

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009
(בלתי מבוקרים)**

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009
(בלתי מבוקרים)**

תוכן העניינים

עמוד

1-23	דוח הדירקטוריון
24	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
25	מאזן מאוחד
26	דוחות רווח והפסד מאוחדים
27	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
28 - 30	דוחות על השינויים בהון העצמי
31 - 32	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
33 – 38	באורים לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2008.

הדו"חות הכספיים המצורפים מוצגים בהתאם לתקנים הבינלאומיים (תקני ה-IFRS).

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בהשכרה, ניהול ואחזקה, של נכסים בארץ וכן ברכישה, ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. החברה הינה חברה בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן-"אלוני חץ"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

מאז חודש ספטמבר 2008 עוברת הכלכלה העולמית טלטלה נוספת בעקבות משבר שהחל כשנה קודם לכן עם פרוץ משבר המשכנתאות בארה"ב והמינוף שנעשה על בסיס משכנתאות אלו. מוסדות פיננסיים בינלאומיים קרסו והולאמו או נכנסו להליכי פירוק. ברבעון השני של שנת 2009 נראה היה כי המשק העולמי עבר את שיא המשבר הפיננסי. עם זאת המשבר הריאלי עדיין קיים בארץ ובעולם ואין כל וודאות בשאלה האם נקודת השפל כבר מאחורינו.

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2008 והמחצית הראשונה של שנת 2009, החלו תוצאותיו של המשבר לתת אותותיהן על שוק הנדל"ן בישראל. העלייה בדמי השכירות כפי שהורגשה במחציתה הראשונה של שנת 2008 נבלמה, רמת הביקושים קטנה, משאים ומתנים מתארכים ומשתהים וקיים לחץ להפחתת דמי השכירות. למרות האמור לעיל הגדילה החברה את הכנסותיה בשיעור ניכר מול הרבעון המקביל אשתקד ואף שמרה על הכנסותיה בהשוואה לרבעון הראשון של שנת 2009, תוך שמירה על שיעור תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים.

להלן תמצית נתונים של תוצאות הפעילות העסקית של הקבוצה (במיליוני ₪)

4-6/08	4-6/09	% שינוי	1-6/08	1-6/09	% שינוי	
64	74	16%	128	146	14%	NOI
55	64	16%	107	127	19%	EBITDA
73	47	(36%)	112	50	(55%)	התאמת שווי הוגן לנדלין להשקעה
51	35	(31%)	92	76	(17%)	רווח נקי לתקופה
70	54	(23%)	109	102	(6%)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
38	32	(16%)	69	64	(7%)	FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)

- יתרת המזומנים של החברה לתאריך הדוח מסתכמת לכ- 509 מיליון ₪.
- קווי אשראי לא מנוצלים לתאריך הדוח בהיקף של 200 מיליון ₪.
- שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 2 מיליארד ₪

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, יתרת המזומנים, קווי האשראי והנכסים החופשיים משעבוד כאמור לעיל יאפשרו להערכת הנהלת החברה לממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30.06.09 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 85 נכסים מניבים בשטח של כ- 420 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 158 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 30.06.09 הינו 96.3% לעומת 95.4% בסוף שנת 2008 ו- 96.12% בתום הרבעון המקביל אשתקד. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. כמו כן, לקבוצה 5 חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה.

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת מפעילות נמשכת הסתכם לסך של כ- 75 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 111 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 76 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 92 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעת משינויים בהכנסות, מההתאמות לשווי הוגן של נדלין להשקעה והוצאות מימון כפי שיתואר בהמשך.

דרוג אשראי

אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדרוג אשראי A1 עם אופק שלילי וע"י מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ) בדרוג A עם אופק שלילי.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות צמודות מדד בהיקף של כ- 2.7 מיליארד ₪. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 3.9 מיליארד ₪, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות צמודי מדד, ראה עמוד 17.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

א. קניון מיי סנטר, כרמיאל

במרץ 2009 חתמה החברה על הסכם עם חברת דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ שבשליטת דלק נדל"ן בע"מ ("הבעלים") לרכישת מלוא זכויות הבעלים בקניון "מיי סנטר" בכרמיאל (להלן - **הקניון**), תמורת סך של כ-49.5 מיליון ש"ח. הקניון ממוקם בצמידות וברצף למתחם "קניון חוצות כרמיאל" בו שותפה החברה. הקניון משתרע על פני כ-19 דונם וכולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ-6,300 מ"ר וקומת משרדים בשטח של 200 מ"ר. סה"כ שטחו הבנוי כ-7,500 מ"ר. כמו כן, כולל הקניון 200 מקומות חניה. שטחי הקניון מושכרים בשיעור של כ-97%. הנכס מניב N.O.I של כ-4 מיליון ₪ לשנה (כ-1 מיליון לרבעון).

