 7 מיליוני ש"ח, נכון למועד הדוחות הכספיים). בחודש ספטמבר 2002, הגישה החברה ערעור לבית משפט השלום בירושלים נגד הועדה המקומית י-ם על הכרעת השמאי המכריע. בערעור טוענת החברה כי יש לבטל את הכרעת השמאי המכריע ולקבוע כי החברה חבה בהיטל השבחה בגובה אפס. בחודש יולי 2005 נתן בית משפט השלום את פסק דינו בערעור, במסגרתו קיבל באופן חלקי את הערעור של החברה והורה לשמאי המכריע לתקן את שומתו בהתאם להנחיותיו. בהתאם לפסק הדין תיקן השמאי המכריע את שומתו וקבע כי היטל השבחה יעמוד על סך של 275 אלפי דולרים (בערכי אפריל 1994) צמוד למדד תשומות הבניה (סך של כ- 909 אלפי ש"ח, נכון למועד הדוח), מתוכו סך של 220 אלפי ש"ח, נכון למועד הדוח, שולם על-ידי החברה. על החלטת בית משפט השלום הגישו כל אחד מהצדדים ערעור לבית המשפט המחוזי בירושלים.

במהלך שנת 2006, רשמה החברה בספריה הפרשה בסך 650 אלפי ש"ח בגין חלקה הצפוי בהיטל ההשבחה שלבים ב' ו-ג' בפרייקט "נוף ציון".

לאחר הגשת הערעורים הצדדים קיימו ביניהם הליך גישור שלא עלה יפה. לאחר מכן התקיים ביום 11 בפברואר 2007, דיון בערעורי הצדדים במסגרתו, בהמלצת בית המשפט, הגיעו הצדדים להסכמה לפיה ערעורי שני הצדדים יתקבלו במובן זה שפסק דינו של בית המשפט השלום יתבטל, אך העניין יוחזר לשמאי המכריע לשם עריכת מחדש של שומת ההשבחה והתחשבות בעלויות בהם נשאה החברה לשם רכישת קרקעות שסופחו להם בשטח כולל של 35 דונם, כאשר עלויות אלו יופחתו משווי ההשבחה. יועציה המשפטית של החברה חיוו דעתם כי קיימים סיכויים טובים שבעקבות החזרת השומה לשמאי המכריע יופחת שווי ההשבחה ועימו היטל ההשבחה שיהא על החברה לשלם ולפיכך לא רשמה הפרשה נוספת לזו שנרשמה במהלך תקופת הדוח, בגין הכרעת שמאי זו בדוחותיה הכספיים. באם תחוייב החברה בעלות כלשהי בגין הכרעת השמאי המכריע יתווספו הסכומים לעלות הקרקע. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם נקבע מועד לפגישה עם השמאי המכריע, לשם עדכון השומה המכרעת.

(2) לחברה הוצאה שומת מע"מ עסקאות לתקופת חיוב ינואר עד אוגוסט 2005, במסגרתה חויבה החברה במע"מ בערכי קרן של 374,983 ש"ח. לטענת רשויות מע"מ, עבודות פיתוח שביצעה החברה בקרקע בירושלים, חלף תשלום אגרות והיטלים לעיריית ירושלים, מהוות שירות שנתנה החברה לעירייה אשר מחויב במע"מ. כמו כן הוצאה לחברה שומת תשומות לתקופת חיוב ינואר 2002 עד אוקטובר 2006 במסגרתה חויבה החברה במע"מ בערכי קרן בגין תשומות שהוציאה לרכישת מנוי לעיתון ושימוש בכלי רכב, אשר לטענת רשויות מע"מ אינן מהוות (כולן או חלקן) תשומות לצרכי העסק. הדיון בערעור על שומות אלו נקבע ליום 17 בנובמבר 2008 ולאחר מכן נדחה לפברואר 2009. להערכת החברה, סיכויי הערעור ביחס לשומת העסקאות נמוכים ואילו סיכויי הערעור ביחס לשומת התשומות סבירים. לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על הסכם פשרה בנושא עם רשויות המע"מ - ראה ביאור 20(1).

(3) ביום 19 ביוני 2002, הוגשה על ידי חוסין אחמד עבידאת לבית משפט השלום בירושלים תובענה למתן צו מניעה קבוע נגד החברה, לפיו ייאסר על החברה להכנס ו/או לעלות על המקרקעין הידועים כחלקה 284 בגוש שומא 3, סילוואן, ג'בל מוכבאר, ירושלים וכן להפריע לעבידאת בשימוש ובחזקתו במקרקעין. כמו כן, הגיש בקשה למתן צו מניעה זמני אשר יורה לחברה לסלק כל דבר ו/או חפץ ו/או גדר ו/או תיל מהמקרקעין. בהחלטתו מיום 20 ביוני 2002, ולאחר שקיים דיון במעמד הצדדים, נתן כבוד הנשיא אמנון כהן צו מניעה זמני האוסר על החברה להכנס ו/או לעלות על המקרקעין. ביום 8 באוגוסט 2002, הגישה החברה לבית המשפט השלום בירושלים בקשה לעיון מחדש בצו המניעה הזמני. ביום 1 בספטמבר 2002, הגישה החברה כתב הגנה בתובענה. ביום 20 במרץ 2003, במהלך הדיון בבקשה לעיון מחדש בצו המניעה, קיבלו הצדדים את הצעתו של בית המשפט לסייג את צו המניעה כך שיחול על שטח מצומצם מזה שניתן מלכתחילה, ולעבור לדון בתובענה העיקרית. בשלב זה, לאחר שהוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם עבידאת, הועמדו ההליכים בתיק, לבקשת החברה, עד לסיום ההליכים המתנהלים בין הועדה המקומית לתכנון ולבניה לבין עבידאת, בתביעה שהוגשה על ידי הועדה המקומית בבית המשפט המחוזי בירושלים למסירת חזקה במקרקעין לפי פקודת הקרקעות. להתפתחות ההליכים בנושא לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 20(3).

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - תביעות תלויות, התקשרויות, שיעבודים וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות:

- (1) ביום 26 בינואר 1999, נחתם בין החברה לבין לוי הסכם להסדרת זכויותיהם כבעלי מניות בקילאס, אשר תוקן בהסכם השיתוף והחלוקה בו התקשרו החברה ולוי. ההסכם כולל הסכמה של הצדדים לפעול יחדיו לשם השלמת אישורן של תכניות המתאר השונות החלות על המקרקעין אשר לקילאס זכויות בהם וחתומת הסכמי פיתוח וחכירה עם המינהל. ההסכם כולל התחייבות של הצדדים להשקיע מכספם - כל אחד על-פי חלקו בקילאס - ככל שנדרש לשם ביצוע המטרות הנזכרות לעיל ולשם כל מטרה אחרת הדרושה לשם השבחת התוכניות ומימושן, לרבות הוצאות ומיסים. בהתאם לתיקון להסכם בעלי המניות בקילאס הנזכר לעיל, נטלה על עצמה החברה ערבות בלתי מוגבלת בסכום שהעמיד לוי לטובת תאגיד בנקאי להבטחת מחצית מהתחייבויותיה של קילאס. בנוסף, נקבע בתיקון להסכם בעלי המניות בקילאס, כי עד להתקיימות תנאים הקבועים בהסכם השיתוף והחלוקה, לוי לא יהיה מחוייב להעמיד להבטחת חובות קילאס או עבורה כל מימון, בטחונות או ערבויות כלשהן וכי החברה תעמיד כל מימון נדרש כאמור. הצדדים התחייבו לפעול יחדיו ובתאום בכל הנוגע לענייניה של קילאס ובנוגע למקרקעין הנזכרים לעיל, השימוש בהם, תכנונם, פיתוחם ובנייתם, והתחייבו לעשות כל שביכולתם על מנת לקבל החלטות פה אחד. במקרה של חילוקי דעות בין הצדדים ובהעדר יכולת לקבל החלטה משותפת, או אם צד לא העמיד סכומים שהוא נדרש להעמידם בהתאם להחלטה הדורשת מהצדדים להעמיד כספים, יהא כל צד רשאי לפנות למשנהו בדרישה לרכוש את חלקו בקילאס והצד השני יהיה מחוייב לקבל את ההצעה ולמכור את חלקו לצד המציע או לדרוש לקיים התמחרות בין הצדדים. על-פי ההסכם, מכירת מניות קילאס על-ידי צד כלשהו כפופה לזכות סירוב ראשונה של הצד האחר.
 - (2) ביום 10 באפריל 2008 הוסכם על סיום העסקתו של מנכ"ל החברה, מר דרור קווה, ביום 30 ביוני 2008, אשר כיהן כמנכ"ל החברה מיום 10 ביולי 2006. מר יהודה לוי, יו"ר הדירקטוריון, מונה כמנכ"ל החברה, החל מיום 21 ביולי 2008.
 - (3) כהונתו של מר יהודה לוי כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון החברה נעשה במסגרת הסכם ניהול אשר תוקן במסגרת אסיפה כללית מיום 14 ביולי 2008. ההסכם כולל תנאים מקובלים לעובדים במעמדו. שירותי הניהול יבואו לידי סיומם שנה אחת ממועד החלטת האסיפה הכללית (היינו ביום 21 ביולי 2009).
 - (4) ביום 27 במאי 2008 הושלמה התקשרות של Digal Europe B.V ("Digal Europe") חברה בת בהחזקה מלאה של החברה שהתאגדה בהולנד, בהסכם הלוואה עם צד שלישי בלתי קשור לפיו ילווה הצד השלישי ל-Digal Europe סך של 1,200,000 אירו אשר ישמשו את Digal Europe להחזר הלוואת בעלים לחברה. לאחר פירעון ההלוואה לחברה מסתכמת הלוואת הבעלים של החברה ל-Digal Europe בכ- 280,000 אירו.
- הסכם ההלוואה קובע שהצד השלישי יהיה זכאי לריבית שנתית זהה לריבית לה זכאית Digal Europe בגין הלוואה בסכום זהה שהעניקה ל-S.C Obor Towers S.R.L, (להלן - "Obor"), חברה בת מוחזקת 50% על-ידי Digal Europe. כמו כן נקבע בהסכם ההלוואה שהצד השלישי יהיה זכאי, נוסף לריבית המפורטת לעיל, ל- 13.33% מהרווח הנקי של Obor כך שבידי Digal Europe והחברה יווטר 36.67% מהרווח הנקי של Obor.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 14 - תביעות תלויות, התקשרויות, שיעבודים וערבויות (המשך)

ד. שיעבודים:

החברה שיעבדה בשעבוד קבוע לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק") את הון המניות הבלתי נפרע שלה והמוניטין, ובשעבוד שוטף את כל יתר רכושה, וכן במשכון קבוע ראשון בדרגה את הזכויות והכספים בחשבון ח"ד ובכל פיקדון של החברה בבנק. כמו כן שועבד לבנק בשעבוד מדרגה ראשונה חלקה של החברה במקרקעין המתוארים בבאור 4 ה' (2), על ידי הבעלים הרשומים. בנוסף קיים משכון מדרגה ראשונה של זכויות הממשכנים כלפי 38 חייבים שונים בהקשר עם הסכמי מכר בירושלים ומשכון מדרגה ראשונה של זכויות הממשכנים כלפי מדינת ישראל אגף המכס והמע"מ, מפעלים טרומיים אשטרום ירושלים בע"מ ותדהר חפירה וחציבה בע"מ.

הד מאסטר בע"מ (חברה בשליטה משותפת- להלן "הד מאסטר") יצרה לטובת הבנק שיעבוד שוטף על כל נכסיה ושעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין שלה, וכן שעבוד על זכויותיה מכח הסכם להשכרת מקומות חניה. בנוסף, נרשמו לטובת הבנק משכנתאות בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי המקרקעין שבבעלות הד מאסטר.

קילאס טינווסטמנט קורפוריישן (חברה בשליטה משותפת- להלן "קילאס")- שיעבדה לטובת הבנק את זכויותיה מכוח הסכם הפיתוח שבניה לבין המינהל.

יתרת ההתחייבויות המובטחות לתאריך המאזן (לרבות ערבויות) מסתכמת לכ- 172,992 אלפי ש"ח.

ה. אמות מידה פיננסיות:

במסגרת מכתבי הסכמות עם תאגיד בנקאי עליהם חתומים החברה ובעלי השליטה בה, בקשר לאשראי שקיבלה החברה, לרבות ערבויות שניתנו על ידה ואשר בהתאם להגדרת מכתב ההסכמה נוסף מחודש ספטמבר 2005, ואשר אינו בגין ובקשר עם מימון פרויקט "נוף ציון" המסתכם, לתאריך הדוחות הכספיים, בסך של 49,214 אלפי ש"ח, מחויבת החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

- הסכום הכולל של חובותיה והתחייבויותיה הכספיים לכל גוף בנקאי בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה, על בסיס מאוחד, לא יחרוג מסך של 37,600 אלפי דולרים (לא כולל הלוואות בגין הסכם הלוויה), בכל מקרה שהחברה תחרוג מסכום זה, עליה להודיע על כך לבנק.
- חלקו של ההון העצמי המוחשי של החברה כפי שישתקף בדוחותיה הכספיים, לא יפחת משיעור של 15% מסך המאזן. הון עצמי מוחשי מוגדר במכתב ההסכמות כהון עצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים.

במקרה של אי עמידה בכל אחת מהתחייבויות אלו רשאי התאגיד הבנקאי להעמיד לפירעון מידי את חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפיו.

ליום 31 בדצמבר 2008, לא עמדה החברה בהתחייבות לשמירה על יחס הון עצמי מוחשי כאמור.

ו. מגבלות החלות על התאגיד בקבלת אשראי ופעולות הטענות הסכמת המממן:

במסגרת מכתבי ההסכמות המתוארים בסעיף ה' לעיל, התחייבו בעלי השליטה בחברה שלא לקבל מהחברה סכומים כלשהם בגין שטרי הון שתוציא החברה לטובתם או בגין הלוואות שניתנו על ידם לחברה וכן תשלומים נוספים, ולא להעביר לאחרים את זכויותיהם כלפי החברה בגין סכומים כאמור ללא הסכמת הבנק, ולא לקבל דמי ניהול או ריבית או סכומי כסף או שווה כסף בכל אופן שהוא מהחברה, והחברה התחייבה לא לשלם להם, במישרין או בעקיפין, סכומים כאמור בלי לקבל את הסכמת הבנק. כמו כן, החברה ובעלי השליטה בה התחייבו כי שיעור הבעלות והשליטה שלהם בחברה או בזכויות אחרות הצמודות למניות החברה (כמפורט במכתבי ההסכמות) לא יפחת בכל עת משיעור של 51%. כן התחייבו בעלי השליטה, כי לא ישעבדו את מניותיהם בחברה לטובתו של צד ג' כלשהו (אחד המכתבים, עליו חתמו יהודה לוי ודיגל אור בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, גם מחיל איסור על העברת מניות בחברה). בנוסף, החברה ובעלי השליטה בה התחייבו שלא לחלק דיבידנדים בחברה כל עוד החברה חייבת לתאגיד הבנקאי סכום כלשהו על חשבון הסכומים שבקשר עמם נחתמו מכתבי ההסכמות הנ"ל. בכל מקרה שלא יתקיים איזה מהתנאים הנ"ל, יהיה הבנק רשאי להעמיד את חובותיה של החברה כלפיו לפירעון מידי. התחייבויות החברה ובעלי השליטה על פי מכתבי ההסכמות הנ"ל הינן כל עוד החברה חייבת לבנק סכום כלשהו על חשבון הסכומים המובטחים, שבקשר עמם נחתמו מכתבי ההסכמות הנ"ל.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 14 - תביעות תלויות, התקשרויות, שיעבודים וערבויות (המשך)

ו. מגבלות החלות על התאגיד בקבלת אשראי ופעולות הטענות הסכמת המממן: (המשך)

מסמכים שנחתמו בין חברות הקבוצה לבין תאגיד בנקאי בקשר עם אשראי שהועמד להן, מטילים מגבלות, בין היתר, על קבלת החלטות בדבר מיזוג, פיצול או הסדר לפי סעיף 233 לפקודת החברות, קבלת החלטה בדבר כל פעולה שתוצאתה רכישת עיקר נכסי חברת הבת או החלטה על פיה תרכוש חברת הבת עיקר נכסי תאגיד אחר או מניות של תאגיד אחר המקנות לה שליטה באותו תאגיד, וכן מגבלות על העברת שליטה ועל הנפקת ניירות ערך למוכ"ז.

ז. הסכם ליווי פיננסי:

בחודש ספטמבר 2005 נחתם הסכם ליווי פיננסי בין החברה לבין התאגיד הבנקאי לשלב א' של הפרוייקט אותו בונה החברה בירושלים, הכולל 7 בנייני מגורים ובהם 91 יחידות דיור (להלן "שלב א").

על פי ההסכם יעמיד הבנק לחברה מסגרת אשראי בסכום כולל של עד ל- 160 מיליוני ש"ח, וזאת לאחר העמדת סכום של 3 מיליוני דולר ממקורותיה העצמיים של החברה עבור הפרוייקט. יתרת ההלוואות והערבויות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2008 הינה כ- 123,778 אלפי ש"ח.

על פי ההסכם תרשום החברה משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת התאגיד הבנקאי, על זכויותיה ועל זכויות בעל שליטה בה, בפרוייקט, וכן שיעבודים על זכויות שונות הקשורות בפרוייקט.

ההסכם כולל, בין היתר, התחייבויות של החברה לעמידה בלוחות זמנים לביצוע שלב א', לעמידה בתחזיות של מכירות ומחירים, תשלום עמלות שונות ועוד. ההסכם אינו כולל התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות.

כן קובע ההסכם כי במקרה בו מתקיימת ירידה מצטברת באחוזים בשיעור של 20% ומעלה במכירת יחידות הדיור בפרוייקט נוף ציון שאמורות היו להימכר בכל עת על פי תחזית מכירות הקבועה בהסכם הליווי, התאגיד הבנקאי יהיה רשאי להורות לחברה על שינוי מחירי יחידות הדיור לצורך הגברת קצב המכירה במועד ובשיעור ובאופן שיקבע. במהלך 14 יום מקבלת הודעת הבנק על החלטתו לבצע איזה מהפעולות האמורות ניתנת לחברה האפשרות לשנות את החלטת הבנק תוך מציאת פיתרון סביר שיהיה מקובל על שני הצדדים. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים קיימת ירידה מצטברת באחוזים בשיעור של כ- 59% במכירת יחידות הדיור לעומת התחזית הקבועה בהסכם. למועד פירסום הדוח, לא מימשו הבנק את זכותו לשינוי מחירי הדירות כאמור.

החל מיום 1 בינואר 2008 הסכם הליווי הוארך בהתנהגות אך ללא הסכמות בכתב. לפיכך, ולאור אי עמידת החברה ביעדים שנקבעו בהסכם הליווי, הבנק רשאי להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים הנכללים בהסכם הליווי.

באור 15 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי מניות	אלפי מניות
20,000	20,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2007	2008	2007	2008	2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
33,393	33,739	8,121	8,121	7,501	7,501

מניות רגילות בנות 1 ש"ח
ע.נ. שנפרעו במלואן

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 15 - הון מניות ופרמיה על המניות (המשך)

ג. תנועה בהון המניות הנפרע במלואו

מספר המניות באלפים

7,234

יתרה ליום 1 בינואר 2007

267

המרת הלוואת בעלים למניות בחברה (ה)

7,501

יתרה ליום 1 בינואר 2008

-

תנועה בהון מניות

7,501

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

ד. בחודש אפריל 2006 הקצתה החברה בהקצאה פרטית 1,133,000 מניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה בתמורה לסך של 15 ש"ח לכל מניה, ו- 679,800 כתבי אופציה (סדרה 1) בלתי סחירים הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 19 ש"ח לכתב אופציה (סדרה 1) צמוד למדד המחירים לצרכן, במשך תקופה של שלוש שנים ממועד ההקצאה (כל כתב אופציה (סדרה 1) ניתן למימוש למניה רגילה אחת). כתבי האופציה האמורים הוקצו ללא תמורה. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך ברוטו של כ- 16,995 אלפי ש"ח ובסך נטו של כ- 16,490 אלפי ש"ח, לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 505 אלפי ש"ח.

האופציות כאמור נמדדות במאזן החברה בשווי הוגן שנקבע על סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

ה. ביום 30 באפריל 2007 אישרה האסיפה הכללית של החברה המרת הלוואות בעלים שהעמידו מר יהודה לוי (יו"ר דירקטוריון החברה) ומבטח שמיר נדל"ן (להלן "הניצעים") לחברה, בסך 2 מיליון ש"ח כל אחד (ובסך כולל של 4 מיליון ש"ח) למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה במחיר של 15 ש"ח למניה, ובסך הכל 266,666 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. ביום 9 במאי 2007 התקבל אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות הנובעות מהמרת הלוואות הבעלים. ביום 17 במאי 2007 הוקצו המניות על שם הניצעים.

ו. אופציות למניות ומניות שהוענקו במסגרת תוכנית הענקת אופציות ומניות לעובדים

ביום 5 בנובמבר 2006, הקצתה החברה, ללא תמורה, למנכ"ל החברה ולסמנכ"ל הכספים של החברה (להלן "הניצעים") 109,082 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-109,082 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, כאשר כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 15 ש"ח (בכפוף להתאמות). מנכ"ל החברה יהיה זכאי לממש מחצית מהאופציות שהוקצו לו בחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ומחצית נוספת בחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה. סמנכ"ל הכספים של החברה תהיה זכאית לממש את מלוא האופציות שהוקצו לה בחלוף שנתיים ממועד ההקצאה. על פי ההסכם, האופציות שיבשילו תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 5 בנובמבר 2011 (להלן - "תקופת המימוש").