ב. בית ורינט, מתחם קומברס אלוריון

בחודש יוני 2009 חתמה החברה על הסכם עם אלקטרה נדל"ן בע"מ, לרכישת מלוא זכויות אלקטרה בשתי חברות המחזיקות במתחמי בנייני משרדים בהרצליה פיתוח וברמת החייל, תל-אביב, כמתואר להלן:

- 49% מההון המונפק והנפרע ו-50% מזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בנכס ברמת החיל ת"א, הידוע כ"**מתחם קומברס אלוריון**".
 - 50% מהונה המונפק והנפרע של חברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בחלק מנכס בהרצליה פיתוח, הידוע כ"**בית ורינט**".
- להלן "הזכויות הנרכשות".

בנייני המשרדים כוללים כ-21,000 מ"ר שעיקרם משרדים וכ-530 מקומות חניה, הרשומים בספרי החברה בסכום של כ-195 מיליון ₪. ה-N.O.I החזוי בגין חלקה של החברה בזכויות הנרכשות הינו כ-16.5 מיליון ₪. תוצאות הפעילות של הזכויות הנרכשות יכללו החל מהרבעון השלישי של השנה. עבור הזכויות הנרכשות שילמה החברה לאלקטרה סך של כ-63 מיליון ₪, שמומנו ממקורותיה העצמיים של החברה.

ג. קניון ערים על הכיכר

בחודש יולי 2009, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בהסכם עם משפחת חבס ("המוכרים") לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרים בנכס הידוע בשם "קניון ערים על הכיכר" בכפר סבא ("הקניון") תמורת סך של כ-160 מיליון ש"ח. ה-NOI השנתי הצפוי הינו כ-15 מיליון ₪.

הקניון הינו מתחם מסחרי הכולל כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר, בשתי קומות וכ-180 מקומות חניה מקורים. שטחי המסחר מושכרים במלואם לכ-50 שוכרים.
מיקום הקניון, בצמידות וברצף ל"קניון ערים" שבעלותה המלאה של הקבוצה, יוצר מתחם מאוחד של קניון הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ-15,500 מ"ר וכ-950 מקומות חניה המאכלס כ-130 שוכרים כולל עוגנים ב-100% תפוסה.
הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

2. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2008 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודוח הדירקטוריון ובעקבות ההאטה הצפויה בשווקים בעולם ובארץ, החליטה החברה לעצור חלק מהפרויקטים שתוכנן להתחיל בביצועם ולבחון מחדש את קצב הבניה והייזום ביתרת הפרויקטים.

- לגבי פרויקט משרדים ברמת גן, החליטה החברה לבצע בשלב זה עבודות חפירה ודיפון בלבד.
- לגבי פרויקט משרדים בפתח תקווה, החליטה החברה להתמקד בשלב זה בבניה של מרתפי החניה בלבד.
- לגבי פרויקט לפארק תעשייתי בראש העין, החברה משלימה את שלב א' במתחם של כ-8,800 מ"ר אשר מתוכם הושכרו עד כה כ-6,000 מ"ר, שיניבו לחברה הכנסות שכירות החל מרבעון השלישי של שנת 2009.

בעקבות תיקון של IAS 40 "נדל"ן להשקעה", הקובע כי נדל"ן להשקעה בהקמה יוצג ע"פ שווי ההוגן החל מיום 1 בינואר 2009, רשמה החברה רווח מעלית ערך נדל"ן בהקמה בתקופת הדוח בסך של 3 מיליון ₪.