במקרה של סיום התקשרות של העובד עם החברה, יהיה זכאי כל עובד (למעט כמפורט בתוכנית האופציות ובהסכם הענקת האופציות) לממש למניות את האופציות שזכותו לממשן נתגבשה במועד סיום ההתקשרות, וזאת עד תום תקופת המימוש. יתר האופציות שהוקצו לטובת העובד יפקעו במועד סיום ההתקשרות.

ביום 1 ביולי 2008 פקעו 73,082 מתוך 109,082 כתבי האופציה המתוארים לעיל, עקב הפסקת כהונתו של מי שכיהן כמנכ"ל החברה עד ליום 30 ביוני 2008. (לפרטים ראה ביאור 14 ג'2) יתרת האופציות (36,000), שהקצו לסמנכ"לית הכספים של החברה בסדרה פקעו ב-7 לאוגוסט 2008 עקב ויתור ללא תמורה של סמנכ"לית הכספים של החברה על האופציות אשר הוחזקו על ידה.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 16 - פרטים נוספים על הכנסות והוצאות

א. עלות בניינים שנמכרו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	34,416
-	17,583
-	51,999

עלויות בניה ואחרות
 הפרשה להפסד בגין הקמת בניינים למכירה

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,532 (*)	1,529
427	413
715	847
105	102
176	213
300	192
3,255	3,296

משכורות ודמי ניהול
 אחזקה ומשרדיות
 שירותים מקצועיים
 מסים ואגרות
 פחת
 אחרות

(*) סווג מחדש – ראה באור 20

ג. הכנסות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,021	7,679
1,925	106
1,708	133
2,123	2,624
2,259	-
22	-
14,058	10,542

שינויים בשווי הוגן של רכיב המרה
 שינויים בשווי הוגן של אופציות צמודות מדד
 הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לז"ק
 הכנסות מימון בגין הלואות לצדדים קשורים
 הכנסות מימון הנובעות מניירות ערך
 אחרות
סה"כ הכנסות מימון

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - פרטים נוספים על הכנסות והוצאות (המשך)

ד. הוצאות מימון

**לשנה שנסיימה
ביום 31 בדצמבר**

2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
71	3,852
6,354	10,015
-	358
-	165
-	737
-	16
<u>6,425</u>	<u>15,143</u>

הוצאות מימון בגין הלוואות מתאגיד בנקאי
הוצאות מימון בגין אג"ח להמרה
הוצאות מימון בגין הלוואות מאחרים
הפרשי שער
הוצאות מימון הנובעות מניירות ערך
אחר

באור 17 - רווח למניה

**לשנה שנסיימה
ביום 31 בדצמבר**

2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,255	(36,571)
<u>5,255</u>	<u>(36,571)</u>
7,403	7,501
<u>7,403</u>	<u>7,501</u>

א. רווח בסיסי למניה

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה האם

רווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב
רווח בסיסי למניה

ב. רווח מדולל למניה

הרווח ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה
התאמות:

אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
התחייבות בגין אופציות צמודות מדד

הרווח ששימש לצורך חישוב הרווח המדולל למניה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב
רווח בסיסי למניה

התאמות:

אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה

התחייבות בגין אופציות צמודות מדד

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח
מדולל למניה

ג. מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה, אך לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי מדללת:

**לשנה שנסיימה
ביום 31 בדצמבר**

2007	2008
כמות	כמות
-	3,000

אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי ישויות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה העצמי, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב, הכולל בעיקר את ההלוואות ואגרות החוב המתוארות בבאורים 10 ו- 11 מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נכסים פיננסיים אחרים וההון העצמי הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון העצמי.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בבאור 2.

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,236	100
8,120	3,426
8,063	384
157,933	179,507

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
הלוואות וחייבים (כולל מזומנים ושווי מזומנים)

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית) וסיכון אשראי. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים בחברה, בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון או בהתאם למנדט שהוענק לו על ידי דירקטוריון החברה. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון השקעות עודפי נזילות.

ה. סיכון מטבע

הקבוצה ביצעה מספר עסקאות הנקובות במטבע חוץ. כתוצאה מכך, נוצרת חשיפה לתנודות בשערי חליפין.

להלן פירוט בדבר עסקאות במט"ח להן חשופה הקבוצה:

א. החברה מעמידה הלוואות לחברות קשורות זרות. ההלוואות צמודות לאירו, לפיכך חשופה החברה כלכלית לשינויים בשערי חליפין של האירו ביחס לש"ח.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון מטבע (המשך)

ב. חלק מיתרותיה הכספיות של הקבוצה הינו במט"ח. לשינויים בשערי החליפין של המטבעות בהם השקיעה החברה השפעה על רווחיותה של הקבוצה.

נכסים		התחייבויות		אירו
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2007	2008	2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,145	34,811	28	6,570	

ניתוח רגישות של מטבע חוץ

הקבוצה חשופה בעיקר למטבעות האירו.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% ו-5% בשער החליפין הרלוונטי. 5% ו-10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% ו-5% בשיעורי מטבע חוץ.

ניתוח הרגישות כולל הלוואות חיצוניות כמו גם הלוואות לפעילויות חוץ בקבוצה הנקובות במטבע השונה מהמטבע של המלווה. מספר חיובי בטבלה מציין גידול בהון עצמי כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב-5% או 10% ביחס למטבע היורו, או ירידה בהון העצמי כאשר מטבע הש"ח נחלש ב-5% או 10% ביחס למטבע הרלוונטי.

השפעה של ירידה ב-5% או 10% במטבע הש"ח מול היורו לפני השפעת מס:

השפעת מטבע האירו			
ליום 31 בדצמבר			
2007		2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10%	5%	10%	5%
3,212	1,606	2,824	1,412

קרן הון מהפרשי תרגום

ו. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לזוט ומלוות בשיעורי ריביות קבועות ומשתנות.

חשיפות הקבוצה לשיעורי ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיים מתוארת בחלק לגבי ניהול סיכון נזילות המובא בהמשך באור זה.

ניתוח רגישות שיעורי הריבית

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתאריך המאזן. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבויות לתאריך המאזן עמד לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה ששיעורי הריבית היו גדלים ב-5% או 10% נקודות בסיס ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לאחר מס הייתה כדלקמן:

- רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 היה גדל ב-355 אלפי ש"ח ו-710 אלפי ש"ח בהתאמה (2007 : גדל ב-358 אלפי ש"ח ו-716 אלפי ש"ח בהתאמה). שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשיעורי ריבית ביחס להלוואותיה בריבית משתנה.
- בהנחה ששיעורי הריבית היו קטנים ב-5% או 10% ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים ההשפעה לאחר מס הייתה כדלקמן: רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 היה קטן ב-355 אלפי ש"ח וב-710 אלפי ש"ח בהתאמה. (2007 : קטן ב-358 אלפי ש"ח ו-716 אלפי ש"ח בהתאמה)

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכון אשראי

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לקבוצה מדיניות המבטיחה כי מרבית ההכנסות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם צדדי ג' להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים.

מלבד כמפורט בטבלה שלהלן, הערכים הפנקסניים של נכסים פיננסיים שנרשמו בדוחות הכספיים, כשהם מוצגים נטו מירידות ערך, מייצגים את החשיפה המרבית של הקבוצה לסיכון אשראי, זאת מבלי לקחת בחשבון את הערך של בטוחה כלשהיא שהושגה.

חשיפות בגין נכסים פיננסיים ואשראי אחר:

סיכון אשראי מירבי ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,849	794

נכסים פיננסיים וחייבים

נכסים פיננסיים בפיגור או שערכם נפגם:

ח. ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

זמני פירעון התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

טרם נקבע מועד פירעון		עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2008:							
הלוואות מתאגידים בנקאיים							
123,778	-	-	-	-	-	-	123,778
6,718	6,718	-	-	-	-	-	-
46,224	-	5,638	7,063	8,845	11,062	13,616	
176,720	6,718	5,638	7,063	8,845	11,062	137,394	
2007:							
הלוואות מתאגידים בנקאיים							
115,002	-	-	-	-	-	-	115,002
38,314	9,911	6,925	8,677	10,858	1,942		
153,316	9,911	6,925	8,677	10,858	116,944		

הלוואות מתאגידים בנקאיים
בריבית משתנה
הלוואות מבעלי עניין
נושאות ריבית
אגרות חוב להמרה
צמודות למדד

הלוואות מתאגידים בנקאיים
בריבית משתנה
אגרות חוב להמרה צמודות למדד

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ח. ניהול סיכון נזילות (המשך)

טבלאות סיכון ריבית ונזילות

מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלה הבאה מפרטת את ניתוח הנזילות של הקבוצה לגבי המכשירים הפיננסיים הנגזרים שלה. הטבלה הוכנה בהתבסס על תשלומי/תקבולי המזומנים לגבי מכשירים נגזרים המסולקים על בסיס נטו ותקבולי/תשלומי המזומנים ברוטו הבלתי מהוונים לגבי נגזרים אלו הדורשים סילוק נטו. כאשר הסכום לתשלום או לתקבול אינו קבוע, הסכום שניתן לגביו גילוי נקבע בהתייחס לשיעורי הריבית החזויים כפי שמתוארים ע"י עקומת תשואות הריבית הקיימת במועד המאזן.

עד שנה	1-2 שנים	מעל 3 שנים	2008 <u>חוזים המסולקים נטו:</u> רכיב המרה של אג"ח צמוד מדד אופציות למניות צמודות מדד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
77	77	230	
106	-	-	
183	77	230	

ט. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.
- השווי ההוגן של נכסים פיננסיים אחרים והתחייבויות פיננסיות אחרים (פרט למכשירים נגזרים) נקבע באמצעות טכניקות תמחור מקובלות בהתבסס על ניתוח תזרימי מזומנים מהוונים המנותחים תוך שימוש במחירים מעסקאות שוק נוכחיות נצפות וציטוטים של סוחרים לגבי מכשירים דומים.
- שווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים מחושב תוך שימוש במחירים מצוטטים. כאשר מחירים כאמור אינם זמינים, נעשה שימוש בניתוח תזרימי מזומנים מהוונים תוך שימוש בעקום תשואה מתאים למשך החיים של המכשירים עבור נגזרים שאינם מהווים אופציות ולגבי נגזרים המהווים אופציות נעשה שימוש במודלים לתמחור אופציות.
- השווי הוגן של חוזי ערבות פיננסיים נקבע תוך שימוש במודלים לתמחור אופציות כשההנחות העיקריות הן: הסבירות לכשל במחויבות של הצד הנגדי הספציפי המחושב בהתבסס על מידע שוק לגבי האשראי וכן סכום ההפסד, בהנחה של כשל מחויבות.

מחירים מצוטטים

הנכסים הפיננסיים בקטגוריה זו כוללים השקעה בקרן נאמנות. ההתחייבויות הפיננסיות כוללות אגרות חוב להמרה במניות החברה.

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לערכם הפנקסני:

שווי הוגן		ערך פנקסני	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2007	2008	2007	2008
אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
47,160	7,320	46,377	46,224

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (1) (2)

- (1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.
(2) הערך הפנקסני כולל את רכיב ההמרה בגין אגרות חוב להמרה המוצג במסגרת ההתחייבויות הפיננסיות.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

באור 19 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי
בעלי המניות של החברה הינם: יהודה לוי (38.22%), מבטח שמיר נדל"ן בע"מ (34.64%) והציבור.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בין החברה האם לחברה בוצעו מספר עסקאות במהלך השנה כמפורט להלן:

ג. הטבות שניתנו לבעלי עניין

לשנה שנסתיימה ביום
31 בדצמבר

2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
-	-
493	581
1	1
40	60
2	2
-	-

שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
דמי ניהול ועמלות לבעלי עניין המועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
שירותים מנהלתיים לחברת האם

ד. יתרות עם בעלי עניין

שיעורי הריבית
השנתית

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר
2007	2008	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%

חברות בשליטה משוטפת

במסגרת הנכסים הפיננסיים הלא שוטפים -
השקעה במניות
הלוואות בש"ח (*)
הלוואות במטבע חוץ (אירו) (*)

25,622	16,907	
14,795	14,543	3.95%
32,085	32,787	11.495%
<u>72,502</u>	<u>64,237</u>	

(*) טרם נקבע מועד פירעון להלוואות אלו.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 19 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,729	3,488
493	581
<u>3,236</u>	<u>2,907</u>

השפעה על הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות כפי שדווחו
דמי ניהול

באור 20 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- (1) בחודש פברואר 2009 חתמה החברה על הסכם פשרה אשר על פיו, לעניין העסקאות האמורות בביאור 14ב'(2), תשלם החברה למע"מ 90% משומת המע"מ לעסקאות, בשלושה תשלומים חודשיים עוקבים, ולעניין התשומות האמורות לעיל, יכיר מע"מ בתשומות באופן חד פעמי והחברה תתחייב כי להבא ניכוי תשומות מהסוג נשוא העירעור יבוצע על פי גישת מע"מ אשר פורטה בערעור.
- (2) ביום 5 במרץ 2009 נחתם בין החברה לבין אווי לוי הסכם לשיתוף פעולה לשם מכירת המקרקעין עליהם נבנה פרויקט נוף ציון, לרבות מכירת הזכויות והחובות בגין הדירות אשר נמכרו טרם בפרויקט. ההסכם כולל הסכמה בדבר אופן החלוקה היחסי של התמורה בגין מכירה כאמור כך שחלקה של החברה בתמורה יעמוד על 80.44% וחלקו של אווי לוי יעמוד על 19.56%. לפרטים נוספים בעניין ההסכם האמור ראה ביאור 1(2)4.
- (3) במשך להליכים שצוינו בביאור 14ב'(3), בהליך בו מעורבת הועדה המקומית לתכנון ובניה לבין עבידאת (ומשיבים נוספים), ביום 3 בפברואר 2009 נכרת הסדר אשר קיבל תוקף של פסק דין על פיו יוחרג בית שנבנה על ידי אחד מהתובעים, מההפקעה וימונה שמאי מוסכם לעריכת חישוב פיצויי ההפקעה בגין הפקעה לשניים מהתובעים. נכון למועד דוח זה, מונה שמאי כאמור עבור אחד מהתובעים הנ"ל, בהסכמת החברה, וזה החל בעבודתו.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה

א. מדיניות חשבונאית לנתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה

החברה מציגה את השקעותיה בחברות מאוחדות וכלולות לפי עלותן, אשר נמדדת בגובה עלות הרכישה.

החברה בחרה ליישם באימוץ מוקדם את התיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 1 (להלן- "IFRS 1"), אשר מאפשר, לצורך הצגה בדוחות הכספיים הנפרדים, למדוד את השקעות החברה בחברות מאוחדות וחברות כלולות בעלות נחשבת ליום 1 בינואר 2007. בהתאם לתיקון, עלות נחשבת תימדד בהתאם לערך הפנקסני לפי שיטת השווי המאזני, לפיה הוצגו השקעות אלה לפי כללי החשבונאות המקובלים בישראל.

השקעות בחברות מוחזקות אשר מוצגות לפי שיטת השווי המאזני כעלות נחשבת:

ליום 1 בינואר

2007

אלפי ש"ח

24,858

חברות כלולות

ב. מאזנים

ליום 31 בדצמבר

2007

2008

אלפי ש"ח

אלפי ש"ח

6,267

2,626

1,236

100

200

104

552

-

247

252

173,304

138,553

181,806

141,635

420

438

71,924

72,374

6

13

2,571

2,358

74,921

75,183

256,727

216,818

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

בטוחות סחירות

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

נכסי מיסים שוטפים

מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

הלוואה לבעל עניין

השקעות בחברות כלולות

נכסים בגין הטבות לעובדים

רכוש קבוע, נטו

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים

חלויות שוטפות בגין אג"ח להמרה

רכיב המרה של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות

זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב ניתנות להמרה במניות החברה

רכיב המרה של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות

התחייבות בגין כתבי אופציות צמודי מדד

הון עצמי

הון מניות

פרמיה על מניות

תקבולים על חשבון אופציות

קרן הון

עודפים (יתרת הפסד)

סה"כ התחייבויות והון עצמי

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (המשך)

ג. דוחות רווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	32,362	הכנסות ממכירת ביניים
-	51,999	עלות בנינים שנמכרו
-	(19,637)	הפסד גולמי
3,255	3,077	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,255)	(22,714)	הפסד מפעולות רגילות
(6,425)	(11,597)	הוצאות מימון
13,412	11,624	הכנסות מימון
6,987	27	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
3,732	(22,687)	רווח (הפסד) לאחר מימון נטו
657	-	הטבת מס
4,389	(27,534)	רווח (הפסד) לתקופה

(*) סווג מחדש ראה באור 20

ד. דוחות על שינויים בהון

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2008						
סך הכל	יתרת רווח	קרן הון	תקבולים על חשבון אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
38,872	1,267	52	39	29,660	7,854	יתרה ליום 1 בינואר 2007
4,000	-	-	-	3,733	267	תנועה בשנת 2007 -
191	-	-	191	-	-	המרת הלוואות בעלים למניות
4,389	4,389	-	-	-	-	זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
47,452	5,656	52	230	33,393	8,121	רווח לשנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2007
116	-	-	116	-	-	תנועה בשנת 2008 -
-	-	-	(346)	346	-	זקיפת הוצאות בגין אופציות שהוענקו לנושאי משרה
(22,687)	(22,687)	-	-	-	-	פקיעת אופציות שהוענקו לנושאי משרה
24,881	(17,031)	52	-	33,739	8,121	הפסד לשנה
						יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 21 - תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (המשך)

ה. דוח תזרים מזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

4,389	(22,687)
(36,229)	9,584
(31,840)	(13,103)

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים, נטו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

מימוש בטוחות סחירות
רכישת רכוש קבוע
קבלה הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות ולחברות בשליטה משותפת
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות כלולות ולחברות בשליטה משותפת

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

ירידה, נטו, במזומנים ושווי המזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
הפסד (רווח) מהשקעה בבטוחות סחירות, נטו
השקעה בחברות מוחזקות
התאמת ערכן של הלוואות מבעלי עניין
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
התאמות של אופציות לשווי הוגן
ריבית והפרשי הצמדה שנצברו על אגרות חוב להמרה
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עליה במלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
ירידה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

נספח ב' - פעולות שלא במזומן

המרה של הלוואה מבעל עניין למניות החברה

נספח ג' - נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

ריבית

מס הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית

4,000	-
2,874	376
538	323
3,412	699
337	15

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS

א. כללי:

בעקבות פרסומו של תקן חשבונאות מספר 29, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)", בחודש יולי 2006, החברה מאמצת את תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2008.

על פי הוראות IFRS 1, הדן באימוץ לראשונה של תקני IFRS, ובהתחשב במועד שבו בחרה החברה לאמץ לראשונה תקנים אלו, הדוחות הכספיים הראשונים שעל הקבוצה לערוך לפי תקני IFRS הם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2008, ולשנה שתסתיים באותו מועד. מועד המעבר של החברה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב- IFRS 1, הוא 1 בינואר 2007 (להלן - "מועד המעבר"), כאשר מאזן הפתיחה הוא המאזן ליום 1 בינואר 2007 (להלן - "מאזן הפתיחה"). הדוחות הכספיים ביניים של החברה לשנת 2008 נערכים אף הם לפי תקני IFRS, לרבות מספרי ההשוואה להם.

במסגרת מאזן הפתיחה, ביצעה החברה את הפעולות הבאות:

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

IFRS 1 קובע כי יישום תקני IFRS במאזן הפתיחה ייעשה למפרע. עם זאת, IFRS 1 כולל 14 הקלות, לגביהן לא חלה חובת יישום למפרע. החברה בחרה שלא לאמץ את ההקלות האפשריות.

שינויים במדיניות החשבונאית שיישמה החברה למפרע במאזן הפתיחה לפי תקני IFRS לעומת המדיניות החשבונאית בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל הוכרו ישירות בעודפים או בסעיף אחר של קבוצת ההון העצמי, לפי העניין.

באור זה נערך על בסיס תקני חשבונאות ודיווח כספי בינלאומיים וההבהרות להם הידועים כיום, אשר פורסמו וייכנסו לתוקף או הניתנים לאימוץ מוקדם במועד הדיווח השנתי הראשון של הקבוצה לפי IFRS, 31 בדצמבר 2008. בהתאם לאמור, הניחה הנהלת החברה הנחות לגבי כללי המדיניות החשבונאית הצפויים להיות מיושמים כאשר יערכו הדוחות הכספיים השנתיים הראשונים על פי IFRS עבור השנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2008.

תקני IFRS אשר יהיו בתוקף או אשר ניתנים לאימוץ בדוחות הכספיים לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2008 כפופים לשינויים ולפרסומן של הבהרות נוספות. בהתאם לכך, כללי המדיניות החשבונאית שיושמו לגבי התקופות המוצגות, ייקבעו באופן סופי רק בעת עריכת הדוחות הכספיים הראשונים על פי IFRS ליום 31 בדצמבר 2008.

להלן מוצגים המאזנים המאוחדים ומרכיבי ההון העצמי של החברה לימים 1 בינואר 2007 ו- 31 בדצמבר 2007, תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007, וההתאמות העיקריות לדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה כשהם ערוכים לפי כללי החשבונאות הבינלאומיים. בנוסף, מוצגות ההתאמות המהותיות הנדרשות למעבר מדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי כללי ה- IFRS.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)

ב. מאזנים מאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2007			מידע נוסף באור 23ה'	
לפי כללי IFRS	התאמות	תקינה ישראלית		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
<u>נכסים שוטפים</u>				
6,271	(417)	6,688	1	מזומנים ושווי מזומנים
1,236	-	1,236		בטוחות סחירות
200	(73)	273	1	לקוחות
552	(293)	845	1	חייבים ויתרות חובה
677	677	-		נכסי מסים שוטפים
173,304	34,925	138,379	2	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
182,240	34,819	147,421		סה"כ נכסים שוטפים
-	(132)	132	1	<u>מלאי מקרקעין המוחזק למכירה</u>
<u>נכסים לא שוטפים</u>				
420	-	420		הלוואה לבעל עניין
72,502	36,337	36,165	1	השקעות בחברות מוחזקות
6	6	-	1	נכסים בגין הטבות לעובדים
2,571	(25)	2,596	1	רכוש קבוע, נטו
-	(76,343)	76,343	1	נדל"ן להשקעה
75,499	(40,025)	115,524		סה"כ נכסים לא שוטפים
257,739	(5,248)	263,077		סה"כ נכסים
<u>התחייבויות שוטפות</u>				
115,002	(20,294)	135,296	1	אשראי מתאגידים בנקאיים
47,388	40,899	6,489	2	זכאים ויתרות זכות
162,390	20,605	141,785		סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>				
-	(7,639)	7,639	1	הלוואות מבעל עניין
-	(3,065)	3,065	1	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	(8,294)	8,294	1	התחייבויות מיסים נידחים
38,314	(15,071)	53,385	4	אגרות חוב ניתנות להמרה במניות החברה
8,063	8,063	-	4	רכיב המרה של אגרות חוב ניתנות להמרה למניות
106	106	-	5	התחייבות בגין כתבי אופציה צמודי מדד
-	(38)	38	1	התחייבות בגין הטבות לעובדים
46,483	(25,938)	72,421		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
-	(242)	242	1	<u>זכויות מיעוט</u>
48,006	(623)	48,629		<u>הון עצמי</u>
257,739	(5,248)	263,077		

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)

ב. מאזנים מאוחדים: המשך

ליום 1 בינואר 2007

מדיע נוסף באור ה'23	תקינה ישראלית כפי שדווח בעבר	הצגה מחדש	תקינה ישראלית	התאמות	לפי כללי IFRS
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים					
1	61,279	-	61,279	(2,964)	58,315
	9,549	-	9,549	-	9,549
1	48	-	48	(48)	-
1	998	-	998	(18)	980
2	119,876	-	119,876	16,592	136,468
	191,750	-	191,750	13,562	205,312
סה"כ נכסים שוטפים					
1	132	-	132	(132)	-
מלאי מקרקעין המוחזק למכירה					
נכסים לא שוטפים					
	391	-	391	-	391
1	1,206	-	1,206	28,224	29,430
1	2,741	-	2,741	(20)	2,721
1	20,642	29,538	50,180	(50,180)	-
	24,980	29,538	54,518	(21,976)	32,542
סה"כ נכסים לא שוטפים					
	216,862	29,538	246,400	(8,546)	237,854
סה"כ נכסים					
התחייבויות שוטפות					
1	115,777	-	115,777	(11,449)	104,328
	4,160	-	4,160	-	4,160
1	12,299	-	12,299	22,054	34,353
	132,236	-	132,236	10,605	142,841
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
1	5,603	-	5,603	(1,603)	4,000
1	4,086	-	4,086	(4,086)	-
	-	-	-	651	651
1	-	7,054	7,054	(7,054)	-
4	50,687	-	50,687	(15,320)	35,367
4	-	-	-	14,084	14,084
5	-	-	-	2,031	2,031
1	61	-	61	(53)	8
	60,437	7,054	67,491	(11,350)	56,141
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
	24,189	22,484	46,673	(7,801)	38,872
הון עצמי					
	216,862	29,538	246,400	(8,546)	237,854

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)

ג. דוח רווח והפסד מאוחד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007			מידע נוסף באור 23ה'	
לפי כללי IFRS	התאמות	תקינה ישראלית		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
-	(1,119)	1,119	1	הכנסות מהשכרת נכסים
-	(4,580)	4,580	1	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
-	491	(491)	1	עלויות השכרת הנכסים
-	(5,208)	5,208		רווח גולמי
(3,255)	420	(3,675)	1	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,255)	(4,788)	1,533		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
14,058	8,723	5,335	4,5	הכנסות מימון
(6,425)	(676)	(5,749)	4,5	הוצאות מימון
7,633	8,047	(414)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
220	2,477	(2,257)	1	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות בשליטה משותפת, נטו ממס
-	242	(242)	1	חלק המיעוט בתוצאות חברה מאוחדת
4,598	5,978	(1,380)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
657	1,240	(583)	1	מסים על ההכנסה
5,255	7,218	(1,963)		רווח (הפסד) לשנה

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)

ד. התאמה להון:

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח כתבי אופציות	רכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום	יתרת הפסד	סך הכל
-----------	----------------	--------------------------	--	----------------------	-----------	--------

ליום 31 בדצמבר 2007

תקינה ישראלית	8,121	33,393	1,780	2,684	52	(312)	2,911	48,629
התאמות של השקעה בחברות כלולות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	-	-	750	750
התאמות למלאי מקרקעין ובניינים בהקמה	-	-	-	-	-	-	(8,275)	(8,275)
השפעות סיווג תקבולים על חשבון כתבי אופציה ורכיב המרה של אגרות חוב כהתחייבות פיננסיות והתאמות לשווי הוגן	-	-	(1,550)	(2,684)	-	-	11,136	6,902
לפי כללי IFRS	8,121	33,393	230	-	52	(312)	6,522	48,006

ליום 1 בינואר 2007

תקינה ישראלית כפי שדווח בעבר	7,854	29,660	1,550	2,684	52	-	(17,611)	24,189
הצגה מחדש - באור 16'	-	-	-	-	-	-	22,484	22,484
תקינה ישראלית	7,854	29,660	1,550	2,684	52	-	4,873	46,673
התאמות של השקעה בחברות כלולות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	-	-	213	213
התאמות למלאי מקרקעין ובניינים בהקמה	-	-	-	-	-	-	(7,220)	(7,220)
השפעות סיווג תקבולים על חשבון כתבי אופציה ורכיב המרה של אגרות חוב כהתחייבות פיננסיות והתאמות לשווי הוגן	-	-	(1,512)	(2,684)	-	-	3,401	(795)
לפי כללי IFRS	7,854	29,660	38	-	52	-	1,267	38,871

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)

ה. מידע נוסף:

(1) השקעות בחברות בשליטה משותפת

על פי תקני חשבונאות מקובלים בישראל, תאגידים בהם יש לחברה שליטה משותפת מוצגים לפי שיטת האיחוד היחסי.

על פי התקינה הבינלאומית, IAS 31 מאפשר לבחור להציג את ההשקעות בתאגידים כאמור בדרך של איחוד יחסי או בשיטת השווי המאזני. החברה בחרה להציג את השקעותיה בתאגידים בשליטה משותפת לפי שיטת השווי המאזני.

לפיכך, חלקה היחסי של החברה בנכסים, בהתחייבויות לרבות זכויות מיעוט בחברה מתאחדות, בהכנסות ובהוצאות של תאגידים בשליטה משותפת בוטלו, ובמקום הוצגה ההשקעה בהם בסעיף השקעות בחברות מוחזקות לפי שיטת השווי המאזני.

(2) מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה

א. לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל על החברה להציג מקדמות שקיבלה בגין מכירות אשר טרם ניתן להכיר בהם כהכנסה (לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל) בניכוי ממלאי מקרקעין ובניינים בהקמה.

על פי כללי חשבונאות בינלאומיים (IAS 2) יוצגו מקדמות אלו במסגרת הזכאים.

השפעת האמור לעיל למועד המעבר וליום 31 בדצמבר 2007 הינה גידול בסך של כ- 23,812 אלפי ש"ח וכ- 43,201 אלפי ש"ח בהתאמה ביתרת מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה כנגד גידול בזכאים ויתרות זכות.

ב. לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל סכומים של עלויות שיווק וייעוץ משפטי בגין הפרוייקט הונו לסעיף מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה.

על פי כללי חשבונאות בינלאומיים (IAS 2) עלויות כאמור ייזקפו לעודפים דרך דוח רווח והפסד. השפעת האמור לעיל למועד המעבר הינה קיטון בסך של כ- 2,455 אלפי ש"ח כנגד העודפים.

השפעת האמור לעיל ליום 31 בדצמבר 2007 הינה קיטון של כ- 3,510 אלפי ש"ח ביתרת מלאי מקרקעין ובניינים כנגד גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בשנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר 2007.

ג. לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל סכומים של עלויות מימון בגין הפרוייקט הונו לסעיף מלאי מקרקעין למכירה ופיתוח.

על פי הכללים שנקבעו בכללי החשבונאות בינלאומיים (IAS 23) חלק מהעלויות כאמור ייזקפו לעודפים דרך דוח רווח והפסד.

השפעת האמור לעיל למועד המעבר וליום 31 בדצמבר 2007 הינה קיטון בסעיף מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה בסך של כ- 4,765 אלפי ש"ח כנגד העודפים.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ **באורים לדוחות הכספיים**

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)

ה. מידע נוסף: המשך

(3) הכנסות והוצאות מימון

על פי תקני חשבונאות מקובלים בישראל, הוצאות והכנסות מימון מוצגות בדוח רווח והפסד בסכום אחד.

על פי התקינה הבינלאומית, IAS 1 קובע כי יש להציג הוצאות מימון והכנסות מימון בנפרד.

כתוצאה מכך הוצגו הוצאות מימון בסך של כ- 8,361 אלפי ש"ח והכנסות מימון בסך של כ- 15,994 אלפי ש"ח לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007.

(4) אגרות חוב הניתנות להמרה למניות

על פי תקני חשבונאות מקובלים בישראל, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה אשר תוספת המימוש שלהן צמודה למדד המחירים לצרכן, מהוות מכשיר פיננסי מורכב הכולל רכיב התחייבותי ורכיב הוני.

על פי התקינה הבינלאומית, נגזר פיננסי אשר מסולק בדרך של מסירת מספר לא קבוע של מניות בתמורה לסכום לא קבוע של מזומן מוגדר על-פי IAS 32 כהתחייבות פיננסית, הנמדדת בכל תאריך מאזן לפי שווייה ההוגן, בהתאם להוראות IAS 39. הבדלים בשווי ההוגן של נגזר פיננסי זה נזקפים לדוח הרווח והפסד.

כתוצאה מכך, ליום המעבר וליום 31 בדצמבר 2007 קטנה ההתחייבות בגין אגרות החוב להמרה בסך של כ- 15,320 אלפי ש"ח וכ- 15,071 אלפי ש"ח בהתאמה. הרכיב ההוני אשר נוצר בגין האג"ח להמרה בסך של כ- 2,684 אלפי ש"ח בוטל, ונוצרה התחייבות בגין מרכיב ההמרה בסך של כ- 14,084 אלפי ש"ח. השינוי נזקף במלואו ליתרת העודפים. יתרת ההתחייבות בגין רכיב ההמרה ליום 31 בדצמבר 2007 גדלה לסך של 8,063 אלפי ש"ח.

(5) תקבולים על חשבון כתבי אופציה

על פי תקני חשבונאות מקובלים בישראל, כתבי אופציה אשר תוספת המימוש שלהן צמודה למדד המחירים לצרכן, הוצגו במסגרת ההון העצמי.

על פי התקינה הבינלאומית, נגזר פיננסי אשר מסולק בדרך של מסירת מספר לא קבוע של מניות בתמורה לסכום לא קבוע של מזומן מוגדר על-פי IAS 32 כהתחייבות פיננסית, הנמדדת בכל תאריך מאזן לפי שווייה ההוגן בהתאם להוראות IAS 39. הבדלים בשווי ההוגן של נגזר פיננסי זה נזקפים לדוח הרווח והפסד.

לפיכך, סווגו כתבי האופציה שמחיר המימוש שלהם צמוד למדד המחירים לצרכן כהתחייבויות פיננסיות, חלף הצגתם כמכשיר הוני. ההתחייבות בקשר לכתבי האופציה למועד המעבר נמדדה בהתאם לשווייה ההוגן. כתוצאה מכך, סווגה תמורת כתבי האופציה בגובה 1,512 אלפי ש"ח מההון העצמי, והוכרה התחייבות בגובה 2,031 אלפי ש"ח, בהתאם לשווייה ההוגן של כתבי האופציה למועד המעבר.

יתרת ההתחייבות בגין כתבי אופציה צמודי מדד ליום 31 בדצמבר 2007 קטנה לסך של 106 אלפי ש"ח, כנגד הכנסות מימון.

הד מאסטר בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008

הד מאסטר בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
63	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>הדוחות הכספיים המאוחדים</u>
64	מאזנים מאוחדים
65	דוחות רווח והפסד מאוחדים
66	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
67-68	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
69-98	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת הד מאסטר בע"מ

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של **הד מאסטר בע"מ** (להלן-החברה) לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה וחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משתי השנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

רמת-גן, 30 במרץ, 2009

הד מאסטר בע"מ

מאזנים המאוחדים

ליום 31 בדצמבר		באור	נכסים
2007	2008		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
794	3,427	א'4	מזומנים ושווי מזומנים
148	95	ב'4	לקוחות
67	34	ג'4	חייבים ויתרות חובה
(*) 6,836	43,600	5,6	נדל"ן להשקעה מיועד למימוש
7,845	47,156		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
(*) 97,849	50,900	6,7	נדל"ן להשקעה
44	21	8	רכוש קבוע, נטו
97,893	50,921		סה"כ נכסים לא שוטפים
105,738	98,077		סה"כ נכסים
התחייבויות והון עצמי			
התחייבויות שוטפות			
38,523	42,084	10	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,820	88	א'9	זכאים ויתרות זכות
(*) 939	-		התחייבויות מסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
41,282	42,172		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
(*) 8,590	8,868	12	התחייבויות מסים נדחים
89	-	11	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
19,100	15,901	10	הלוואות מבעלי עניין
27,779	24,769		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון עצמי			
1	1	14	הון מניות
8,390	8,390		פרמיה על מניות
27,803	23,183		יתרת רווח
36,194	31,574		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
483	(438)		זכויות מיעוט
36,677	31,136		סה"כ הון עצמי
105,738	98,077		סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) סווג מחדש, ראה באור 13.

איריס בכר - סמנכ"ל כספים

יהודה לוי - מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במרץ, 2009

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הד מאסטר בע"מ
דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2007	2008		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
2,115	2,205		הכנסות מהשכרת נכסים
983	347	15א'	עלויות השכרת הנכסים
(1,132)	(1,858)		רווח גולמי
9,160	(3,349)		רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
828	1,244	15ב'	הוצאות הנהלה וכלליות
9,464	(2,735)		רווח מפעולות רגילות
(1,046)	(3,297)	17	הוצאות מימון
454	165	16	הכנסות מימון
(592)	(3,132)		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
8,872	(5,867)		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(2,479)	326	12ג'	הכנסת מס (מסים על הכנסה)
6,393	(5,541)		רווח (הפסד) לשנה
מיוחס ל:			
5,910	(4,620)		בעלי מניות החברה
483	(921)		זכויות (התחייבויות) המיעוט
6,393	(5,541)		

הבאורים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הד מאסטר בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי

סך הכל מיוחס לבעלי מניות המיעוט	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	סך הכל אלפי ש"ח	יתרת רווח (הפסדים) אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
-	30,284	30,284	21,893	8,390	1	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2007</u>
						תנועה בשנת 2007
483	5,910	6,393	6,393	-	-	רווח לשנה
483	36,194	36,677	28,286	8,390	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2007</u>
						תנועה בשנת 2008
(921)	(4,620)	(5,541)	(5,541)	-	-	הפסד לשנה
(438)	31,574	31,136	22,745	8,390	1	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2008</u>

הבאורים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הד מאסטר בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,393	(5,541)
(4,679)	2,268
1,714	(3,273)
(43,165)	-
-	5,836
(6)	665
(43,171)	-
17,667	3,561
18,710	(4,156)
36,377	(595)
(5,080)	2,633
5,874	794
794	3,427

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לשנה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים (נספח א')

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
שחרור כספי פיקדון בגין תקבולים ממכירת נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת (פרעון) הלוואות מבעלי עניין

מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

גידול (קיטון) ביתרת המזומנים ושווי המזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הד מאסטר בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת**

הכנסות והוצאות שאין כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

מסים נדחים, נטו

שערוך הלוואות מבעלי עניין

2	23
(9,161)	3,349
2,479	(326)
390	957

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(גידול) קיטון בלקוחות

קיטון בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

(גידול) קיטון בחייבים ויתרות חובה

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

(50)	53
(16)	(89)
(37)	33
1,714	(1,732)

(4,679)	2,268
---------	-------

נספח ב' - נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

ריבית

מס הכנסה

664	945
39	348

703	1,293
-----	-------

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

ריבית

6	56
---	----

הבאורים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה נוסדה בחודש יולי 1995 ועוסקת בפעילות נדל"ן יזמי ונדל"ן מניב הכוללת השכרת שטחי משרדים ומסחר, קידום בניית מגדל מסחרי והפעלת חניון.

ב. הגדרות:

החברה	-	הד מאסטר בע"מ.
הקבוצה	-	החברה וחברות מוחזקות שלה.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב- IAS 27) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS 24.
בעלי עניין	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
בעלי שליטה	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	-	דולר של ארה"ב.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

(1) הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן-"תקני IFRS") והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה וכן בעריכת מאזן הפתיחה לפי תקני ה-IFRS.

(2) אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים

בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים" (להלן-"תקן 29"), החל מיום 1 בינואר 2008 מיישמת הקבוצה את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

לאור זאת, הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה (להלן-"הדוחות הכספיים") ליום 31 בדצמבר 2008 ולשנה שנסתיימה באותו מועד הינם הדוחות הכספיים השנתיים הראשונים הערוכים לפי תקני ה-IFRS.

בדוחות כספיים אלה יושמו הוראות IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים" (להלן - "IFRS 1"), הקובע את הוראות המעבר לדיווח לראשונה לפי תקני ה-IFRS. בהתאם להוראות IFRS 1, מועד המעבר של הקבוצה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב- IFRS 1 הינו יום 1 בינואר 2007 (להלן-"מועד המעבר") והמאזן לאותו מועד הינו מאזן הפתיחה לפי תקני IFRS (להלן-"מאזן הפתיחה").

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS): (המשך)

(2) אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים (המשך)

בדוחות כספיים אלה יישמה הקבוצה באופן רטרואקטיבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות את תקני ה-IFRS שנכנסו לתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2008. בבאור 22 פורטו ההקלות שאותן מאפשר IFRS 1 ביישום הוראות המעבר כאמורות בחרה החברה.

לפני אימוץ תקני ה-IFRS, ערכה הקבוצה את דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של הקבוצה לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל נערכו ליום 31 בדצמבר, 2007 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. מספרי ההשוואה לתקופה זו לא הוצגו מחדש בדוחות כספיים אלה בהתאם לתקני ה-IFRS, מאחר ואין השפעה למעבר מהתקנה הישראלית לתקנה הבינלאומית.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, למעט תקנות אשר אינן מאפשרות את יישום תקני ה-IFRS, או את המותר על פיהם.

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

עד ליום 31 בדצמבר 2003 נחשבה ישראל למדינה בה שוררים תנאים של כלכלה היפר אינפלציונית. לפיכך, פריטים לא כספיים במאזן המוצגים על בסיס עלות הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס דיווח לתקופות שלאחר יום 31 בדצמבר 2003 (להלן - "עלות היסטורית"). הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט:

- הנכסים וההתחייבויות הבאים הנמדדים לפי שוויים ההוגן: נדל"ן להשקעה.
- רכוש קבוע מוצג לפי הנמוך מבין עלות, בניכוי הפחתה שנצברה לבין סכום בר-השבה.

ד. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מהחברות המאוחדות, מבוטאים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים של החברה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה באור 2'ז'.

ה. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. שליטה מתקיימת מקום שלחברה יש את הכוח לשלוט במדיניות הפיננסית והתפעולית של חברה מוחזקת לצורך השגת הטבות מפעילויותיה.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

לעניין פרסום IAS 27 (מתוקן), "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" ראה באור 2'ח'.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים: המשך

(2) זכויות המיעוט

זכויות המיעוט בנכסים נטו (למעט מוניטין) של חברות בנות שאוחדו, מוצגות בנפרד במסגרת ההון העצמי של הקבוצה. זכויות המיעוט כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקם של בעלי מניות המיעוט בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים. הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים למיעוט, העולים על זכויות המיעוט בהון העצמי של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות המיעוט במגבלת הסכום בו למיעוט יש מחויבות תקפה ויכולת לביצוע השקעות נוספות לכיסוי ההפסדים.

תוצאות של עסקאות עם בעלי מניות המיעוט, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפים להון העצמי.

בעסקאות עם בעלי מניות המיעוט שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה נזקף עודף עלות הרכישה על ערך הפנקסי של זכויות המיעוט הנרכשות במועד הרכישה למוניטין.