3. מניות הטבה

בחודש יולי 2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות הטבה בשיעור של 25% מההון המונפק והנפרע של החברה.
ביום 3 באוגוסט 2009, בהתאם להחלטה הנ"ל חילקה החברה 33,355 אלפי מניות הטבה לכל המחזיקים במניות החברה ביום 2 באוגוסט 2009. החלוקה נעשתה מתוך פרמיה על מניות.
בעקבות חלוקת מניות הטבה גדל ההון המונפק והנפרע של החברה ועומד נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים על 166,775 אלפי מניות.

4. תכנית מניות לדירקטורים

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו **בחודש יולי 2009** תכנית להקצאת עד 22,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. לכל דירקטור וזאת לחמישה דירקטורים כמפורט להלן ובסך הכל 112,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה. המניות יוקצו לדירקטורים חיצוניים ולדירקטורים אחרים שאינם עובדים או נושאי משרה של בעלת השליטה בחברה (כמות המניות הנ"ל הינה בהתחשב במניות הטבה שחולקו על ידי החברה ביום 3 באוגוסט 2009). עפ"י התכנית, המניות תוקצינה ב-6 מנות חצי שנתיות, שהמועד הקובע להקצאתן הינו ב-1 לינואר וב-1 ליולי של כל אחת מהשנים 2010-2012,

כשבכל מנה תוקצינה לכל דירקטור הנכלל בתכנית 3,750 מניות (כפוף להתאמות) תמורת תשלום ערכן הנקוב, בתנאי שאותו דירקטור יכהן כדירקטור בחברה באותו מועד קובע. התכנית קובעת, בין היתר, כי המניות תהיינה חסומות בידי הניצעים לפחות עד תום שנה ממועד הקצאתה של כל מנה. המניות תוצענה בהתאם להוראות מסלול רווח הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ותהינה חסומות בהתאם להוראות הסעיף הנ"ל ובהתאם למגבלות החלות על פי חוק ניירות ערך (סעיף 15 ג') על מכירה חוזרת של ניירות ערך. בהנחה שכל המניות הנכללות בתכנית תוקצינה, הן תהווה כ- 0.067% מהון המניות של החברה וכ- 0.062% בדילול מלא. יישום התכנית כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה ברוב הנדרש על פי דין.

5. מיסים

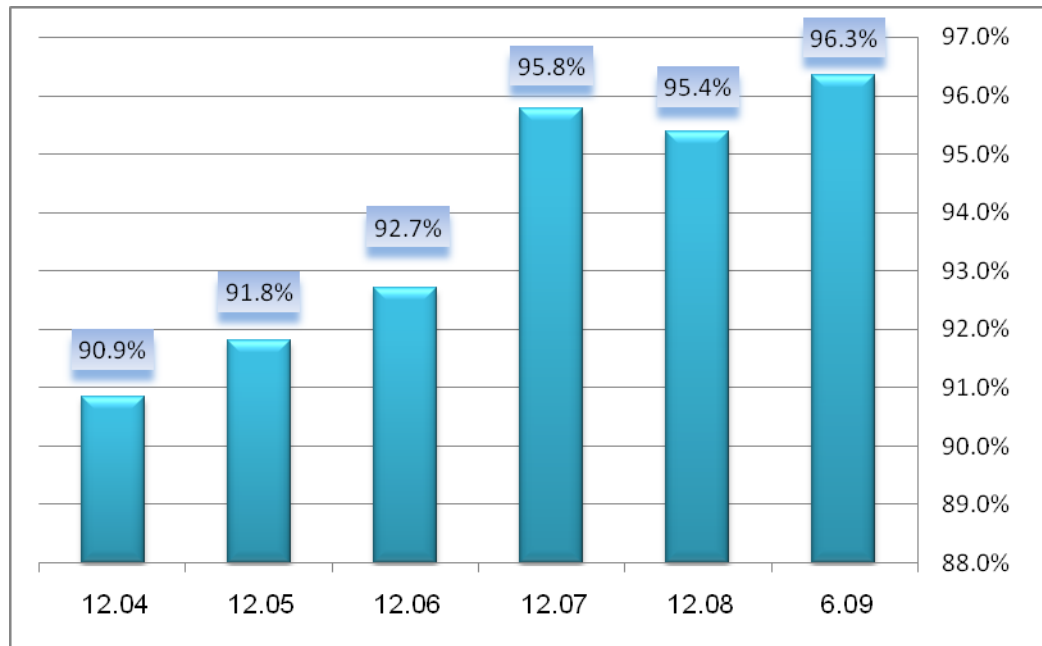
ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן-"חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26% ו-25% המושגים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%. חוק ההסדרים חל גם על מס שבח. השפעת חוק ההסדרים על יתרות המסים הנדחים תקבל ביטוי בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2009. השלכות חוק ההסדרים על הפרשים הזמניים של החברה והחברות המוחזקות שלה בסמוך למועד פרסום חוק ההסדרים, צפויות להביא לגידול ברווח הנקי של החברה לאותו הרבעון בסך של כ- 70 מליון ש"ח. בקביעת אומדן זה הניחה הנהלת החברה כי שיעור המס שיחול בעת ההיפוך של אותם הפרשים זמניים יהיה 18%.