ו. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לשימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים אשר חזוי שישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה בהתאם למודל העלות באופן הבא:

פריטי רכוש קבוע מוצגים במאזן לפי עלותם בניכוי פחת נצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את העלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. כמו כן, הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, בשיעורים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים לאורך תקופת השימוש המשוערת בהם.

שיעורי הפחת הינם:	%	שנים
ריהוט וציוד משרדי	7-15	6-15

ז. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם הפנקסי יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (highly probable), והנכס הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. החברה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה מכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, כמוחזקים למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג במאזן, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתנמשך אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימוש של הנכס מוצגות במאזן בסעיף "התחייבויות של נכס המוחזק למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. מספרי ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

הד מאסטר בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, הנדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן למועד המאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח הרווח וההפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (לרבות דוחות ביניים) הינו רווח הון ממימוש הנזקף במועד סגירת עסקת המימוש לדוח הרווח והפסד ומוצג בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

לאופן קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ראה באור 3 ב'.

ט. ירידת ערך נכסים מוחשיים:

בכל מועד מאזן, הקבוצה בוחנת את הערך הפנקסני של נכסיה המוחשיים במטרה לקבוע באם קיימים סימנים כלשהם המעידים על הפסדים מירידת ערך בגין נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. אם זה בלתי אפשרי לאמוד את סכום בר-ההשבה של נכס בודד, הקבוצה אומדת את סכום בר-ההשבה של היחידה המניבה-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה שלא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על הבסיס האמור, הנכסים המשותפים מוקצים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה.

סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין מחיר המכירה של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו הפנקסני, הערך הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה בדוח רווח והפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני, אך לא יותר מערכו הפנקסני של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית בדוח רווח והפסד.

י. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים במאזן הקבוצה כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינם תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן בתוספת עלויות עסקה.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. נכסים פיננסיים: המשך

(1) כללי (המשך)

הלוואות וחייבים

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(2) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים, נבחנים בכל תאריך מאזן לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

בגין נכסים פיננסיים מסוימים, דוגמת לקוחות בגינם לא זוהו סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה על-בסיס קבוצתי את קיומה של ירידת ערך, בהתבסס על ניסיון העבר לגבי קבוצות חייבים בעלי מאפיינים דומים ושינויים ברמת הפיגור בתשלומים, וכן שינויים כלכליים המיוחסים לענף ולסביבה הכלכלית בה הם פועלים.

הערך הפנקסני של נכס פיננסי מופחת בגין ההפסד מירידת ערך לגבי כל הנכסים הפיננסיים באופן ישיר, למעט לקוחות, אשר ערכם הפנקסני מופחת תוך שימוש בחשבון הפרשה. כאשר חובות לקוחות אינם ברי-גבייה מבוצעת המחיקה כנגד חשבון הפרשה. גבייה בתקופות עוקבות של סכומים שנמחקו בעבר מזכים כנגד חשבון הפרשה. השינויים בערך הפנקסני של חשבון הפרשה מוכרים בדוח רווח והפסד.

יא. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו ע"י הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

מכשירים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני, בהתאם למהות ההסדרים החוזיים שבבסיסם.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- התחייבויות פיננסיות אחרות.

לעניין פרסום תיקון IAS 32, מכשירים פיננסיים: הצגה, ו-IAS 1 : הצגת דוחות כספיים ולעניין פרסום תיקון IAS 39, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, ו-IFRS7 : מכשירים פיננסיים: גילויים" ראה באור 2 יח'.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו ע"י הקבוצה: (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות אחרות

ההלוואה מתאגיד בנקאי, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחשוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

יב. הכרה בהכנסה:

הכנסות מדמי שכירות:

ההכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית.

יג. הפרשות:

כללי

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד המאזן תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן ייקפו לדוח רווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יד. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך המאזן.

הד מאסטר בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מסים על הכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך המאזן. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן לא מובאים בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר וקיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מיסים שוטפים כנגד התחייבויות מיסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

טו. הטבות לעובדים

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

בהתאם לחוקי העבודה בישראל ולהסכמי העסקה בישראל חברות חייבות בתשלום הטבות פרישה לעובדים מפוטרים, ובתנאים מסוימים גם לעובדים מתפטרים או הפורשים מעבודתם מרצונם. כמדיניות של הקבוצה, למעט מקרים חריגים, כל העובדים זכאים לקבל את כל הכסף שהופקד עבורם בקופה על שמם, בין אם פוטרו ובין אם עזבו מרצונם. במהלך השנים, השיעור הממוצע של עליית השכר תואם את שיעור ההיוון השנתי. בהתבסס על המתואר לעיל התחייבות הקבוצה לתשלום הטבות פרישה לעובדים, מחושבת על בסיס המשכורת האחרונה של העובד, המוכפלת במספר שנות עבודתו. התחייבות הקבוצה לתשלום הטבות פרישה מופקדת לקופת פיצויים באופן חודשי ומצטבר.

(2) הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפוי כי ינוצלו או ישולמו בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין היעדרויות לזמן קצר, תשלומי מענקים ושכר. הטבות אלו נזקפות לדוח רווח והפסד. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כנכס, או כהתחייבות.

טז. רווח למניה:

החברה לא כוללת בדוחותיה הכספיים נתונים אודות הרווח למניה מאחר ומניותיה הרגילות ומניותיה הרגילות הפוטנציאליות אינן רשומות, או מצויות בהליך רישום, למסחר בשווקים ציבוריים.

זז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי). בהתאם לתנאי העסקה.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה: (המשך)

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
%	%	
(8.97)	(1.14)	שע"ח של דולר ארה"ב ביחס לש"ח
3.40	3.81	מדד המחירים לצרכן (מדד "בגין")
2.79	4.52	מדד המחירים לצרכן (מדד "ידוע")

יח. תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו:

תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף אשר לא אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם

▪ **IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"**

התקן קובע את ההצגה הנדרשת בדוחות הכספיים, ומפרט מסגרת כללית למבנה דוח כספי ותוכן מינימלי, אשר יש לכלול במסגרת הדוח. במסגרת התיקון לתקן זה, בוצעו שינויים למתכונת ההצגה הקיימת של הדוחות הכספיים, וכן הורחבו דרישות ההצגה והגילוי לדוחות הכספיים, ובכלל זה הצגת דוח נוסף במסגרת הדוחות הכספיים בשם "דוח על רווח כולל", והוספת מאזן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע, במקרים של הצגה מחדש ובמקרים של סיווג מחדש.

התקן יחול לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. התקן מאפשר יישום מוקדם.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התקן לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

▪ **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים גילויים"**

התיקון מרחיב את הגילויים הנדרשים בנוגע לסיכון נזילות ולמידת שווי הוגן, תוך קביעת מדרג בן שלוש רמות להצגת מדידות שווי הוגן,

הוראות התיקון חלות לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009 או לאחריו. התיקון ייושם למפרע. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים

▪ **IAS 27 (מתוקן) "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים"**

התקן קובע את כללי הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים ונפרדים. בין היתר, קובע התקן כי עסקאות עם בעלי מניות המיעוט, במסגרתן מחזיקה החברה בשליטה בחברה מאוחדת לפני ולאחר העסקה, יטופלו כעסקאות הונות. במסגרת עסקאות, שלאחריהן מאבדת החברה את שליטתה בחברה המאוחדת, תימדד ההשקעה בחברה המאוחדת במועד איבוד השליטה בשווי הוגן. חלק המיעוט בהפסדי חברה מאוחדת, העולה על חלקו בהונה העצמי ייוחס לו בהתעלם ממחויבויותיו ומיכולתו לביצוע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

הוראות התקן חלות לתקופות דיווח כספי שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 ואילך. אימוץ מוקדם מותר, בתנאי שהוא יעשה יחד עם אימוץ מוקדם של IFRS 3 (מתוקן). התקן ייושם למפרע, פרט למספר חריגים, לגביהם ייושמו הוראות התקן בדרך של מכאן ולהבא.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התקן לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

הד מאסטר בע"מ באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ית. תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו: (המשך)

תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף אשר לא אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם (המשך)

▪ **שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008**

בחודש מאי 2008 פרסם ה- IASB סדרה של שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים.

במסגרת השיפורים נעשו תיקונים לחלק מהתקנים, המשנים את אופן ההצגה, ההכרה והמדידה של פריטים שונים בדוחות הכספיים. בנוסף נעשו תיקונים למינוחים, שיש להם השפעה זניחה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים. מירב התיקונים יכנסו לתוקף החל מתקופת הדיווח השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2009 או לאחריו, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. יישום מרבית התיקונים יעשה בדרך של התאמה למפרע של מספרי ההשוואה.

במסגרת התיקונים שנעשו, קיימים מספר תיקונים אשר צפויה להם, בנסיבות רלוונטיות, השפעה משמעותית על דוחות כספיים. העיקריים שבין תיקונים אלו, הינם הדרישות החדשות או המתקנות בנוגע ל:

• **תיקון IAS 16 "רכוש קבוע"**

התיקון קובע כי ישויות אשר במהלך העסקים הרגיל מממשות פריטי רכוש קבוע המשמשים למטרות השכרה לאחרים, יסווגו פריטים אלה כמלאי החל ממועד הפסקת השכרתם, ואת התקבולים ממכירת פריטים אלה כהכנסות בדו"ח הרווח והפסד. תזרימי המזומנים לרכישת ולמכירת פריטים אלה יוצגו במסגרת תזרימי המזומנים שנבעו או ששימשו לפעילות שוטפת.

התיקון יחול לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. התיקון מאפשר יישום מוקדם, תוך יישום התיקונים המתייחסים ב- IAS 7 "דוחות תזרימי מזומנים". התיקון ייושם למפרע.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

• **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה"**

התיקון קובע כי גם נדל"ן להשקעה בהקמה יטופל בהתאם להוראות IAS 40. טרם התיקון נדל"ן להשקעה כנ"ל טופל בהתאם להוראות IAS 16 "רכוש קבוע".

התיקון יחול לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. היישום יעשה בדרך של 'מכאן ולהבא'. התקן מאפשר יישום לתאריך מוקדם יותר, בתנאי שהשווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה בהקמה נקבע במועד שנקבע ליישום מוקדם.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

• **IFRIC 15, "הסכמים להקמת נדל"ן"**

ההבהרה קובעת את הטיפול החשבונאי בהכנסות והוצאות נלוות של ישויות המקימות נדל"ן באופן עצמי או באמצעות קבלני משנה, ובהספקת סחורות או שירותים הנכללים במסגרת הסכמים להקמת נדל"ן.

ההבהרה עוסקת בקביעה האם הסכם להקמת נדל"ן הינו בתחולת IAS 11 "חוזי הקמה", או בתחולת IAS 18 "הכנסות". הכנסות מהסכמים, אשר בהתאם להוראות ההבהרה הינם בתחולת IAS 11 יוכרו בהתאם לשיטת שיעור ההשלמה. הכנסות מהסכמים, אשר בהתאם להוראות ההבהרה מהווים הסכמים להספקת סחורות יוכרו במועד העברת הסיכונים וההטבות לקונה, והכנסות מהסכמים להספקת שירותים יוכרו בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן.

הד מאסטר בע"מ **באורים לדוחות הכספיים מאוחדים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו: (המשך)

תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף אשר לא אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם (המשך)

▪ שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008 (המשך)

• IFRIC 15, "הסכמים להקמת נדל"ן" (המשך)

הוראות ההבהרה חלות לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2009. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום ההבהרה לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

באור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות:

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאור 2ח', הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים, אחת לשנה.

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של החברה. הערך הפנקסי של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2008 מסתכם לסך של כ- 94,500 אלפי ש"ח (ליום 31 לדצמבר 2007: 104,685 אלפי ש"ח).

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 4 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף

א. מזומנים ושוי מזומנים:

ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
102	22
692	3,405
<u>794</u>	<u>3,427</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
 פיקדונות לזמן קצר (1)
סה"כ מזומנים ושוי מזומנים

(1) הפיקדונות נושאות ריבית בשיעור 0.5.

ב. לקוחות:

ההרכב

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
148	95

חשבונות פתוחים

ג. חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21	-
46	34
<u>67</u>	<u>34</u>

חייבים
 הלוואה לעובד
 מוסדות ממשלתיים

ד. חלוקה לפי תנאי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
794	-
215	3,556
6,836	43,600

פריטים כספיים:
 בהצמדה למדד
 במטבע חוץ או בהצמדה אליו
 ללא הצמדה

פריטים לא כספיים

ה. שעבודים - ראה באור 20.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 5 - נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,836 (*)	43,600
6,836	43,600
939 (*)	-
-	29,532
939	29,532

נדל"ן להשקעה המיועד למימוש (**)

התחייבויות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה:
מסים נדחים
הלוואות מתאגידים בנקאיים

(*) מיון מחדש – ראה ביאור 13.
(**) ראה באור 7ד(3).
(***) לשעבדים ראה ביאור 20ה'.

באור 6 - זכויות במקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2008

סך - הכל	טרם נרשמו על שם החברה	נרשמו על שם החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
94,500	-	94,500
94,500	-	94,500

מקרקעין בבעלות

הצגה במאזן

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,836 (*)	43,600
97,849 (*)	50,900
104,685	94,500

בסעיף נדל"ן להשקעה מיועד למימוש
בסעיף נדל"ן להשקעה

(*) מיון מחדש – ראה באור 13.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 7 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר							
2007				2008			
סה"כ	מבנה מלון	מבנים וחניונים להשכרה	מקרקעין למכירה ופיתוח	סה"כ	מבנה מלון	מבנים וחניונים להשכרה	מקרקעין למכירה ופיתוח
אלפי ש"ח							

עלות

52,359	-	14,758	37,601	97,849	38,165	11,840	47,844	יתרה ליום 1 בינואר
--------	---	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------------------

תוספות במהלך

השנה:

43,165	34,040	-	9,125	-	-	-	-	רכישות
9,161	4,125	3,918	1,118	(3,349)	(3,349)	-	-	התאמת שווי הוגן
52,326	38,165	3,918	10,243	(3,349)	(3,349)	-	-	סה"כ תוספות

גרעות במהלך

השנה:

(6,836)	-	(6,836)	-	(43,600)	(34,816)	-	(8,784)	סיווג כמוחזק
(6,836)	-	(6,836)	-	(43,600)	(34,816)	-	(8,784)	למכירה
97,849	38,165	11,840	47,844	50,900	-	11,840	39,060	סה"כ גרעות
								יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

2,115 2,205

983 347

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות
שכירות

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מערכי שווי חיצוניים שהם בעלי
כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום
ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא
כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

1. מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.

2. מחירים עדכניים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, הכפוף לחכירה או לחוזים אחרים שונים, תוך התאמה המשקפת הבדלים אלו.

בחלק מהנכסים השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור הנכיון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו 9-10 %.

הד מאסטר בע"מ

באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. מידע נוסף:

1. מקרקעין למכירה ולפיתוח

החברה מחזיקה בזכויות בבניין לשימור ברחוב שד"ל 8 ת"א, כולל זכויות בניה. הבניין נרשם בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה. החברה מקדמת, בשיתוף עם בעלי זכויות בחלקה סמוכה לבנין בשד"ל, תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, האמורה לחול על מקרקעין שבבעלות החברה, ועל מקרקעין שבבעלות בעל הזכויות הנ"ל וצדדים שלישיים (להלן "המתחם") לבניה, בין היתר, של מגדל משרדים ומסחר. התוכנית הוגשה מטעם החברה במסגרת תוכנית מתאר מספר 3451 ("תכנית 3451").

מטרתיה המרכזיות של תוכנית 3451 הן להביא, בין היתר, לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לשינוי יעוד הקרקע ולקביעת זכויות בניה בהיקף של 450%, תוך שימוש בזכויות בניה בלתי מנוצלות. כמו כן, מנהלת החברה משא ומתן עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב (להלן: "הועדה המקומית תל-אביב"), לנייד את זכויות הבנייה של מגרש רוטשילד, שאין ניתנות למימוש, אל מתחם שד"ל-יבנה מרבית זכויות הבניה ירוכזו במגדל משרדים ומסחר, שיתנשא לגובה של עד 26 קומות, המתוכנן להיבנות בחלקה במתחם ("המגדל"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב ("הועדה המקומית ת"א") את תוכנית 3451, והמליצה לוועדה המחוזית להפקידה בתנאים, התוכנית נידונה בישיבה מכינה בלשכת התכנון המחוזית ביום 9 בנובמבר 2008 ונקבע כי התוכנית תובא למליאת הועדה המחוזית לאחר ביצוע תיאומים נדרשים עם יועץ תחבורה ועם מחלקת השימור. התיקונים הנדרשים אכן בוצעו והתב"ע פורסמה להפקדה בעיתונות בתאריכים 19 ו-20 בפברואר 2009. תוכנית 3451 טרם פורסמה בילקוט הפירסומים. נכון למועד דוח זה ממשיכה החברה לפעול לקידום התוכנית. בנוסף, נחתם כתב התחייבות, לפיו הד מאסטר מתחייב לממן, או להשתתף במימון, משימות פיתוח הנדרשות כתוצאה מיישום התוכנית, וכן נחתם כתב שיפוי, לפיו הד מאסטר מתחייב לשפות, כפי חלקם היחסי, את הועדה המקומית תל-אביב בגין כל פיצוי שתחייב בו עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין הנמצאים במתחם התוכנית או גובלים עמה. כתבי ההתחייבות קובעים, בין היתר, כי שיעור מימון משימות הפיתוח לא יעלה על מחצית מסכום ההשכחה בגין אישור זכויות בניה מעל 300% במסגרת התוכנית, וזאת בנוסף לחובה לשלם אגרות והיטלים שונים הקבועים בדין, כולל היטל השכחה, וכי כל עוד לא ינוצלו בפועל זכויות בניה מעבר ל-300%, לא תחול החובה למימון משימות הפיתוח.

הבנין בשד"ל הינו בנין בן 3 קומות בשטח רשום של כ-562 מ"ר, המושכר, נכון ליום אישור הדוחות הכספיים, במלואו ל-7 שוכרים שונים (מתוכם דייר מוגן אחד) לתקופות של עד 13 חודשים מתאריך דוח זה, אשר בהסכם עם אחד מהם יש אופציה הארכה לשנה נוספת. בכוונתה של החברה להמשיך בהשכרת הבניין כאמור עד להתחלת הקמת הפרויקט נשוא התוכנית האמורה, ככל שתאושר ותיושם.

למועד המאזן סך העלויות שהושקעו במקרקעין הנ"ל הינם כ-8,578 אלפי ש"ח.

2. מבנים וחניונים להשכרה

ביום 12 בדצמבר 2007 התקשרה החברה בהסכם למכירת את כל זכויותיה בחניון תת קרקעי, הכולל 3 קומות מרתף, בשטח רשום של 2,070 מ"ר, ברחוב נחמני 16, תל אביב, תמורת סך של 6,836 אלפי ש"ח. בעקבות המכירה רשמה החברה ליום 31 בדצמבר 2007 הכנסות מהתאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה בספריה בסך 3,918 אלפי ש"ח. ביום 17 בפברואר 2008 הושלמה העסקה.

ביום 17 בפברואר 2008 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור בהסכם להשכרת החניון התת קרקעי ושני שטחים פתוחים (שאינם מקורים) אשר נמצאים בשלוש הקומות התחתונות של מגדל יבנה. תקופת השכירות הינה שנתיים ותחילתה ביום 1 במרץ 2008 וסיומה ביום 28 בפברואר 2010.

הסכם השכירות קובע הוראות שונות לפיהן רשאית החברה לקצר את תקופת השכירות. דמי השכירות נקבעו לכ-60 אלפי ש"ח לכל חודש בתקופת השכירות. ביום 17 בפברואר, 2008, בהתקיים כל תנאי ההסכם והערכת התמורה המלאה לחברה, מסרה החברה את כל זכויותיה בחניון. בנוסף, משכירה הד מאסטר את מלוא זכויותיה בחניונים הנמצאים במגרשים הפנויים בשד"ל.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. מידע נוסף: (המשך)

3. מבנה לשימור ברחוב רוטשילד 84, תל-אביב

ביום 6 באוגוסט 2007, התקשרה חברת רוטשילד 84 בע"מ ("רוטשילד 84"), חברה שנתאגדה ביולי 2007, אשר החברה מחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק שלה, בהסכם עם צד ג' בלתי קשור, לרכישת זכויות הבעלות במגרש בשטח של כ- 1,100 מ"ר הנמצא בשדרות רוטשילד 84 וברחוב מאז"ה 41 ו- 43 בתל אביב, והידוע גם כחלקה 172 בגוש 6936 (להלן: "המגרש") תמורת סך של 9.5 מיליון דולר ארה"ב (כ- 42 מיליון ש"ח), על המגרש בנוי בנין לשימור א' (שימור ללא תוספת בניה) בן 4 קומות הכולל 21 יחידות ("הבנין"). למימון תשלום התמורה, רוטשילד 84 נטלה הלוואה מהבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ ("הבנק"), והחברה וחברת האם ("דיגל השקעות ואחזקות") ערבו כלפי הבנק להבטחת פירעון כל הסכומים המגיעים ושעתידים להגיע לבנק מאת רוטשילד 84, ללא הגבלה בסכום. התמורה שולמה במלואה על-ידי רוטשילד 84 למוכר המגרש.

יעוד המגרש הינו למגורים ואולם על המקרקעין חלה גם תב"ע 280 המקנה זכויות בניה של 250% למלונאות. למיטב הבנת החברה, הואיל והבנין מסווג כמבנה לשימור א' אין אפשרות לנצל זכויות בניה נוספות במגרש כאמור מעבר לבנוי, אך בכפוף לכך שיובטח שימור מלא של הבנין והשימוש בו כמלון, ניתן יהיה לנייד את זכויות הבניה הנוספות לחלקה אחרת. כל אחוזי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הקיימות ו/או העתידיות בגין המגרש נרכשו על ידי רוטשילד 84 בנאמנות עבור החברה. בנוסף, אחת היחידות בבנין נרכשה על ידי רוטשילד 84 בנאמנות עבור החברה וכפי שהוסכם בין רוטשילד 84 לחברה, כל אחוזי זכויות הבניה כאמור יוצמדו ליחידה הנ"ל, כאשר החברה תהיה רשאית לנצל את זכויות הבניה הנוספות בכל עת, לרבות בדרך של העברתן לחלקה אחרת.

על פי ההסכמה בין החברה לרוטשילד 84, חלקה של החברה בתמורה בגין חלקה במגרש נקבע על סך של 2 מיליון דולר ארה"ב (כ- 8.6 מיליון ש"ח) והחברה תישא לבדה בעלות זו ובכל החובות בגין חלקה היחסי במגרש. רכישת הזכויות על ידי החברה כאמור, מותנית בכך שיהיו אחוזי זכויות בניה נוספים אותם ניתן לנצל, וככל שלא - הוסכם כי רוטשילד 84 רוכשת את מלוא הזכויות במגרש עבורה בלבד.

ברבעון האחרון של שנת 2008 התקבלה החלטה על ידי הנהלת החברה ורוטשילד 84 לממש את הזכויות בנכס. הנהלת החברה הקימה צוות משא ומתן אשר פועל ביחד עם מתווכים במספר דרכים למכירת הזכויות במגרש האמור בשווי ההוגן. בהתאם לכך סווג המבנה בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה מיועד למימוש.

ה. לעניין שיעבודים - ראה ביאור 20.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 8 - רכוש קבוע

ההרכב ותנועה

סך-הכל אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח
73	73
-	-
73	73
-	-
67	67
6	6
73	73
-	-
29	29
23	23
52	52
-	-
27	27
2	2
29	29
-	-
21	21
44	44

עלות -
 ליום 1 בינואר 2008
 רכישות
עלות ליום 31 בדצמבר 2008

עלות -
 ליום 1 בינואר 2007
 רכישות
עלות ליום 31 בדצמבר 2007

פחת שנצבר -
 ליום 1 בינואר 2008
 פחת שנדרש השנה
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2008

פחת שנצבר -
 ליום 1 בינואר 2007
 תוספות
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2007
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2008
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2007

באור 9 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

א. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
67	-
43	-
1,367	72
119	7
224	9
1,820	88

עסקאות עתידיות
 עובדים ומוסדות בגין שכר
 מקדמות מלקוחות
 ספקים ונותני שירותים
 מוסדות ממשלתיים

ב. חלוקה לפי תנאי הצמדה

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
38,590	-
2,692	42,172
41,282	42,172

התחייבויות כספיות:
 בהצמדה למדד
 במטבע חוץ או בהצמדה אליו
 ללא הצמדה

ג. בטחונות - ראה באור 20.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 10 - אשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		ריבית שיעור	ריבית שיעור
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		שנתית	אפקטיבית
2007	2008	2007	2008	2007	2008	31/12/08	31/12/08
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%
16,990	-	-	-	16,990	-		
21,533	42,084	-	-	21,533	42,084	4-6	4-6
19,100	15,901	19,100	15,901	-	-	4-6	4-6
57,623	57,985	19,100	15,901	38,523	42,084		

הלוואות:

במטבע חוץ או בהצמדה אליו ללא הצמדה בעלי עניין : ללא הצמדה

סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ב. מידע נוסף:

ההלוואות הינן שקליות אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור של פריים + 2.75% בחברת רוטשילד 84 בע"מ ו-בשיעור של פריים + 0.7% בחברת הד מאסטר בע"מ, המשולמת כל רבעון. ליום המאזן, דיגל השקעות ואחזקות בע"מ המחזיקה ב- 50% מהון המניות של החברה ערבה למלוא התחייבויותיה של החברה לבנקים. לפרטים בדבר ערבויות שנתקבלו, ראה באור 21א' (2) ובאור 20.

באור 11 - הטבות לעובדים

תוכניות להטבה מוגדרת - התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין

בעקבות העסקאות המפורטות בבאור 17ד(2), חדלה החברה לתפעל חניונים ופיטרה את העובדים שהועסקו במסגרת תפעול החניונים. ליום תאריך המאזן אין בחברה עובדים.

באור 12 - מסים על הכנסה

א. יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי (התחייבויות) מס נדחה מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008	מימושים	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,868	(335)	(326)	9,529
8,868	(335)	(326)	9,529
יתרה ליום 31 בדצמבר 2007	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2007	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,529	2,479	7,050	
9,529	2,479	7,050	

הפרשי עיתוי נדל"ן להשקעה

סה"כ

הפרשי עיתוי נדל"ן להשקעה

סה"כ

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - מסים על הכנסה (המשך)

א. יתרות מסים נדחים (המשך)

מסים נדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
939 (*)	-	בהתחייבויות שוטפות- התחייבויות מסים נדחים
8,590 (*)	8,868	בהתחייבויות לא שוטפות- התחייבויות מסים נדחים
9,529	8,868	סה"כ

(*) סווג מחדש – ראה ביאור 13.

ב. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר		
2008	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,215	8,256	חברות מאוחדות
-	-	חברות כלולות
10,215	8,256	

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מאוחדות מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן קיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים חייבים במס מחברות מאוחדות, בעתיד הנראה לעין.

ג. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2008	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		מסים נדחים
(2,479)	326	הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
(2,479)	326	סה"כ מסים נדחים
(2,479)	326	סה"כ הוצאות מס

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 12 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. המס האפקטיבי

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,872	(5,868)	רווח נקי (הפסד) לשנה
2,573	(1,584)	מס מחושב לפי שיעור מס סטטוטורי
(4)		הכנסות פטורות
-	543	הפסדים שוטפים שלא יצרו בגינם מיסים נדחים
-	762	השפעת יצירת מיסים נדחים בשיעורי מס נמוכים
-	89	עדכון נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים לצרכי מס
(335)	(136)	הכנסות חייבות בשיעורי מס 25%
30	-	הוצאות שאינן מותרות כניכוי
215	-	הבדלים בהגדרת הון ונכסים ואחרים
<u>2,479</u>	<u>326</u>	סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו בדוח רווח והפסד

ה. מידע נוסף

(1) לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2002.

(2) ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - "**התיקון**"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחול עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך, לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו-כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.

(3) בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה - 2005, שיעור המס 34% המושט על חברות יופחת באופן הדרגתי החל משנת 2006 (לגביה נקבע שיעור מס של 31%) ועד לשנת 2010 לגביה נקבע שיעור מס של 25% (שיעור המס בשנים 2007, 2008 ו-2009 הינו 29%, 27% ו-26%, בהתאמה).

באור 13 - סיווג מחדש

החברה סיווגה מחדש סכום של 6,836 אלפי ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה בנכסים הלא שוטפים לסעיף נדל"ן להשקעה המיועד למימוש בנכסים. כמו כן, החברה סיווגה מחדש סכום של 939 אלפי ש"ח מסעיף התחייבויות מסים נדחים בהתחייבויות הלא שוטפות לסעיף התחייבויות מסים נדחים בהתחייבויות השוטפות. הסיווג מחדש נובע מהתאמת מספרי ההשוואה לאופן הצגתן בדוחות החברה ליום 31 בדצמבר 2008.

כמדוח בדוחות אלה	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2007

6,836	6,836	-	נכסים שוטפים נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
97,849	(6,836)	104,685	נכסים לא שוטפים נדל"ן להשקעה
939	939	-	התחייבויות שוטפות התחייבויות מסים נדחים שוטפות
8,590	(939)	9,529	התחייבויות לא שוטפות התחייבויות מסים נדחים

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 14 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי מניות	אלפי מניות
23,800	23,800

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2007	2008	2007	2008	2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
8,390	8,390	560	560	560	560
8,390	8,390	560	560	560	560

מניות רגילות בנות 1 ש"ח
 ע.נ. שנפרעו במלואן

באור 15 - פרטים נוספים על הכנסות והוצאות

א. עלויות השכרת הנכסים

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
553	106
250	56
2	23
178	162
983	347

שכר ונלוות
 מסים עירוניים
 הוצאות פחת
 הוצאות תפעול שונות

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
382	415
322	672
124	157
828	1,244

דמי ניהול ושכר דירקטורים
 שירותים מקצועיים
 אחרות

באור 16 - הכנסות מימון

ההרכב

לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
413	-
39	97
2	68
454	165

הכנסות מהפרשי שער
 הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לז"ק
 אחרות

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 17 - הוצאות מימון

הרכב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
390	957	הוצאות ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים
475	2,340	הוצאות ריבית בגין הלוואות מתאגיד בנקאי
181	-	אחרות
<u>1,046</u>	<u>3,297</u>	

באור 18 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

החברה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי תמשיך להתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה העצמי, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי. מזומנים ושווי מזומנים וההון העצמי הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון העצמי.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדיד והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בבאור 2.

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים

1,009 3,556 הלוואות וחייבים (כולל מזומנים ושווי מזומנים)

התחייבויות פיננסיות

59,443 58,073 התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 18 - מכשירים פיננסיים

ה. סיכון מטבע

החברה לוקחת אשראי דולרי ו/או שקלי צמוד דולר מתגידים בנקאיים ומאחרים. לפיכך חשופה החברה לסיכון מטבע כתוצאה מהשינויים בשער החליפין של הדולר.

הערכים הפנקסניים של ההתחייבויות הכספיות של החברה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות	
ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,584	-

דולר ארה"ב

ניתוח רגישות של מטבע חוץ

החברה חשופה למטבע הדולר ארה"ב.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% ו- 5% בשער החליפין הרלוונטי. מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעורים של 10% ו- 5% בשיעורי מטבע חוץ.

מספר חיובי בטבלה מציין עליה ברווח או ההפסד כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב- 10% ו- 5% ביחס למטבע הרלוונטי, או ירידה ברווח או ההפסד כאשר מטבע הש"ח נחלש ב- 10% ו- 5% ביחס לדולר ארה"ב.

ליום 31 בדצמבר 2007	
5%	10%
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,970	2,058

רווח או הפסד

ו. סיכון ריבית

החברה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שהחברה לווה בשיעורי ריביות קבועות ומשתנות.

חשיפות החברה לשיעורי ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיים מתוארת בחלק לגבי ניהול סיכון נזילות המובא בהמשך באור זה.

ניתוח רגישות שיעורי הריבית

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתאריך המאזן. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתאריך המאזן עמד לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה ששיעורי הריבית היו גדלים/ קטנים ב- 10% ו- 5% ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

הפסד החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 היה גדלקטן ב- 105 אלפי ש"ח (2007: גדלקטן 123 אלפי ש"ח) בעקבות שינוי של 5% והיה גדלקטן ב- 210 אלפי ש"ח (2007: גדלקטן 246 אלפי ש"ח) בעקבות שינוי של 10%.

שינוי זה נובע מחשיפת החברה לשיעורי ריבית ביחס להלוואותיה בריבית משתנה.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 18 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על סמנכ"ל הכספים ומנכ"ל החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

ח. זמני פרעון התחייבויות פיננסיות

נכון לתאריך הדוחות הכספיים לחברה המאוחדת התחייבויותיה של החברה בגובה 42,084 אלפי ש"ח עומדות לפרעון בשנה הקרובה. ליתרת התחייבויותיה של החברה המאוחדת טרם נקבע מועד פרעון, אך הם לא יפרעו לפני 1 בינואר 2010.

באור 19 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי

חברת האם של החברה הינה דיגל השקעות ואחזקות בע"מ.

ב. ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב על ידי בעל עניין

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

38,523	42,084
38,523	42,084

חובות שוטפים
יתרת החוב
סכום הערבות

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ ערבה בערבות בלי מוגבלת לחוב של החברה לתאגיד בנקאי. ראה באור 10ב'.

ג. תגמול אנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
246	230
246	230

שכר דירקטורים

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית
2007	2008	ליום 31 בדצמבר 2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%

19,100	15,901	4-6
19,100	15,901	

בעלי עניין/ צדדים קשורים אחרים
במסגרת התחייבויות הלא שוטפות-
הלוואות -
ללא הצמדה

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 19 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

הוצאות -

הוצאות דמי ניהול	302
136	

באור 20 - שעבודים ובטחונות

א. שעבוד בדרך של משכון זכויות על 36605/100000 חלקים מחלקה 63 בגוש 6939 ברחוב שד"ל 8 בתל אביב ועל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות של חלקות 104 ו- 138 בגוש 6939 ו- 63395/100000 מחלקה 63 בגוש 6939.

שעבוד בדרך של משכון זכויות חלקה 63 בגוש 6939 ברחוב שד"ל 8 תל-אביב ומלוא זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, לתאגיד בנקאי.

ב. שעבוד הון המניות הבלתי נפרע של החברה, מוניטין, מפעלה וכל יתר נכסיה וכל זאת לטובת תאגיד בנקאי.

ג. שעבוד של זכויות חוזיות בקומת הגלריה ובקומת החנויות הנמצאות בחלקות 104, 138 בגוש 6939 ובחניון תת קרקעי הנמצא בחלקות הנ"ל, לטובת תאגיד בנקאי.

ד. משכנתא ראשונה בדרגה על כל הזכויות בחלקה מספר 7 בגוש מספר 7456, לטובת תאגיד בנקאי.

ה. משכנתא ראשונה על 63395 /100000 בחלקה מספר 7 בגוש מספר 7456 והזכויות בה, וזאת לטובת תאגיד בנקאי.

ו. משכנתא ראשונה על כל חלקה מס' 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/6 בגוש לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים 7456. לטובת תאגיד בנקאי.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 21 - תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה

א. מדיניות חשבונאית רלוונטית לנתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה

המדיניות החשבונאית המיושמת בדוחות הנפרדים של החברה זהה לאמור בבאור 2, פרט לאמור להלן:

(1) אופן הצגת השקעות החברה בחברות מוחזקות

החברה מציגה את השקעותיה בחברות מאוחדות לפי עלותן.

(2) הלוואות לחברות מוחזקות

הלוואות שהעניקה החברה לחברות מוחזקות, ללא מועד פירעון מוגדר, מוצגות כנכסים שוטפים או בלתי שוטפים, לפי העניין, בהתבסס על המועד בו צופה החברה את פירעונן.

ב. מאזנים

ליום 31 בדצמבר		נכסים
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים שוטפים
773	3,296	מזומנים ושווי מזומנים
84	96	לקוחות
24	3	חייבים ויתרות חובה
(*) 6,836	8,785	נדל"ן להשקעה מיועד למימוש
7,717	3,395	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים
(*) 59,684	50,900	נדל"ן להשקעה
38	17	רכוש קבוע, נטו
8,282	18,603	השקעה בחברות מוחזקות
68,004	69,520	סה"כ נכסים לא שוטפים
75,721	72,915	סה"כ נכסים
		התחייבויות והון עצמי
		התחייבויות שוטפות
16,990	20,552	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,750	17	זכאים ויתרות זכות
18,740	20,569	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
8,775	8,868	התחייבויות מסים נדחים
89	-	התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
13,856	10,341	הלוואות מבעלי עניין
22,720	19,209	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		הון עצמי
1	1	הון מניות
8,390	8,390	פרמיה על מניות
25,870	24,745	יתרת רווח
34,261	33,137	סה"כ הון עצמי
75,721	72,915	סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) סווג מחדש – ראה ביאור 13

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 21 - תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (המשך)

ג. דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,926	1,369	הכנסות מהשכרת נכסים
5,034	(190)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
6,960	1,179	סה"כ הכנסות
983	238	עלויות השכרת הנכסים
5,977	941	רווח גולמי
527	870	הוצאות הנהלה וכלליות
5,450	71	רווח מפעולות רגילות
-	1,091	הוצאות מימון
252	324	הכנסות מימון
252	(767)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
5,702	(696)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
1,725	(428)	הכנסת מס (מסים על הכנסה)
3,977	(1,124)	רווח (הפסד) לאחר מסים על הכנסה
3,977	(1,124)	רווח (הפסד) נקי לתקופה

ד. דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,977	(1,124)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(1,359)	(1,140)	רווח (הפסד) לתקופה
2,618	(2,264)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
-----	-----	מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת
(8,282)	(1,120)	תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
(9,125)	-	הלוואות לחברות מוחזקות
-	6,501	השקעה בנדל"ן להשקעה
(17,407)	5,381	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-----	-----	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
(3,866)	3,562	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
13,554	(4,156)	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
9,688	(594)	קבלת (פרעון) הלוואות מבעלי עניין
-----	-----	מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
(5,101)	2,523	גידול (קיטון) ביתרת המזומנים ושווי המזומנים
5,874	773	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
773	3,296	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 21 - תמצית נתוני הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה (המשך)

ד. דוחות על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת**

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

2	21	פחת
(5,036)	190	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,725	428	מסים נדחים, נטו
302	641	שערוך הלוואות מבעלי עניין
-	(607)	שערוך הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
14	(12)	(גידול) קיטון בלקוחות
(16)	(89)	קיטון בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
6	21	(גידול) קיטון בחייבים ויתרות חובה
1,644	(1,733)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
<u>(1,359)</u>	<u>(1,140)</u>	

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS

א. כללי

בעקבות פרסומו של תקן חשבונאות מספר 29, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)", בחודש יולי 2006, הקבוצה מאמצת את תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2008.

על פי הוראות IFRS 1, הדן באימוץ לראשונה של תקני IFRS, ובהתחשב במועד שבו בחרה הקבוצה לאמץ לראשונה תקנים אלו, הדוחות הכספיים הראשונים שעל הקבוצה לערוך לפי תקני IFRS הם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2008, ולשנה שתסתיים באותו מועד. מועד המעבר של הקבוצה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב- IFRS 1, הוא 1 בינואר 2007 (להלן - "מועד המעבר"), כאשר מאזן הפתיחה הוא המאזן ליום 1 בינואר 2007 (להלן - "מאזן הפתיחה").

במסגרת מאזן הפתיחה, ביצעה הקבוצה את הפעולות הבאות:

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

IFRS 1 קובע כי יישום תקני IFRS במאזן הפתיחה ייעשה למפרע. עם זאת, IFRS 1 כולל 14 הקלות, לגביהן לא חלה חובת יישום למפרע.

שינויים במדיניות החשבונאית שיישמה הקבוצה למפרע במאזן הפתיחה לפי תקני IFRS לעומת המדיניות החשבונאית בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל הוכרו ישירות בעודפים או בסעיף אחר של קבוצת ההון העצמי, לפי העניין.

באור זה נערך על בסיס תקני חשבונאות ודיווח כספי בינלאומיים וההבהרות להם הידועים כיום, אשר פורסמו וייכנסו לתוקף או הניתנים לאימוץ מוקדם במועד הדיווח השנתי הראשון של הקבוצה לפי IFRS, 31 בדצמבר 2008.

להלן מוצגים המאזנים המאוחדים ומרכיבי ההון העצמי של החברה לימים 1 בינואר 2007, ו- 31 בדצמבר 2007, דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007, וההתאמות העיקריות לדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של הקבוצה כשהם ערוכים לפי כללי החשבונאות הבינלאומיים. בנוסף, מוצגות ההתאמות המהותיות הנדרשות למעבר מדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי כללי ה- IFRS.