להלן מידע אודות נכסי החברה בישראל ובחו"ל, בחלוקה לפי סוגי שטחים:

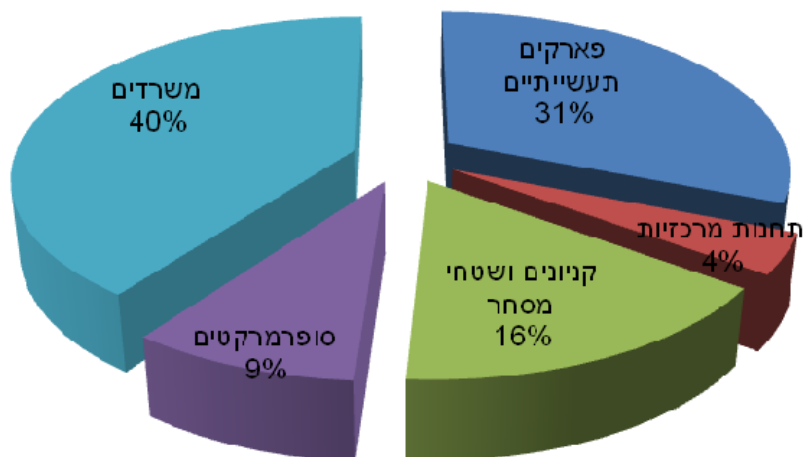
סוג	שטח עילי ליום 30.06.09*	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 30.06.09	הכנסות מדמי שכירות 1-6/09
מ"ר				באלפי ₪
פארקים תעשייתיים	129,470	31%	98.0%	17,717
תחנות מרכזיות	18,048	4%	94.4%	7,237
קניונים ושטחי מסחר	67,387	16%	93.4%	47,748
סופרמרקטים	36,693	9%	100.0%	14,808
משרדים	168,239	40%	95.7%	59,866
סך הכל	419,837	100%	96.3%	147,376
סה"כ הכנסות מדמי ניהול				18,375
סה"כ הכנסות				165,751

(* לא כולל כ- 7,100 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 158 אלף מ"ר).

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה בישראל:



התפלגות שטחים להשכרה



(Net Operating Income) NOI

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה בישראל ובח"ל:

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו, ועוד).

בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:

- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

באלפי ₪	רבעון 2 2009	רבעון 1 2009	רבעון 4 2008	רבעון 3 2008	רבעון 2 2008
נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾	69,081	68,532	68,407	66,674	64,677
נכס שנמכר	-	-	-	107	148
נכסים שנרכשו ⁽²⁾	4,531	3,451	3,405	2,778	-
NOI – סך הכל	73,612	71,983	71,812	69,559	64,825

(1) Same Property NOI

(2) בסט קרטון, בית תים ומיי סנטר.

1. ה-NOI ברבעון השני של שנת 2009 הסתכם ל-73.6 מיליון ₪ לעומת 64.8 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-13.6%**. הגידול ב-N.O.I נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.

2. ה-NOI ברבעון השני של שנת 2009 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-69.1 מיליון ₪ לעומת 64.7 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-6.8%**, כמחצית הגידול נובע מהצמדת דמי השכירות למדד ומחציתו **מעליה ריאלית** בדמי השכירות כתוצאה מחידוש חוזים, מימוש אופציות וחוזים חדשים.

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני 2009 :

<u>מליוני ₪</u>	
3,906	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני 2009
(110)	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
<u>3,796</u>	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.06.09
73.6	NOI רבעון שני 2009
4.6	תוספות בגין נכסי אלקטרה ופארק אפק
<u>2.5</u>	תוספות אחרות ל-N.O.I רבעוני*
80.7	NOI רבעון שני 2009 מתוקנן
<u>322.8</u>	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן
<u>8.5%</u>	שעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

* כולל תוספות שכר דירה בהתאם לחוזי שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה ויניבו תוספת הכנסות בהיקף של כ-6 מיליון ₪ לשנה (כמחציתם החל משנת 2009) וכן השפעת מדד ליום 30.06.09, אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון השני.

(Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO. מדד ה-FFO משמש, בין היתר, אנליסטים לצורך בחינת שיעור חלוקת הדיבידנד מתוך תוצאות הפעילות על פי FFO של חברות נדל"ן. יש להדגיש כי ה-FFO:

- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

להלו חישוב ה-FFO מפעילות נמשכת (באלפי ש"ח):

<u>לתקופה</u> <u>1-3/08</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/08</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-6/08</u>	<u>לתקופה</u> <u>*1-3/09</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/09</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-6/09</u>	
40,764	51,003	91,767	41,216	35,212	76,428	רווח נקי לתקופה
16,094	3,341	19,435	(1,425)	435	(990)	פעילות שהופסקה
(39,129)	(73,034)	(112,163)	(3,000)	(47,117)	(50,117)	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
11,088	11,557	22,645	11,712	(5,320)	6,392	מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים
(4,697)	(1,297)	(5,994)	1,433	1,544	2,977	שערוך כתבי אופציות ואחרות
173	432	605	*68	392	460	פחת, הפחתות ושונוות
24,293	(7,998)	16,295	50,004	(14,854)	35,150	FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)
6,429	45,825	52,254	*(17,339)	46,398	29,059	נוסף – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו*
30,722	37,827	68,549	32,665	31,544	64,209	FFO
0.23	0.28	0.51	0.24	0.24	0.48	FFO למניה (בש"ח)

* הוצג מחדש

הירידה ב- FFO בחציון הראשון של שנת 2009 לעומת החציון המקביל דאשתקד בסך של כ- 4 מליון ₪, מורכבת כדלקמן: עליה בתזרים פעילות שוטפת בסך של כ- 17 מליון ₪ בקיזוז עליה בהוצאות המימון בסך של כ- 21 מליון ₪, כאשר מחצית מהעלייה בהוצאות המימון נובעת מחלוקת דיבידנד מיוחד בסך של כ- 400 מיליון ₪ בדצמבר 2008.

תחזית FFO למחצית השניה של 2009 ולכל שנת 2009

בעקבות רכישת נכסי אלקטרה וקניון ערים על הכיכר בכפר-סבא ביוני וביולי 2009 כמתואר בעמוד 5 לעיל, ובעקבות סיום בניית שלב א' בפרויקט פארק אפק ואכלוסו החל מהרבעון השלישי של שנת 2009 והצפי לסיום שלב ב' בפרויקט חוצות כרמיאל ברבעון הרביעי של שנת 2009, ועלפי מצבת חוזי השוכרים הקיימים בכל נכסי הקבוצה ובהתבסס על סביבת האינפלציה והריבית הנהוגה כיום, החברה צופה כי ה- FFO למחצית השניה של שנת 2009 יגדל ויגיע לסך של בין 75 ל- 80 מליון ש"ח. ו ה- FFO לכל שנת 2009 יגיע לסך של בין 140 ל- 145 מיליון ₪.

המידע בדבר תחזית ה- FFO למחצית השניה של שנת 2009 ולכל שנת 2009 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעולות

להלן טבלת ריכוז התוצאות העסקיות (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2008	2009	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
314,131	76,257	83,726	150,574	165,751	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
44,395	11,471	10,131	22,250	20,213	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
269,736	64,786	73,595	128,324	145,538	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
132,399	73,034	47,117	112,163	50,117	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח מממוש
402,135	137,820	120,712	240,487	195,655	
39,365	9,459	9,355	20,086	18,088	הוצאות הנהלה וכלליות
996	231	225	456	450	תרומות
459	377	170	(311)	133	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
361,315	128,507	110,962	219,634	176,984	רווח מפעולות רגילות
(40,120)	(10,573)	(2,476)	(18,567)	(3,662)	הכנסות מימון
202,080	73,939	82,190	105,388	96,501	הוצאות מימון
1,118	-	-	-	-	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
160,842	63,366	79,714	86,821	92,839	הוצאות מימון, נטו
200,473	65,141	31,248	132,813	84,145	רווח לפני מיסים על ההכנסה
23,941	10,797	(4,399)	21,611	8,707	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
176,532	54,344	35,647	111,202	75,438	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
7	-	-	-	-	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
176,539	54,344	35,647	111,202	75,438	רווח לפני פעילות שהופסקה
(15,420)	(3,341)	(435)	(19,435)	990	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
161,119	51,003	35,212	91,767	76,428	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 166 מיליון ש"ח לעומת סך של 151 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 10%. הגידול בסך 15 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 7 מיליון ₪ ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים בסך של כ- 8 מיליון ₪.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 20 מיליון ש"ח לעומת סך של 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 2 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהתייעלות תפעולית.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת השווי ההוגן הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 50 מיליון ש"ח, לעומת 112 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התאמת השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובעת בעיקר מגידול ראלי בדמי השכירות וה- NOI בחלק מהנכסים וגדול בדמי השכירות צמודי המדד ביתרת הנכסים.

בדוחות כספיים אלו הנהלת החברה הסתמכה על הערכת שווי של מעריך מקצועי חיצוני בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן המניב והנדל"ן בהקמה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו לסך של 18 מיליון ש"ח לעומת 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מקיטון בדמי ניהול לאלוני חץ ומקבלת החזר הוצאות בקשר לבדיקת נכס.

הוצאות תרומות

דירקטוריון החברה קיבל החלטה להפריש באופן שוטף מידי שנה עד 1% מרווחי הקבוצה (ללא מרכיב התאמת שווי הנדל"ן ורווחי הון) לצורכי תרומה לקהילה.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 93 מיליון ש"ח לעומת כ- 87 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של 6 מיליון ש"ח נובע מחד, מקיטון בהוצאות המימון כתוצאה מעליה בשיעורי המדד בשיעור של 1.15% בתקופה המדווחת לעומת עלייה בשיעורי המדד בתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של 2.8%, בסך של כ- 23 מיליון ש"ח ומאידך מגידול בהוצאות ריבית בסך 21 מיליון ש"ח הנובע מגידול במצבת ההלוואות של הקבוצה. כמו כן, הוצאות המימון נטו בתקופה המדווחת כוללות הוצאות בגין שערור כתבי אופציה בסך 0.7 מיליון ש"ח לעומת הכנסה בסך 7.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 9 מיליון ש"ח לעומת 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 13 מיליון ש"ח נובע מחד, מגידול במיסים נדחים כתוצאה מהתאמת שווי הוגן בסך של כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת, לעומת מיסים נדחים כתוצאה מהתאמת שווי הוגן בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומאידך הפסד לצורכי מס נמוך יותר בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה

הרווח מפעילות שהופסקה בתקופת הדוח הסתכם ל- 1 מיליון ש"ח לעומת הפסד של 19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים שנבעו ממימוש הנכסים בקנדה ב- 2007 עד הבאתם לישראל (בחודש ינואר 2008).

מצב כספי

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - **תזרים המזומנים החיובי** שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- **102 מיליון ₪** לעומת סך של כ- 109 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ₪

מקורות

102	מפעילות שוטפת
2	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
<u>11</u>	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים סך
<u>115</u>	מקורות

שימושים

86	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
63	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה
24	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
29	דיבידנד ששולם
<u>1</u>	אחרות
<u>203</u>	סה"כ שימושים

ירידה במזומנים

88

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

לחברה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בישראל בסך של 400 מיליון ₪, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010 . יתרת המזומנים של הקבוצה לתאריך הדוח עמדה על סך של 509 מיליון ₪ (כוללת ניצול מסגרת אשראי בסך 200 מיליון ₪).

לקבוצה נכסים לא משועבדים בשווי של כ- 2 מיליארד ₪.