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)

ב. מאזנים מאוחדים:

ליום 1 בינואר 2007			ליום 31 בדצמבר 2007			מידע נוסף (*)
לפי כללי IFRS	התאמות	תקינה ישראלית	לפי כללי IFRS	התאמות	תקינה ישראלית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,874	-	5,874	794	-	794	רכוש שוטף
98	-	98	148	-	148	מזומנים ושווי מזומנים
30	-	30	67	-	67	לקוחות
6,002	-	6,002	1,009	-	1,009	חייבים ויתרות חובה
37,600	-	37,600	47,844	-	47,844	נדל"ן להשקעה
14,759	-	14,759	18,676	-	18,676	מקרקעין למכירה ופיתוח
-	-	-	38,165	-	38,165	מבנים וחניונים להשכרה
52,359	-	52,359	104,685	-	104,685	מבנה מלון
67	-	67	73	-	73	רכוש קבוע, נטו
(27)	-	(27)	(29)	-	(29)	עלות
40	-	40	44	-	44	פחת שנצבר
58,401	-	58,401	105,738	-	105,738	
20,856	-	20,856	38,523	-	38,523	התחייבויות שוטפות
106	-	106	1,820	-	1,820	אשראי מתאגידים בנקאיים
20,962	-	20,962	40,343	-	40,343	זכאים ויתרות זכות
7,050	-	7,050	9,529	-	9,529	התחייבויות לזמן ארוך
105	-	105	89	-	89	מיסים נידחים
-	-	-	19,100	-	19,100	התחייבות בשל סיום יחסי עובד
7,155	-	7,155	28,718	-	28,718	מעביד
						הלוואות מבעלי עניין
-	-	-	(483)	483	1	זכויות מיעוט
1	-	1	1	-	1	הון עצמי
8,390	-	8,390	8,390	-	8,390	הון מניות
21,893	-	21,893	28,286	483	27,803	פרמיה על מניות
30,284	-	30,284	36,677	483	36,194	יתרת רווח
58,401	-	58,401	105,738	-	105,738	

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)

ג. דוח רווח והפסד מאוחד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007

מידע נוסף	תקינה ישראלית אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	לפי כללי IFRS אלפי ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש	2,115	-	2,115
	9,160	-	9,160
	11,275	-	11,275
עלויות השכרת הנכסים	983	-	983
רווח גולמי	10,292	-	10,292
הוצאות הנהלה וכלליות	828	-	828
רווח לפני הוצאות מימון, נטו	9,464	-	9,464
הכנסות (הוצאות) מימון	(592)	-	(592)
רווח (הפסד) מימון, נטו	8,872	-	8,872
מיסים על הכנסה	2,479	-	2,479
רווח (הפסד) לאחר מיסים על הכנסה	6,393	-	6,393
חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות	483	-	483
רווח (הפסד) לתקופה	5,910	-	5,910

ד. התאמה להון:

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
1	8,390	21,893	30,284
1	8,390	21,893	30,284

ליום 1 בינואר 2007
תקינה ישראלית

לפי כללי IFRS

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	יתרת הפסד אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
1	8,390	27,803	36,194
-	-	483	483
1	8,390	28,286	36,677

ליום 31 בדצמבר 2007
תקינה ישראלית

זכויות מיעוט

לפי כללי IFRS

הד מאסטר בע"מ
באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

באור 22 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)

ה. מידע נוסף

זכויות המיעוט

על פי תקני חשבונאות מקובלים בישראל, זכויות המיעוט נמדדו לפי חלק המיעוט בערכם הפנקסני של הנכסים נטו בדוחות החברה הבת, והוצגו בין ההתחייבויות לזמן ארוך להון העצמי.

על פי התקינה הבינלאומית, IAS 1 קובע כי זכויות המיעוט מוצגות במאזן המאוחד כחלק מההון העצמי בגובה חלק המיעוט בנכסים ובהתחייבויות המזוהים של החברה המוחזקת ביום הרכישה לפי שווים ההוגן בתוספת חלק המיעוט ברווחי החברה המוחזקת שנצברו ממועד הרכישה ועד למועד המאזן.

כתוצאה מכך, ליום 31 בדצמבר 2007 נוצר קיטון של כ-483 אלפי ש"ח בהון העצמי כנגד קיטון בנכסים בסך של כ-483 אלפי ש"ח.

קילאס אינווסטמנט קורפוריישן

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008

קילאס אינווסטמנט קורפוריישן

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2008

<u>עמוד</u>	<u>תוכן העניינים</u>
101	<u>דוח רואי החשבון המבקרים</u>
	<u>הדוחות הכספיים</u>
102	מאזנים
103	דוחות רווח והפסד
104	דוחות על השינויים בהון העצמי
105	דוחות על תזרימי המזומנים
106-124	באורים לדוחות הכספיים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברת
קילאס אינווסטמנט קורפוריישן**

ביקרנו את המאזנים המוצגים של **קילאס אינווסטמנט קורפוריישן** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007 ואת הדוחות רווח והפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2008 ו-2007 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

רמת-גן, 30 במארס 2009

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
מאזנים

ליום 31 בדצמבר		באור	
2007	2008		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
<u>נכסים שוטפים</u>			
25	48	4	מזומנים ושווי מזומנים
25	23	4	חייבים ויתרות חובה
50	71		
48,000	42,100	5,6	<u>נכסים לא שוטפים</u>
264	264	5,7	נדל"ן להשקעה
48,264	42,364		מלאי מקרקעין למכירה ולפיתוח
48,314	42,435		סה"כ נכסים
התחייבויות והון עצמי			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
2,043	3,043	9	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,866	2,169	9	הלוואה מבעל עניין
28	20	8	זכאים ויתרות זכות
3,937	5,232		סה"כ התחייבויות שוטפות
6,129	4,087	9	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
12,452	14,674	9	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7,058	5,304	10	הלוואות מבעלי עניין
25,639	24,065		התחייבויות מיסים נדחים
		11	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
50	50		<u>הון עצמי</u>
703	766		הון מניות
17,985	12,322		קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה
18,738	13,138		עודפים
48,314	42,435		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלונה פינגל - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במארס 2009

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
2007	2008		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
125	198	12	הכנסות
-	(5,900)	6	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
125	(5,702)		
(12)	(462)	12ב'	הוצאות הנהלה וכלליות
113	(6,164)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
2	-	13	הכנסות מימון
(1,074)	(1,253)	14	הוצאות מימון
(1,072)	(1,253)		הוצאות מימון, נטו
(959)	(7,417)		הפסד לפני מס
-	1,754		הטבת המס
(959)	(5,663)		הפסד לשנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
דוחות על השינויים בהון העצמי

סך הכל	עודפים	קרן הון בגין פעולות עם בעל שליטה	הון מניות	
אלפי ש"ח				
19,432	18,944	438	50	<u>יתרה ליום 1 ינואר 2007</u>
				תנועה בשנת 2007 -
265	-	265	-	תנועה בקרנות הון בשל פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(959)	(959)	-	-	הפסד לשנה
18,738	17,985	703	50	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2007</u>
				תנועה בשנת 2008 -
63	-	63	-	תנועה בקרנות הון בשל פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו
(5,663)	(5,663)	-	-	הפסד לשנה
<u>13,138</u>	<u>12,322</u>	<u>766</u>	<u>50</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2008</u>

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(959)	(5,663)
463	5,175
<u>(496)</u>	<u>(488)</u>

מפעילות שוטפת

הפסד לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת - נספח א'

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

מפעילות מימון

קבלת הלוואה לזמן ארוך מבעל עניין
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

2,510	1,553
(2,043)	(2,042)
<u>467</u>	<u>511</u>
(29)	23
<u>54</u>	<u>25</u>
<u>25</u>	<u>48</u>

עלייה (ירידה) ביתרת המזומנים ושווי המזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

שערוך הלוואות מבעלי עניין
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
תנועה במיסים נדחים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה בחייבים ויתרות חובה
ירידה בזכאים ויתרות זכות

637	1,035
-	5,900
-	(1,754)
7	2
(181)	(8)
<u>463</u>	<u>5,175</u>

נספח ג' - נתונים נוספים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
ריבית

<u>608</u>	<u>354</u>
------------	------------

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן **באורים לדוחות הכספיים**

באור 1 - כללי

- א. החברה נוסדה ב-18 בדצמבר 1984 בפנמה, נרשמה בישראל בדצמבר 1991 והחלה בפעילותה העסקית בסמוך למועד רישומה בארץ. החברה עוסקת בייזום פרויקטים בענף הנדל"ן והתיירות באופן ישיר ובאמצעות חברת בת.
- ב. הגדרות:
- החברה - קילאס אינווסטמנט קורפאריישן.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24 .
- בעלי ענין - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
- בעלי שליטה - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.
- מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- דולר - דולר של ארה"ב.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

(1) הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן-"תקני IFRS") והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה וכן בעריכת מאזן הפתיחה לפי תקני ה-IFRS.

(2) אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים

בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים" (להלן-"תקן 29"), החל מיום 1 בינואר 2008 מיישמת הקבוצה את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB).

לאור זאת, הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה (להלן-"הדוחות הכספיים") ליום 31 בדצמבר 2008 ולשנה שנסתיימה באותו מועד הינם הדוחות הכספיים השנתיים הראשונים הערוכים לפי תקני ה-IFRS.

בדוחות כספיים אלה יושמו הוראות IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים" (להלן - "IFRS 1"), הקובע את הוראות המעבר לדיווח לראשונה לפי תקני ה-IFRS. בהתאם להוראות IFRS 1, מועד המעבר של הקבוצה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב- IFRS 1 הינו יום 1 בינואר 2007 (להלן-"מועד המעבר") והמאזן לאותו מועד הינו מאזן הפתיחה לפי תקני IFRS (להלן-"מאזן הפתיחה").

בדוחות כספיים אלה יישמה הקבוצה באופן רטרואקטיבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות את תקני ה-IFRS שנכנסו לתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2008. ביישום הוראות המעבר כאמור, בחרה הקבוצה ליישם את ההקלות הבאות אותן מאפשר IFRS 1.

לפני אימוץ תקני ה-IFRS, ערכה הקבוצה את דוחותיה הכספיים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של הקבוצה לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל נערכו ליום 31 בדצמבר, 2007 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. מספרי ההשוואה לתקופה זו לא הוצגו מחדש בדוחות כספיים אלה בהתאם לתקני ה-IFRS, מאחר ואין השפעה למעבר מהתקינה הישראלית לתקינה הבינלאומית.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, למעט תקנות אשר אינן מאפשרות את יישום תקני ה-IFRS, או את המותר על פיהם.

ג. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

עד ליום 31 בדצמבר 2003 נחשבה ישראל למדינה בה שוררים תנאים של כלכלה היפר אינפלציונית. לפיכך, פריטים לא כספיים במאזן המוצגים על בסיס עלות הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס דיווח לתקופות שלאחר יום 31 בדצמבר 2003 (להלן - "עלות היסטורית"). הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט:

- הנכסים וההתחייבויות הבאים הנמדדים לפי שוויים ההוגן: נדל"ן להשקעה.
- מלאי, אשר מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו.

ד. נכסי נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בחכירה תפעולית ממנהל מקרקעי ישראל. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן למועד המאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הון ממימוש".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (לרבות דוחות ביניים) הינו רווח הון ממימוש, הנזקף במועד סגירת עסקת המימוש לדוח רווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הון ממימוש".

ה. עלויות אשראי:

עלויות האשראי של החברה מוכרות בדוח רווח והפסד במועד התהוותן.

לעניין פרסום IAS 23 (מתוקן), "עלויות אשראי" ראה באור 2'ד.

ו. נכסים פיננסיים:

(1) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים במאזן הקבוצה כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינם תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שווי הוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר עלויות הנלוות לרכישתם נזקפות לדוח הרווח והפסד.

נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריות הלוואות וחייבים. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי המוחזק והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. נכסים פיננסיים: (המשך)

(1) כללי (המשך)

הלוואות וחייבים

לקוחות, פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או היתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(2) ירידת ערך של נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים, נבחנים בכל תאריך מאזן לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית בנכס הפיננסי, הושפעו לרעה תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של ההשקעה.

סימנים לירידת ערך עשויים לכלול צפי כי החייב ייקלע לפשיטת רגל או רה-ארגון של חובות.

הערך הפנקסני של נכס פיננסי מופחת בגין ההפסד מירידת ערך לגבי כל הנכסים הפיננסיים באופן ישיר.

(3) לחברה נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין נכסים אלה קובעת החברה את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו במועד עד לתאריך המאזן.

ז. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות כגון הלוואה מתאגיד בנקאי צמודת מט"ח, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחשוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של התחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

ח. הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלבנטית.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן

באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד המאזן תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסי של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

י. חכירות תפעוליות בידי החברה:

לחברה חכירות קרקע ממנהל מקרקעי ישראל שסווגו כנדל"ן להשקעה ומוצגות לפי שווי הוגן ראה באור 2 ה'.

יא. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך המאזן.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך המאזן. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות. כמו כן לא מובאים בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר וקיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. רווח למניה:

החברה לא כוללת בדוחותיה הכספיים נתונים אודות הרווח למניה מאחר ומניותיה הרגילות ומניותיה הרגילות הפוטנציאליות אינן רשומות, או מצויות בהליך רישום, למסחר בשווקים ציבוריים.

יג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

שנה ליום 31 בדצמבר		שהסתיימה
2008	2007	
%	%	
(1.14)	(8.97)	שע"ח של דולר ארה"ב ביחס לש"ח
3.81	3.40	מדד המחירים לצרכן (מדד "בגין")
4.52	2.79	מדד המחירים לצרכן (מדד "ידוע")

יד. תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו:

תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף אשר לא אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם

▪ IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"

התקן קובע את ההצגה הנדרשת בדוחות הכספיים, ומפרט מסגרת כללית למבנה דוח כספי ותוכן מינימלי, אשר יש לכלול במסגרת הדוח. במסגרת התיקון לתקן זה, בוצעו שינויים למתכונת ההצגה הקיימת של הדוחות הכספיים, וכן הורחבו דרישות ההצגה והגילוי לדוחות הכספיים, ובכלל זה הצגת דוח נוסף במסגרת הדוחות הכספיים בשם "דוח על רווח כולל", והוספת מאזן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע, במקרים של הצגה מחדש ובמקרים של סיווג מחדש.

התקן יחול לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. התקן מאפשר יישום מוקדם.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התקן לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן **באורים לדוחות הכספיים**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו: (המשך)

תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף אשר לא אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם (המשך)

• **שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008**

בחודש מאי 2008 פרסם ה-IASB סדרה של שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים.

במסגרת השיפורים נעשו תיקונים לחלק מהתקנים, המשנים את אופן ההצגה, ההכרה והמדידה של פריטים שונים בדוחות הכספיים.

בנוסף נעשו תיקונים למינוחים, שיש להם השפעה זניחה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים. מירב התיקונים ייכנסו לתוקף החל מתקופת הדיווח השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2009 או לאחריו, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. יישום מרבית התיקונים ייעשה בדרך של התאמה למפרע של מספרי ההשוואה.

במסגרת התיקונים שנעשו, קיימים מספר תיקונים אשר צפויה להם, בנסיבות רלוונטיות, השפעה משמעותית על דוחות כספיים. העיקריים שבין תיקונים אלו, הינם הדרישות החדשות או המתקנות בנוגע ל:

• **תיקון 40 IAS "נדל"ן להשקעה"**

הקובע כי גם נדל"ן להשקעה בהקמה יטופל בהתאם להוראות 40 IAS. טרם התיקון נדל"ן להשקעה כנ"ל טופל בהתאם להוראות 16 IAS "רכוש קבוע".

התיקון יחול לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. היישום יעשה בדרך של 'מכאן ולהבא'. התקן מאפשר יישום לתאריך מוקדם יותר, בתנאי שהשווי ההוגן של נכס נדל"ן להשקעה בהקמה נקבע במועד שנקבע ליישום מוקדם.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

• **IAS 23 (מתקן) "עלויות אשראי"**

התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי. במסגרת התיקון לתקן זה, בוטלה האפשרות להכרה מיידית בדוח רווח והפסד של עלויות אשראי המתייחסות לנכסים שתקופת הכשרתם או הקמתם משמעותית. עלויות אשראי אלה יהיונו לעלות הנכס. התקן יחול על עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שמועד ההיוון בגינם חל החל מיום 1 בינואר, 2009 או כל תאריך קודם, כפי שנקבע על ידי החברה.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התקן לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

• **IFRIC 15, "הסכמים להקמת נדל"ן"**

הפרשנות קובעת את הטיפול החשבונאי בהכנסות והוצאות נלוות של ישויות המקימות נדל"ן באופן עצמי או באמצעות קבלני משנה, ובהספקת סחורות או שירותים הנכללים במסגרת הסכמים להקמת נדל"ן. הפרשנות עוסקת בקביעה האם הסכם להקמת נדל"ן הינו בתחולת 11 IAS "חוזי הקמה", או בתחולת 18 IAS "הכנסות". הכנסות מהסכמים, אשר בהתאם להוראות ההבהרה הינם בתחולת 11 IAS יוכרו בהתאם לשיטת שיעור ההשלמה. הכנסות מהסכמים, אשר בהתאם להוראות הפרשנות מהווים הסכמים להספקת סחורות יוכרו במועד העברת הסיכונים וההטבות לקונה, והכנסות מהסכמים להספקת שירותים יוכרו בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן. הוראות ההבהרה חלות לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן

באורים לדוחות הכספיים

באור 3 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות:

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 2ד', הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים, אחת לשנה. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר השוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעול. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של החברה. הערך הפנקסי של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2008 מסתכם לסך של כ- 42,100 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2007: כ- 48,000 אלפי ש"ח). לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה החברה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה באור 2ה'.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
באורים לדוחות הכספיים

באור 4 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף

א. מזומנים ושויי מזומנים:

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5	23
20	25
<u>25</u>	<u>48</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
 פיקדונות לזמן קצר
 מזומנים ושויי מזומנים

ב. חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	-
19	19
5	4
<u>25</u>	<u>23</u>

חייבים
 בעלי עניין (*)
 מוסדות ממשלתיים
 חייבים אחרים

(*) יתרת החובה הגבוהה ביותר בתקופת החשבון:
 בעלי עניין

1	-
---	---

ג. חלוקה לפי תנאי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25	-
-	71
25	-
-	-

פריטים כספיים:
 בהצמדה למדד
 במטבע חוץ או בהצמדה אליו
 ללא הצמדה

פריטים לא כספיים

ד. שעבודים - ראה באור 17.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
באורים לדוחות הכספיים

באור 5 - זכויות במקרקעין

ליום 31 בדצמבר 2008:

סך - הכל אלפי ש"ח	נרשמו על שם החברה אלפי ש"ח	טרם נרשמו על שם החברה (*) אלפי ש"ח
42,364	-	42,364
<u>42,364</u>	<u>-</u>	<u>42,364</u>

מקרקעין בחכירה מהוונת (**) ע"פ חוזה פיתוח

(*) הסיבה לאי רישום זכויות הבעלות והחכירה בלשכת רישום מקרקעין על פי דין במדינת ישראל נובעת מהעובדה שבגין המקרקעין הנ"ל חתמה החברה על הסכם פיתוח. לפרטים ראה ביאור 6 ד'.

(**) תקופת החכירה הינה מיום 20 באוגוסט 2008 ועד ליום 19 באוגוסט 2049.

הצגה במאזן

ליום 31 בדצמבר		
2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
48,000	42,100	בסעיף נדל"ן להשקעה
264	264	בסעיף מלאי מקרקעין למכירה ופיתוח
<u>48,264</u>	<u>42,364</u>	

באור 6 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2007		2008		
סה"כ אלפי ש"ח	קרקע אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	קרקע אלפי ש"ח	
48,000	48,000	48,000	48,000	יתרה ליום 1 בינואר
-	-	(5,900)	(5,900)	עדכון שווי הוגן של הנדל"ן
<u>48,000</u>	<u>48,000</u>	<u>42,100</u>	<u>42,100</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד :

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	(5,900)
125	198

הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מערכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות בינלאומיים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

1. מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.
2. מחירים עדכניים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, הכפוף לחכירה או לחוזים אחרים שונים, תוך התאמה המשקפת הבדלים אלו.

בחלק מהנכסים השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור הנכיון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו 9-10%.

ד. לקבוצה זכויות במקרקעין כדלקמן

לחברה זכויות מכוח הסכם פיתוח מהוון משנת 2000 בינה לבין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - "המינהל"), לגבי מקרקעין בשטח של כ- 16 דונם (לאחר הפקעות) באזור ארמון הנציב בירושלים המיועדים, על פי התוכנית בניין עיר הקיימת (להלן בסעיף זה: "התב"ע") לבית מלון ומרכז תיירות בשטח כולל של 11,900 מ"ר עיקרי מתחת לפני הקרקע, 8,450 מ"ר עיקרי מעל פני הקרקע ו-14,650 מ"ר שטחי שירות, ובסך הכל כ-35,000 מ"ר, ובית שרד (אירוח לאח"מים). בהסכם הפיתוח נקבע גם שחוזת חכירה עם המינהל, בקשר למקרקעין הנ"ל ייחתם בתום תקופת הפיתוח ובתנאי שהתנאים המפורטים בהסכם הפיתוח יקויימו. על פי הוראות התב"ע, התנאים למתן היתר בניה כוללים, בין היתר, ביצוע פיתוח השטח, לרבות פיתוח מגרש לשטח ציבורי פתוח, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון. החברה בוחנת היתכנות שינוי ייעוד חלק מהמקרקעין ממלונאות למגורים. בחודש נובמבר 2002 הודיע המינהל לחברה כי אין לו התנגדות כי החברה תיזום שינוי תכנון לתב"ע ממלונאות למגורים, אך אין בהסכמתו משום התחייבות בדבר הקצאת הקרקע לאחר שינוי ייעודה, אם יאושר, לחברה או מי מטעמה. בחודש פברואר 2004, אישרה ועדת הפטור ממכרז של המינהל את הבקשה לשינוי ייעוד בפטור ממכרז, בכפוף לאישור שר האוצר, אשר נתקבל בחודש מאי 2004.

קילאס אינווסטמנט קורפוריישן **באורים לדוחות הכספיים**

באור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. לקבוצה זכויות במקרקעין כדלקמן (המשך)

על פי הסכם הפיתוח, הועמד המתחם לרשות החברה לתקופה של 36 חודשים שנתימה ביום 20 באוגוסט 2003. עד למועד הדוח, טרם החלה החברה בפיתוח המקרקעין.

בחודש מרס 2007, נחתמה בין החברה למינהל תוספת להסכם פיתוח שנחתם ביום 24 בספטמבר 2000 בין קילאס למינהל (להלן: "הסכם הפיתוח") המתייחס למקרקעין נשוא בירושלים (בשטח של כ-16,819 מ"ר) לפי התב"ע הקיימת שמספרה 4559. על פי התוספת להסכם הפיתוח, תקופת הפיתוח הוארכה עד ליום 20 בדצמבר 2008 ולאחר מכן הוארכה שוב עד לחודש אוקטובר 2010 עוד נקבע כי קילאס תהיה רשאית לשנות את הייעוד בחלק מהמגרש, באופן שחלקו של המגרש יועד למלון בגודל של 130-150 חדרים ויתרת השטח תיועד למגורים, והכל בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת הפטור ממכרז של מועצת מקרקעי ישראל וועדת עסקות שהתקבלו בתאריכים 9 במרס 2004 ו-18 במאי 2005 (בהתאמה), ובכפוף לתשלום למינהל בגין שינוי היעוד בהתאם למנגנוני התחשבות שנקבעו בתוספת להסכם הפיתוח.

קילאס הגישה ביום 20 בפברואר 2007 למינהל ולוועדה המחוזית ירושלים תוכנית חדשה לשינוי יעוד והגדלת שטח תב"ע 4559. מספרה של התוכנית החדשה שהוגשה למינהל 9835 ועיקרה, בניית בית מלון של 150 חדרים ובסמוך אליו בנייה של 80 יחידות דיור. נכון למועד דוח זה נתקבל אישור המינהל אך טרם התקבל אישור הוועדה המחוזית ירושלים בקשר לתוכנית החדשה 9835 שהוגשה אליהם.

ביום 25 בספטמבר 2007 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לאישור תביעה נגזרת בשם קילאס כנגד מינהל מקרקעי ישראל (בפיסקה זו - "המינהל"). על-פי כתב התביעה שהוגש על-ידי בעל מניות בקילאס, מר אוויו לוי (בפיסקה זו - "התובע") המחזיק ב-50% מהון המניות המונפק של קילאס. בית המשפט התבקש לאשר לתובע להגיש בשם קילאס תביעה כנגד המנהל בעילה של הפרת הסכמות והבטחות מצד המנהל בקשר להסכם פיתוח בין קילאס למינהל. התובע מבקש כי בית המשפט יחייב את המנהל לחתום על התוספת להסכם הפיתוח באופן זה שיכללו בה ההסכמות אליהן הגיע המינהל עם קילאס וכן פיצוי כספי בסך של כ-28 מיליון ש"ח, שהועמד לצרכי אגרה על סך של 18 מיליון ש"ח.

ביום 24 בפברואר 2008 הודיעה קילאס כי תנהל את התביעה באמצעות באי כוחה ולפיכך אין מקום להגשתה כתביעה נגזרת. בחודש מרס 2008 הוגש כתב התביעה על-ידי קילאס וביום 6 במרץ 2008 החליט בית המשפט כי על המינהל להגיש כתב הגנה תוך 30 יום. לאחר הגשת כתב התביעה נערכו דיונים והגשה בקשה לסילוק על הסף של התביעה מצד מנהל מקרקעי ישראל. ביום 18 בפברואר 2009 התקיימה ישיבת קדם משפט נוספת, בסיומה הורה ביהמ"ש למנהל להמציא לקילאס תצהיר משלים לגבי הדרישה לגילוי מסמכים מסויימים, והורה על השעיית המועד להגשת התגובה לבקשה למחיקה על הסף עד להשלמת הליכי הגילוי והעיון.

על שטח של כ-3,700 מ"ר במתחם ממוקמת, מאז שנת 1997, תחנה זמנית של המשטרה ומג"ב (שטח נוסף של כ-1,100 מ"ר משמש לחניה הצמודה לתחנה) (להלן: "תחנת המשטרה"). בין קילאס לבין משטרת ישראל לא נחתם הסכם המסדיר את השימוש אותו עושה המשטרה בשטח הנזכר לעיל, אולם המשטרה התחייבה לפנות את השטח בהתראה של 6 חודשים מראש מיום דרישת קילאס. החברה יחד עם המשטרה מינתה שמאית המוסכמת על הצדדים אשר קבעה את גובה דמי השימוש. דמי השימוש שנקבעו הינם בסך 3,500 דולר לחודש. בתאריך בחודש ינואר 2008 דרשה קילאס מהמשטרה לפנות את השטח, עד למועד אישור הדוחות הכספיים טרם פינתה המשטרה את השטח המושכר לה.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. לקבוצה זכויות במקרקעין כדלקמן (המשך)

הליכים משפטיים בנוגע לתחנת המשטרה: במסגרת תביעה שהגישה קילאס כנגד המשטרה בנוגע לפינוי תחנת המשטרה פסק בית משפט השלום בירושלים פסק-דין בהיעדר הגנה כי על המשטרה לפנות את המתחם לאלתר. נכון למועד דוח כספי זה חתמו קילאס והמשטרה על כתב הסכמה, אשר הוגש לבית המשפט בכדי שייתן לו תוקף של פסק-דין בנוגע למועד פינוי המתחם והפיצויים המוסכמים שתשלם המשטרה במקרה של עיכוב במסירה. על-פי הסכם זה קיימות שתי חלופות לפינוי המתחם על-פי הקודם מבין השתיים: מרגע שתודיע קילאס למשטרה על רצונה בפינוי המתחם יהיה על המשטרה לפנותו בתוך 90 יום או 90 יום מיום אישור ההסכם על-ידי בית המשפט. בכל עיכוב במסירה תחויב המשטרה בתשלום הפיצויים המוסכמים שנקבעו בהסכם בגובה 40,000 ש"ח (לכל חודש בו מתעכב הפינוי). עם זאת, לבקשת המשרד לבטחון פנים ומהנדס העיר ירושלים ובהסכמת לשכת התכנון המחוזית, קילאס פועלת לשינוי תוכנית 9835 כך שתתחנת המשטרה תשולב בה.

לאור אי הוודאות בנוגע ליעוד המקרקעין (וכפועל יוצא שלהם), טרם התקבלה בהנהלת החברה החלטה בדבר עתידו של הפרויקט – האם להמשיך לפעול להשבחת הקרקע ולפעול לאחר מכן למכירתה או להמשיך בהקמת הפרויקט. לאחר הקמת הפרויקט, ככל שיוקם על ידי החברה המלון ימכר או יופעל על ידי החברה עצמה או באמצעות חברת ניהול עימה תתקשר החברה במידה והמלון יופעל על ידי חברת ניהול – טרם נקבע מה יהיה מודל התגמול של חברת הניהול, האם אחוז מההכנסות או סכום קבוע או שילוב של שניהם.

באור 7 - מקרקעין למכירה ולפיתוח

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
264	264
264	264

מקרקעין - בבעלות

ב. לקבוצה זכויות במקרקעין כדלקמן:

לחברה זכויות בעלות בשטח של כ-3.5 דונם בסילוואן ירושלים, עליו נעשו נסיונות פלישה ואף ניסיון לבנות בית קברות. החברה הגישה תביעה משפטית כנגד הפולשים. בפסק דין שהתקבל בבית המשפט השלום נקבע כי על הפולשים לסלק את כל העבודות שבוצעו על המקרקעין הנ"ל וכן להימנע מלהיכנס למקרקעין ולבצע בהם כל מעשה שהוא. החברה נמנעת מביצוע פעולות כל שהן לאכיפת פסק הדין מסיבות פוליטיות הנובעות מהאזור בו מצוי הנכס. לפרטים בדבר ערבויות שנתקבלו, ראה באור 17.

באור 8 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

א. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4	2
18	18
6	-
28	20

מוסדות ממשלתיים
בעלי עניין
זכאים אחרים והוצאות לשלם

ב. בטחונות - ראה באור 17.

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
באורים לדוחות הכספיים

באור 9 - אשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית 2008	שיעור ריבית אפקטיבית 2008
ליום 31 בדצמבר 2007	ליום 31 בדצמבר 2008	ליום 31 בדצמבר 2007	ליום 31 בדצמבר 2008	ליום 31 בדצמבר 2007	ליום 31 בדצמבר 2008	2008	2008
						%	%
אלפי ש"ח							
8,172	7,130	6,129	4,087	2,043	3,043	4.25%-	4.25%-
						6.25%	6.25%
12,452	14,674	12,452	14,674	-	-		
1,866	2,169	-	-	1,866	2,169		
<u>22,490</u>	<u>23,973</u>	<u>18,581</u>	<u>18,761</u>	<u>3,909</u>	<u>5,212</u>		

בנקים:

ללא הצמדה (ב) (ג)

בעלי עניין:

בהצמדה למדד

במטבע חוץ או בהצמדה אליו

סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ב. מועדי הפירעון ליום 31 בדצמבר 2008

אלפי ש"ח

3,043
2,043
2,044
4,087
7,130

שנה ראשונה-חלות שוטפת

שנה שנייה

שנה שלישית

ג.

ההלוואות בריבית משתנה בשיעור של פריים + 1% לשנה. בסוף שנת 2006 התקשרה החברה בהסכם עם הבנק לפיו תועמד הלוואה לתקופה של 5 שנים החל מיום 31/12/06. קרן ההלוואה והריבית בגינה יפרעו בתשלומים חצי שנתיים החל מתום 6 חודשים ממועד העמדת הלוואה לחברה. לחברה הועמדה הלוואה נוספת בסך 1,000 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2008, הלוואה לזמן קצר, במקום תשלום קרן ההלוואה ביום 31 בדצמבר 2008. דיגל השקעות ואחזקות בע"מ המחזיקה ב- 50% ממניות החברה חתומה על כתב ערבות ללא הגבלת סכום, להבטחת חובות החברה לבנק.

באור 10 - מסים על הכנסה

א. יתרות מסים נדחים

הרכב התחייבויות מס נדחה מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,304	(1,754)	7,058
יתרה ליום 31 בדצמבר 2007	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,058	-	7,058

הפרשי עיתוי נדל"ן להשקעה

הפרשי עיתוי נדל"ן להשקעה

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
באורים לדוחות הכספיים

באור 10 - מסים על הכנסה

א. יתרות מסים נדחים

מסים נדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	57
7,058	5,361
<u>7,058</u>	<u>5,304</u>

בנכסים לא שוטפים-נכסי מסים נדחים
 בהתחייבויות לא שוטפות- התחייבויות מסים נדחים
סה"כ

ב. המס האפקטיבי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(959)	(7,417)
29%	27%
(278)	(2,003)
269	280
-	(38)
9	-
-	7
<u>-</u>	<u>1,754</u>

הפסד לפני מיסים על הכנסה
 שיעור מס סטטוטורי
 הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
 תוספת (חיסכון) במס בגין:
 עלויות שהונו לצרכי מס לנדל"ן להשקעה
 הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים
 הבדלים בהגדרת הון ונכסים
 התאמות עקב שינויים בשיעורי המס בגין יתרות מיסים נדחים
סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו בדוח רווח והפסד

ב. מידע נוסף

- (1) לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2002.
 - (2) ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן- "**התיקון**"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.
 - (3) בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך, לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו-כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.
- בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה - 2005, שיעור המס 34% המושט על חברות יופחת באופן הדרגתי החל משנת 2006 (לגביה נקבע שיעור מס של 31%) ועד לשנת 2010 לגביה נקבע שיעור מס של 25% (שיעור המס בשנים 2007, 2008 ו-2009 הינו 29%, 27% ו-26%, בהתאמה).

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
באורים לדוחות הכספיים

באור 11 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי מניות	אלפי מניות
<u>100</u>	<u>100</u>

מניות רגילות בנות 100 דולר כ"א ערך נקוב

ב. הון מונפק

הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2007	2008	2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
<u>50</u>	<u>50</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
<u>50</u>	<u>50</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

מניות רגילות בנות 100 דולר ע.נ. שנפרעו במלואן

באור 12 - פרטים נוספים על הכנסות והוצאות

א. הכנסות משכר דירה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>125</u>	<u>198</u>
<u>125</u>	<u>198</u>

הכנסות משכר דירה
סה"כ

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12	12
-	291
-	119
-	40
<u>12</u>	<u>462</u>

שכר דירקטורים
הוצאות משפטיות
הוצאות בגין פיתוח קרקע
שירותים מקצועיים

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
באורים לדוחות הכספיים

באור 13 - הכנסות מימון

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

הכנסות ריבית

2	-
2	-

הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לז"ק
 סה"כ הכנסות ריבית

באור 14 - הוצאות מימון

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

הוצאות ריבית

625	478
442	527
-	245
7	3
1,074	1,253

הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן ארוך
 הוצאות ריבית בגין הלוואות בעלים לזמן ארוך
 הוצאות ריבית בגין הלוואות בעלים לזמן קצר
 הוצאות ריבית אחרות
 סה"כ הוצאות ריבית

באור 15 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

החברה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי תמשיך להתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה העצמי, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.
 מזומנים ושווי מזומנים וההון העצמי הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון העצמי.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדיד והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בבאור 2.

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים

50 71

חייבים מזומנים ושווי מזומנים

התחייבויות פיננסיות

8,200 7,150
 14,318 16,843

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
 התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן באורים לדוחות הכספיים

באור 15 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

ה. סיכון ריבית

החברה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שהחברה לווה בשיעורי ריביות קבועות ומשתנות.

חשיפות החברה לשיעורי ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיים מתוארת בחלק לגבי ניהול סיכון נזילות המובא בהמשך באור זה.

ניתוח רגישות שיעורי הריבית

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתאריך המאזן. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתאריך המאזן עמד לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה ששיעורי הריבית היו גדלים/ קטנים ב- 10% ו-5% ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

הפסד החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2008 היה גדלקטן ב- 16 אלפי ש"ח (2007: גדלקטן 28 אלפי ש"ח) בעקבות שינוי של 5% והיה גדלקטן ב- 32 אלפי ש"ח (2007: גדלקטן 55 אלפי ש"ח) בעקבות שינוי של 10%.

שינוי זה נובע מחשיפת החברה לשיעורי ריבית ביחס להלוואותיה בריבית משתנה.

ו. ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על דירקטור החברה. הדירקטוריון מנהל את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

ז. זמני פירעון התחייבויות פיננסיות

טרם נקבע מועד		2-3 שנים		1-2 שנים		עד שנה	
סה"כ	פירעון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,130	-	2,045		2,042		3,049	
2,169	-	-		-		2,169	
14,674	14,674	-		-		-	
<u>23,973</u>	<u>14,674</u>	<u>2,045</u>		<u>2,042</u>		<u>5,212</u>	

2008:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
בריבית משתנה
הלוואות מבעלי עניין צמודות מדד
הלוואות מבעלי עניין ללא הצמדה

טרם נקבע מועד		3-4 שנים		2-3 שנים		1-2 שנים		עד שנה	
סה"כ	פירעון	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,172	-	2,043		2,043		2,043		2,043	
1,866	-	-		-		-		1,866	
12,453	12,453	-		-		-		-	
<u>22,491</u>	<u>12,453</u>			<u>2,045</u>		<u>2,042</u>		<u>3,909</u>	

2007:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
בריבית משתנה
הלוואות מבעלי עניין צמודות מדד
הלוואות מבעלי עניין ללא הצמדה

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן
באורים לדוחות הכספיים

באור 16 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי

חברת האם של החברה הינה דיגל השקעות ואחזקות בע"מ.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בין החברה האם לחברה לא בוצעו עסקאות במהלך השנה.

ג. תגמול אנשי מפתח ניהוליים

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>12</u>	<u>12</u>

שכ"ט דירקטורים

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית
2007	2008	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2008
<u>1</u>	<u>1</u>	%
<u>1</u>	<u>1</u>	
<u>1</u>	<u>1</u>	

במסגרת הנכסים השוטפים -

חייבים ויתרות חובה
ללא הצמדה

<u>1</u>	<u>1</u>
<u>1</u>	<u>1</u>
<u>1</u>	<u>1</u>

יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון

במסגרת ההתחייבויות השוטפות -

זכאים ויתרות זכות
במטבע חוץ או צמודות אליו
ללא הצמדה

1,866	2,169	-
18	18	-
<u>1,884</u>	<u>2,187</u>	

במסגרת התחייבויות הלא שוטפות-

הלוואות
בהצמדה למדד

12,452	14,674	-
<u>12,452</u>	<u>14,674</u>	

הוצאות -

הוצאות הנהלה וכלליות:
שכר דירקטורים
מימון

12	12
442	772

קילאס אינווסטמנט קורפאריישן באורים לדוחות הכספיים

באור 17 - שעבודים ובטחונות

ליום 31 בדצמבר	
2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות מובטחות:

8,172	7,130	הלוואות מבנקים
-------	-------	----------------

להבטחת התחייבויותיה של החברה לבנקים, שיעבדה החברה לטובת הבנק את זכויותיה מכוח הסכם הפיתוח שבינה לבין המינהל, וזאת בנוסף לערבות בלתי מוגבלת בסכום שהעמידה בעלת השליטה בחברה לתאגיד הבנקאי בשיעור של 100%.

תנאים המתייחסים לשעבוד	סכום השעבוד	סוג השעבוד	ערך פנקסי של הנכס המשועבד	הנכס המשועבד
אין	100%	ספציפי	42,100	נדל"ן להשקעה
אין	100%	ספציפי	264	מלאי מקרקעין למכירה ולפיתוח

באור 18 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS

כללי

בעקבות פרסומו של תקן חשבונאות מספר 29, "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)", בחודש יולי 2006, בכוונת החברה לאמץ את תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2008.

על פי הוראות IFRS 1, הדין באימוץ לראשונה של תקני IFRS, ובהתחשב במועד שבו בחרה החברה לאמץ לראשונה תקנים אלו, הדוחות הכספיים הראשונים שעל הקבוצה לערוך לפי תקני IFRS הם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2008, ולשנה שתסתיים באותו מועד. מועד המעבר של החברה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב- IFRS 1, הוא 1 בינואר 2007 (להלן - "מועד המעבר"), כאשר מאזן הפתיחה הוא המאזן ליום 1 בינואר 2007 (להלן - "מאזן הפתיחה"). הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2008 נערכו אף הם לפי תקני IFRS, לרבות מספרי ההשוואה להם.

החברה לא זיהתה השפעות מהותיות מההבדלים בין יסוּם התקינה הישראלית לבין התקינה הבינלאומית ולכן לא הציגה מידע כספי בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומי (IFRS).

באור 19 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו על-ידי הדירקטוריון ואושרו לפרסום ביום 30 במרס 2009.

08/02/2009

לכבוד:
איריס בכר
סמנכ"ל כספים
חברת דיגל בע"מ

הנדון: הערכת שווי הוגן של הנגזר המשובץ באג"ח להמרה

לבקשת חברת דיגל בע"מ (להלן – החברה), ביצעה חברת מיטב ניהול סיכונים הערכת שווי של הנגזר המשובץ באג"ח להמרה שהנפיקה חברת דיגל בע"מ ל-2 תאריכים: 31/12/2008 ו-31/12/2007. העבודה בוצעה בהתאם לתקן הבינלאומי IAS 39 והינה מיועדת לשימוש החברה ורואי החשבון המבקרים את החברה בלבד. ידוע לנו כי החברה צפויה להסתמך על העבודה הנ"ל לצורך הכנת הדוחות הכספיים. אנו מסכימים כי הערכה זו תצורף במידת הצורך לדוחותיה הכספיים של החברה.

חברת מיטב

חברת מיטב ניהול סיכונים מקבוצת בית ההשקעות עוסקת ומתמחה במתן מגוון רחב של שירותי ניהול סיכונים שוק למנהלי כספים בחברות. מגוון השירותים כולל את שירותי הייעוץ, התקינה והביצוע.

במסגרת אימוץ התקינה הבינלאומית (IFRS), המחלקה הכלכלית במיטב ניהול סיכונים מסייעת במתן חוות דעת מומחה לפירמות ובביצוע הערכות שווי של נגזרים משובצים שונים, כגון: מרכיב האופציה באג"ח להמרה, תמחור אופציות לעובדים ועוד.

שיטת ההערכה

שווי של הנגזר המשובץ באג"ח להמרה תומחר על פי השיטות המקובלות במימון ובעולם הפיננסי. הנגזר המשובץ תומחר בשיטת התמחור המקובלת לתמחור אג"ח המירים תחת התאמות של המודל לאג"ח הנ"ל.

חישוב מרכיב האופציה באג"ח להמרה מתבסס על מספר רב של פרמטרים. חלק גדול מהפרמטרים ידוע ונלקח ממערכות מידע מתקדמות כך שוודאות ומהימנות הנתונים גבוהה. בחישוב הנ"ל התבססנו על מודל בינומי, המסוגל לקחת בחשבון אפשרות למעבר יומי בין המסלול האג"חי למסלול המנייתי. למעשה, פעולה שכזו שקולה לקניית אופציית רכש (CALL) בעלת זכות למימוש בכל אחד מהימים בהם ההלוואה עדיין תקפה, כאשר מחיר המימוש הוא יחס ההמרה של האג"ח למניות שמשתנה בהתאם למחיר המניה. מודל התמחור המיוחס לאופציה מסוג זה הוא מודל חישוב בינומי הלוקח אפשרות למימוש האופציה בכל אחת מהתקופות עד לתום תקופת האופציה. ולכן זו למעשה אופציית רכש (CALL) אמריקאית ולא אירופאית.

סטיית התקן שנלקחה בחשבון לחישוב היא סטיית תקן היסטורית לתקופה שעד מועד פקיעת האופציה בהתאם לכל מועד שיערוך. בשל העובדה שסחירות המנייה נמוכה מאד לתקופות ארוכות אלו חושבה סטיית התקן לתאריכי השערוך השונים כממוצע בין סטיית התקן של מניית החברה, סטיית התקן של מניית א. דורי הנדסה וסטיית התקן של מניית אאורה. חברות אלו הן בעלות אופי פעילות דומה לזה של חברת דיגל בע"מ.

להלן סטיות התקן של כל חברה לכל תאריך שערוך והממוצע ביניהן:

שם החברה	סטיית תקן לשערוך 31/12/2007	סטיית תקן לשערוך 31/12/2008
דיגל	61.82	64.91
א. דורי	43.96	49.06
אאורה	72.82	72.15
ממוצע	59.53%	62.04%

מקורות המידע

העבודה הסתמכה על ההסכמים הרלוונטיים בקשר עם כתבי ההתחייבות שניתנו, דוחותיה הכספיים של החברה ודיווחיה השונים בעניין זה וכן על נתונים, מידע ואומדנים שנתקבלו מהחברה. לא בא לידיעתנו דבר העלול להצביע על חוסר סבירותם של הנתונים בהם השתמשנו. חוות דעת זו אינה מהווה אימות לנתונים אלו, לשלמותם או למהימנותם. חוות הדעת מבוססת בין השאר על הנחות, אומדנים והערכות סובייקטיביות. שינויים בנתונים אלה או מידע נוסף, עשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות חוות דעת זו.

אי תלות

חברת מיטב ניהול סיכונים הינה בלתי תלויה בחברה. שכר הטרחה בעד שירותינו אינו תלוי בתוצאות חוות הדעת.

תנאי האג"ח

60,000,000 ₪ ע.ג. אג"ח (סדרה א') רשומות על שם, עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שווים ביום 1 ביוני של כל אחת מהשנים 2009-2013 (כולל) צמודות (קן וריבית של 4.0%) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006 שפורסם ב-15 למאי 2006.

אג"ח ניתנות להמרה למניות החברה בכל יום החל מיום רישומם למסחר של אג"ח בבורסה (8/6/2006) ועד ליום ה-16 במאי 2013 (כולל).

להלן הנחות העבודה שנלקחו לצורך חישוב השווי ההוגן של המרכיב התחייבותי:

1. החישוב בוצע עפ"י המודל הבינומי.
2. קורלציה אפס בין מדד המחירים לצרכן לבין מחיר המניה.
3. סטיית תקן 2% של מדד המחירים לצרכן.
4. מרווח האשראי של החברה לתאריך השערך 31/12/2007 נגזר מהתשואה לפדיון על האג"ח ליום השערך. לתאריך 31/12/2008 מרווח האשראי של החברה נלקח מאתר שערי ריבית לאג"ח לא מדורגות ברמה NR3 – Non Rated High Risk.
5. סטיית התקן לתאריכי השערך השונים חושבה כממוצע בין סטיית התקן של מניית החברה סטיית התקן של מניית א. דורי הנדסה וסטיית התקן של מניית אאורה בשל סחירות נמוכה במניית החברה. חברות אלו הן בעלות אופי פעילות דומה לזה של חברת דיגל בע"מ.

31/12/2007	31/12/2008	תאריך החתך
1013	205.2	מחיר המניה ליום השערך באגורות
20	20	יחס המרה
6.01	3.68	ריבית שקלית לתקופה
3.39	2.6	ריבית צמודה לתקופה
60,000,000	60,000,000	כמות ע.ג.
9.66%	97.40%	מרווח סיכון אשראי
104.5	104.5	מדד בסיס
105.7722	110.547	מדד ידוע ליום השערך
4.00%	4.00%	ריבית נקובה
5	5	מספר תשלומי קן
5.4	4.4	זמן לפדיון בשנים
59.53%	62.04%	סטיית תקן
₪ 8,062,848	₪ 384,339	שווי מרכיב האופציה

בברכה,

מיטב ניהול סיכונים

מיטב המומחים בניהול סיכונים

08/02/2009

לכבוד
איריס בכר
מנהל כספים
חברת דיגל בע"מ

הנדון: הערכת שווי כתב אופציה

חוות דעת זו אינה מהווה ייעוץ או חוות דעת משפטית. כמו כן אנו מצהירים כי אין לנו עניין אישי במניות החברה, בעלי מניותיה וצדדים קשורים להם.

חוות דעתנו המצורפת להלן כוללת את תיאור המתודולוגיה אשר שימשה להערכת השווי. התיאור הכלול בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

1. מחיר המימוש של האופציה: 19 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן.
2. 679,800 כתבי האופציה, לא רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, ניתנים להמרה למניות רגילות של החברה כל אחת בת 1 ₪ ע.נ. של החברה, בכל יום מסחר החל ממועד רישומם של כתבי האופציות למסחר (4/6/2006) לתקופה של 3 שנים.
3. זמן למימוש האופציה: הונח מימוש בסוף התקופה.
4. תשואת דיבידנד: שיעור תשואת הדיבידנד הוא 0%.
5. סטיית התקן לתאריכי החתך: סטיית התקן שנלקחה בחשבון לשערוכים היא סטיית תקן היסטורית לתקופה שעד מועד פקיעת האופציה בהתאם לכל מועד שיערוך. בשל העובדה שסחירות המנייה הייתה נמוכה מאד בתקופה האחרונה חושבה סטיית התקן לשערוך ה- 31/12/2008 כממוצע בין סטיית התקן של מניית החברה, סטיית התקן של מניית א. דורי הנדסה וסטיית התקן של מניית אאורה. חברות אלו הן בעלות אופי פעילות דומה לזה של חברת דיגל בע"מ. סטיית התקן לשערוך 31/12/2007 מבוססת על סטיית התקן של מניית דיגל בע"מ בלבד.

מיטב המומחים בניהול סיכונים

להלן סטיות התקן של כל חברה והממוצע בינהן לשערוך ה-31/12/2008:

שם החברה	סטיית תקן לשערוך 31/12/08
דיגל	126.68
א. דורי	86.39
אאורה	97.98
ממוצע	103.68%

להלן שווי הוגן של כתבי האופציות:

31/12/2007	31/12/2008	תאריך החתך
10.13	2.05	מחיר המניה ליום השערוך בשקלים
2.25%	5.20%	ריבית שקלית צמודה לתקופה
1.26	0.26	זמן לפירעון כתב האופציה (בשנים)
103.30	103.30	מדד בסיס
105.77	110.55	מדד ידוע ליום השערוך
36.59%	103.68%	סטיית תקן
ש"ח 0.157	ש"ח 0.000	שווי כלכלי של כל אופציה
ש"ח 106,638	ש"ח 3	הערך הכלכלי של כל כתבי האופציה

ההטבה הגלומה באופציות שהוענקו חושבה בהתאם לתקנות ה- IFRS על פי נוסחת החישוב המבוססת על מודל בלק אנד שולץ.

חברת מיטב ניהול סיכונים בע"מ מספקת מגוון שירותי יעוץ החל מהכנת סקר חשיפות הכולל בחינה של עסקי החברה לצורך כימות ואיתור הסיכונים הפיננסיים. כמו כן, החברה מסייעת לפירמות בביצוע הערכות שווי של נגזרים משובצים שונים, כגון: מרכיב האופציה באג"ח להמרה, תמחור אופציות לעובדים, הערכת שווי הוגן למכשירים פיננסיים שונים, כגון: הלוואות מזנין, וניתוחי רגישות לחשיפות שוק שונות.

בברכה,

מיטב ניהול סיכונים

מיטב המומחים בניהול סיכונים

פרק רביעי

פרטים נוספים על התאגיד

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א':

תמצית דו"ח רווח והפסד רבעוני

להלן תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים של החברה לשנת 2008:

<u>רבעון ראשון</u>	<u>רבעון שני</u>	<u>רבעון שלישי</u>	<u>רבעון רביעי</u>	<u>סך הכל</u>	
--	--	--	32,362	32,362	הכנסות ממכירת בניינים
--	--	--	51,999	51,999	עלות בניינים שנמכרו
(884)	(939)	(747)	(19,637)	(19,637)	רווח גולמי
(884)	(939)	(747)	(726)	(3,296)	הוצאות הנהלה וכלליות
(884)	(939)	(747)	(20,363)	(22,933)	הפסד מפעולות רגילות
3,322	(1,566)	(3,572)	(2,785)	(4,601)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
2,438	(2,505)	(4,319)	(23,148)	(27,534)	רווח (הפסד) לאחר מימון, נטו
(1,239)	(1,314)	(561)	(5,923)	(9,037)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
1,199	(3,819)	(4,880)	(29,071)	(36,571)	רווח (הפסד) נקי

תקנה 10ג':

שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף

לאחר הנפקת ניירות הערך של החברה לפי התשקיף מיום 30 במאי 2006, תמורת ניירות הערך הופקה בחשבון הבנק של החברה בפיקדונות שקליים לזמן קצר ובפיקדונות למטבע חוץ לזמן קצר וכן בבטוחות סחירות. טרם הנפקת ניירות הערך כאמור, הקצתה החברה בהקצאה פרטית ניירות ערך למשקיעים מוסדיים. להלן פירוט השימוש בתמורת שתי ההנפקות:

במהלך שנת 2007 העבירה החברה 31 מיליון ש"ח לחברת הבת שלה, Digal Europe B.V. (להלן: "Digal Europe"), שהוקמה בהולנד לצורך ביצוע פרויקטים ברומניה. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים ברומניה ראה סעיפים 3.2.9 – 3.2.11 בתיאור עסקי התאגיד. בשנת 2008 הושקעו עוד כ- 220 אלפי ש"ח הלוואות בעלים ל-Digal Europe אשר הועברו כהלוואות בעלים לחברות ברומניה. בחודש יוני 2008 הוחזרה הלוואת בעלים מ-Digal Europe בסך של 5,772 אלפי ש"ח, Digal Europe החזירה את הלוואת הבעלים מהחברה כנגד קבלת הלוואה באותו סכום מצד שלישי לא קשור.

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ
פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 11:

רשימת השקעות בחברות- בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן

ערך מאזני מותאם ליום 31.12.2008 אלפי ש"ח	סה"כ ע"נ	מס' מניות	סוג המניה	מס' המניה בבורסה	שם החברה
(651)	300,000	300,000	רגילה	-	1. דיגל אור בע"מ (*)
15,935	4	2	רגילה	-	2. קילאס אינווסטמנט קורפוריישן
20,968	560	560,280	רגילה	-	3. הד מאסטר בע"מ
20,642			רגילה		4. Digal Europe (**)
7,876	20	10	רגילה		5. S.C. Obor Towers S.R.L
17,860	20	10	רגילה		6. D&A Building Project S.R.L
1,598	100	50	רגילה		7. S.C. Goa Business Limited S.R.L
(***)	100	40	רגילה		8. רוטשילד 84 בע"מ

(*) היתרה הנ"ל כוללת שטר הון שהונפק על ידי החברה בסך של 5,860 אלפי ש"ח. שטר ההון הנ"ל אינו צמוד ואינו נושא ריבית.

(**) כולל הלוואות אשר נתנה דיגל ל- Digal Europe ושימשו כהלוואות לחברות Obor, D&A ו- Goa

(***) מוחזק באמצעות הד מאסטר המוחזקת 50% על-ידי החברה וכלול בערך המאזני של הד מאסטר ליום 31.12.2008.

בנייר הערך	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	שער בבורסה לתאריך המאזן
1.	100%	100%	100%	-
2.	50%	50%	50%	-
3.	50%	50%	100%	-
4.	100%	100%	100%	-
5.	50%	50%	50%	-
6.	50%	50%	50%	-
7.	50%	50%	50%	-
8.	80%	80%	80%	-

תקנה 12:שינויים בהשקעות בחברות – בת ובחברות קשורות

אין

תקנה 13:הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן

<u>שם החברה</u>	<u>רווח (הפסד) לפני מס</u>	<u>רווח (הפסד) אחרי מס</u>	<u>דיבידנד</u>	<u>דמי ניהול</u>	<u>ריבית</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
דיגל אור בע"מ	-	-	-	-	-
קילאס אינווסטמנט קורפוריישן	(7,417)	(5,663)	-	-	257
הד מאסטר בע"מ	(5,867)	(5,541)	-	192	325
רוטשילד 84 בע"מ (כלולה בהד מאסטר בע"מ)	(4,774)	(4,774)	-	-	3,071
Digal Europe					
S.C Obor Towers S.R.L (כלולה ב- Digal Europe)					
D&A Building Project S.R.L (כלולה ב- Digal Europe)					
S.C. Goa Business Limited S.R.L (כלולה ב- Digal Europe)					

תקנה 14:רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד

אין

תקנה 21: (הסכומים המפורטים הינם באלפי ש"ח)

ס"ה	תגמולים אחרים ²	תגמולים בעבור השירותים ¹						פרטי מקבל התגמולים			
		אחר ³	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
581		73		431			77	38.22%	100%	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון ⁴	יהודה לוי
430		18					412		100%	מנכ"ל (עד יוני 2008)	דרור קווה
330		10					320		100%	סמנכ"ל כספים	איריס בכר

תקנה 22:

פרטי עסקאות עם בעלי עניין

בשנת 2008 נחתמה עסקה בין בעל השליטה, מר יהודה לוי לבין החברה. לפרטים אודות עסקה זו ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2008 (אסמכתא מספר 2008-01-179826).

תקנה 24:

מניות וני"ע המירס המוחזקים ע"י בעלי עניין בתאגיד, בחברה-בת או בחברה קשורה סמוך ככל האפשר לתאריך הדוח

שם בעל העניין	מס' ת.ז. / מס' חברה	שם נייר הערך	מס' הנייר בבורסה	ע"נ מוחזק ב- 31.12.08	ע"נ מוחזק ב- 26.03.09
1. יהודה לוי	54295811	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	493015	2,866,839	2,866,839
2. מבטח שמיר נדל"ן בע"מ	512786203	מניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ.	493015	2,598,949	2,598,949
3. יהודה לוי	54295811	אג"ח (סדרה א')	4930046	3,536,006	3,536,006

שיעור החזקה נכון ליום 31.12.08		שיעור החזקה בדילול מלא		שיעור החזקה נכון ליום 26.3.09	
הון	הצבעה	מינוי דירקטורים	הון	הצבעה	מינוי דירקטורים
%	%	%	%	%	%
1. 38.22	(*)	(*)	27.22	(*)	(*)
2. 34.64	(*)	(*)	23.24	(*)	(*)

(*) בין יהודה לוי למבטח שמיר נדל"ן בע"מ קיים הסכם הצבעה.

¹ במונחי עלות לתאגיד

² במונחי עלות לתאגיד. כולל ריבית.

³ סוג הגמול

⁴ מכהן כמנכ"ל נוסף לתפקידו כיו"ר דירקטוריון מחודש יולי 2008.

תקנה 24א:

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

הון רשום - 20,000,000 מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.

הון מונפק - 7,501,777 מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.

אג"ח להמרה - 60,000,000 ע.נ.

כתבי אופציות (לא סחירים) - 679,800

תקנה 25א:

מען רשום

מענה של החברה - רחוב יבנה 31, תל אביב.

טלפון – 03-5601470

פקס – 03-5603605

כתובת דואר אלקטרוני - office@digal.co.il

תקנה 26:

הדירקטורים של התאגיד

- (א) (1) שמו: **לוי יהודה**, מס' ת.ז. 54295811
- (2) תאריך לידה: 3/4/1956
- (3) מענו: רח' השושנים 19, צהלה, תל אביב.
- (4) הנתינות שלו: ישראלית.
- (5) חברותו בועדות הדירקטוריון: לא.
- (6) דח"צ: לא.
- (7) האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעלי עניין: כן - משמש כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל החברה וכיו"ר דירקטוריון בחברות הבת הד מאסטר בע"מ ורוטשילד 84 בע"מ.
- (8) התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור: 14/6/1990.
- (9) השכלתו: תיכונית.
- (10) התעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם מכהן כדירקטור: יו"ר דירקטוריון בחברה, ברוטשילד 84 בע"מ ובהד מאסטר בע"מ. דירקטור בל.י.ב. ניהול והשקעות בע"מ.
- (11) האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא.
- (12) האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית: לא.
- (13) האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון? לא.

- (ב) (1) שמו : פרופ' שאול משעל, ת.ז. 074855131.
- (2) תאריך לידה : 7/4/1945
- (3) מענו : רח' קרני 10, רמת אביב, תל-אביב 69025
- (4) הנתינות שלו : ישראלית
- (5) חברותו בועדות הדירקטוריון : כן. חבר ועדת ביקורת.
- (6) דח"צ : כן.
- (7) האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעלי ענין : לא.
- (8) התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור : 29/4/2004.
- (9) השכלתו : בוגר סוציולוגיה ומדע המדינה. מוסמך מדע המדינה וכלכלה, דוקטור במדע- המדינה, פוסט דוקטורט באוניברסיטת ייל.
- (10) התעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם מכהן כדירקטור : פרופ' בחוג למדע המדינה באוניברסיטת תל אביב, חבר וועדה אקדמית של מכון הורוביץ, חבר הנהלה במרכז הבינלאומי לדיאלוג אסטרטגי המכללה האקדמית נתניה. יועץ בכיר לחטיבה ותכנון מדיני במשרד החוץ ועמית בכיר במכון לחקר תורת המערכה בצה"ל. מכהן כדירקטור חיצוני בבנק מסד החל ממחצית שנת 2008, וכן כדירקטור באופיס טכסטיל בע"מ וקרן רבינוביץ לתרבות ואמנות של עיריית תל-אביב יפו.
- (11) האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא.
- (12) האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית : כשירות מקצועית
- (13) האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון? לא
- (ג) (1) שמו : אייל גפן מס' ת.ז. 050205608.
- (2) תאריך לידה : 8/7/1950
- (3) מענו : שד' בן ציון 32, תל-אביב
- (4) הנתינות שלו : ישראלית.
- (5) חברותו בועדות הדירקטוריון : כן. חבר ועדת ביקורת.
- (6) דח"צ : לא.
- (7) האם עובד של התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעלי עניין : לא.
- (8) התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור : 17/6/2001.
- (9) השכלתו : סמינר הקיבוצים בימוי ומשחק.
- (10) התעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם מכהן כדירקטור : מפיק בחברת אייל גפן הפקות.
- (11) האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא.
- (12) האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית : לא.
- (13) האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון? לא.

- (ד) (1) שמו: **מתי דב מס' ת.ז. 053383246**
- (2) תאריך לידה: **3/3/1955**
- (3) מענו: **רח' אלמוג 8, רמת אפעל 52960**
- (4) הנתינות שלו: **ישראלית.**
- (5) חברותו בועדות הדירקטוריון: **כן, יו"ר ועדת ביקורת.**
- (6) דח"צ: **כן.**
- (7) האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעלי עניין: **לא**
- (8) התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור: **8/12/2003.**
- (9) השכלתו: **אקדמאי, רואה חשבון, בעל השכלה אקדמאית בתחום החשבונאות והכלכלה.**
- (10) התעסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם מכהן כדירקטור: **מנכ"ל אזורים, חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ, מנכ"ל אנגל אירופה בע"מ, לגנא בע"מ, אנגל משאבים ופתוח בע"מ, אנגל ג'נרל דוולופרס בע"מ. דירקטור בכל אחת מהחברות הנ"ל וכן בחברת סקופ בע"מ. עד ליום 31/03/2004 - משנה למנכ"ל מליבו ישראל בע"מ.**
- (11) האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: **לא.**
- (12) האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית: **כן**
- (13) האם החברה רואה בדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון? **כן**

תקנה 26א:

נושאי משרה בכירים בתאגיד

א.

- (1) שמו: **גיל רוגוזינסקי** מס' ת"ז: **024572059**
- (2) תאריך לידה: **18/1/1970**
- (3) מענו: **מיכה יוסף 5 ראשל"צ**
- (4) התפקיד אותו הוא ממלא בתאגיד: **מבקר פנים**
- (5) הנתינות שלו: **ישראל**
- (6) חברות בועדות דירקטוריון: **לא.**
- (7) דח"צ: **לא.**
- (8) האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעלי עניין: **לא.**
- (9) השכלתו: **בעל תארים במנהל עסקים וחשבונאות.**
- (10) תעסקותו בחמש השנים האחרונות: **כיהן כשותף (מנהל תחום הביקורת הפנימית והייעוץ העסקי) במשרד פוקוס.**
- (11) התאריך שבו החלה כהונתו כמבקר פנים: **20/11/2007.**

- ב. (1) שמה: **בכר איריס** מס' ת"ז: 24916546
- (2) תאריך לידה: 12/02/1970
- (3) התפקיד שהיא ממלאת בתאגיד: סמנכ"ל כספים
- (4) התפקיד שהיא ממלאת בחברה בת של התאגיד: כנ"ל, וכן דירקטורית בהד מאסטר בע"מ
- (5) האם היא בת משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין: לא.
- (6) השכלתה: אקדמאית, רו"ח
- (7) התעסקותה בחמש שנים האחרונות: סמנכ"ל כספים בחברה.
- (8) התאריך שבו החלה כהונתה כסמנכ"ל כספים: 22/10/2001.

תקנה 27:

רואה החשבון של התאגיד

בריטמן אלמגור זהר ושות' רו"ח, מרכז עזריאלי 1, תל-אביב.

תקנה 28:

שינוי בתזכיר או בתקנון

אין

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטוריון והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

אין

דיגל השקעות ואחזקות בע"מ

שמות החותמים:

תפקידם:

1. יהודה לוי

מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

2. איריס בכר

סמנכ"ל כספים