לצורך ניצול מסגרת האשראי האמורה נקבע כי שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה לא יפחת מ-25%. כן נקבעו מגבלות מסוימות בקשר לרישום שעבודים על נכסי החברה.

לווי בנקאי לבניה

במהלך שנת 2008 והתקופה המדווחת, חתמה הקבוצה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 630 מיליון ₪. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ההעמדה מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל. ניצול האשראי בהסכמי לווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.29 מיליארד ש"ח המהווה הון עצמי למניה של 9.63 ₪ (7.70 ₪ לאחר חלוקת מניות הטבה).

ההון העצמי ליום 31.12.08 הסתכם לסך של 1.24 מיליארד ש"ח המהווה הון עצמי למניה של 9.26 ₪ (כ- 7.41 ₪ לאחר חלוקת מניות הטבה).

אופן אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות מנהלת הכספים, ובפיקוח מנכ"ל החברה. בדבר שמותיהם של חברי הדירקטוריון של החברה, ראה תקנה מספר 26 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2008. דירקטוריון החברה כולל 8 דירקטורים, אשר 5 מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי.

ברבעון האחרון של שנת 2007 מונתה בחברה ועדת מאזן הכוללת 4 דירקטורים העונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי. ועדת המאזן מתכנסת לפני הגשת הטיוטה הסופית לחברי הדירקטוריון ואל ישיבותיה מוזמנים מנכ"ל החברה, מנהלת הכספים, החשב ורואי החשבון של החברה. במסגרת זו דנים בנושאים מהותיים אשר עלו כתוצאה מביקורת ועריכת הדוחות הכספיים. במהלך התקופה המדווחת התכנסה ועדת המאזן לשתי ישיבות.

טיוטת הדוחות הכספיים נשלחת אל חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד כינוס ישיבת הדירקטוריון. טרום אישורם מוצגים הדוחות הכספיים בכללותם בפני דירקטוריון החברה על ידי נושא משרה בכיר של החברה (בדרך כלל, מנכ"ל החברה או מנהלת הכספים שלה). במסגרת זו נסקרים בפני חברי הדירקטוריון הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים, הקשר שלהם לפעילות העסקית של החברה, וככל שרלבנטי המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים בקשר אליהם. כמו כן, נסקרות סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, וההערכות המהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים כספיים. במקרים מיוחדים, המאופיינים באירועים או בסכומים מהותיים מאד, מוצג בפני הדירקטוריון מידע נרחב ובעקבותיו נערך דיון מעמיק.

לאחר שנערך דיון בדוחות הכספיים ובמידע שמציג נושא המשרה הבכיר של החברה בפני הדירקטוריון ולאחר שרואי החשבון מציינים את היקף הביקורת/הסקירה ואת הסכמתם לכך שהדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות הרלבנטיות ולכללים החשבונאיים המקובלים, מאושרים הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה.

דיבידנד

בהתאם למדיניות הדיבידנד הרב שנתית הנקוטה בחברה החליט דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2008 כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2009 דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 44 אג' למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 11 אג' למניה, בתום כל רבעון קלנדרי בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת החלטתו הנ"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל.

בהתאם להחלטה זו, **במרץ 2009** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2009 בסך של 11 אג' למניה (14,676 אלפי ₪) ששולם במהלך אפריל 2009.

במאי 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2009 בסך של 11 אג' למניה (14,676 אלפי ₪) ששולם במהלך יוני 2009.

באוגוסט 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2009 בסך של 11 אג' למניה (18,345 אלפי ₪) ששולם במהלך ספטמבר 2009.

תשקיף מדף

בחודש מאי 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך.

דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דו"ח זה החברה לא אימצה את ההוראה בחוק החברות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים על פיה, בין היתר, חברה ציבורית הנשלטת ע"י בעל שליטה, רשאית לקבוע בתקנונה הוראה כי לפחות שליש מחברי הדירקטוריון שלה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.

לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו- דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ה) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה;

אם וכאשר יוחלט על תיקון התקנון תבחן ועדת הביקורת מיהם הדירקטורים הבלתי תלויים. לדעת החברה בהתחשב בכישוריהם של הדירקטורים המכהנים בחברה ובהוראות ההגדרה הנ"ל 5 דירקטורים המכהנים כיום בחברה (כולל שני הדירקטורים החיצוניים) עשויים יהיו להיחשב כדירקטורים בלתי תלויים.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדו"חות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדו"חות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.

להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים:

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב – הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. **בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים**. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים חיצוניים בלתי תלויים אשר מבצעים סקירה על נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה ומשוערכים אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי של נכס כלשהו מנכסי החברה.

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף הפניות (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות. שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההגון אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2008 בביאור 20 א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 21 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 87 מיליון ₪, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 32 מיליון ₪, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 19 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין. לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.

מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של הליך משפטי מובנה או אי ודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות, מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הבירור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

בקשר לתביעה חדשה שהתקבלה לאחר תאריך המאזן ראה באור 3' לח' לדוח הכספי.

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי לניהול הסיכונים בחברה : מנכ"ל החברה. פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2008 .

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשייה להשכרה, היקף הפעילות במשק, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף בעלייה לישראל וכן שינויים בהעדפות המשקיעים והצרכנים גם בעקבות שינויי חקיקה בתחום המסים.

ב. עלות המימון

החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי ההתחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ₪):

<u>רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)</u>		<u>שווי הוגן* ליום 30/06/09</u>	<u>רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)</u>		
<u>ירידה במדד</u>			<u>עליה במדד</u>		
<u>-5%</u>	<u>-2.5%</u>		<u>+2.5%</u>	<u>+5.0%</u>	
58,160	29,080	1,163,209	(29,080)	(58,160)	הלוואות צמודות מדד
<u>74,387</u>	<u>37,193</u>	1,487,737	<u>(37,193)</u>	<u>(74,387)</u>	אג"ח צמודות מדד
132,547	66,273		(66,273)	(132,547)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 4%) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

** החשיפה של החברה לעליה במדד קטנה בהרבה מהמצוין בטבלה לעיל בעקבות הצמדת מרבית חוזי השכירות למדד.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות שקליות בריבית משתנה בהתאם לשינויים בריבית המשתנה (באלפי ₪):

<u>רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)</u>		<u>שווי הוגן* ליום 30/06/09</u>	<u>רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)</u>		
<u>ירידה בריבית</u>			<u>עליה בריבית</u>		
<u>-10%</u>	<u>-5%</u>		<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	
(2,355)	(1,175)	451,581	1,169	2,333	הלוואות בריבית משתנה

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות שקליות ואג"ח שקליות הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה (באלפי ₪):

<u>רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)</u>		<u>שווי הוגן* ליום 30/06/09</u>	<u>רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)</u>		
<u>ירידה בריבית הקבועה</u>			<u>עליה בריבית הקבועה</u>		
<u>-10%</u>	<u>-5%</u>		<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	
(23,440)	(11,640)	1,163,209	11,483	22,812	הלוואות שקליות
<u>(4,299)</u>	<u>(2,129)</u>	157,858	<u>2,090</u>	<u>4,142</u>	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)**
(27,739)	(13,769)		13,573	26,954	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

** למבחני רגישות לשווי אג"ח מונפק ראה בהמשך.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי אג"ח שהונפקו ע"י החברה בהתאם לשינויים בריבית לפדיון** (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		אג"ח מונפק
ירידה בריבית לפדיון			עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(35,993)	(17,939)	1,335,458	17,155	34,211	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

** הריבית לפדיון היא הריבית אשר בהיוון תזרים המזומנים הצפוי מהאג"ח (קרן וריבית) בריבית זו יביא לשווי ההוגן שהינו השווי שבו נסחרות האג"ח.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי נכסים והתחייבויות בדולר קנדי בהתאם לשינויים בשער החליפין שקל – דולר קנדי (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		השקעות בדולר קנדי
ירידה בשע"ח			עליה בשע"ח		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(13,203)	(6,602)	132,033	6,602	13,203	
13,037	6,518	130,369	(6,518)	(13,037)	התחייבויות בדולר קנדי
(166)	(84)		84	166	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי נכסים והתחייבויות בדולר ארה"ב בהתאם לשינויים בשער החליפין שקל – דולר ארה"ב (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		התחייבויות (הלוואה) בדולר ארה"ב
ירידה בשע"ח			עליה בשע"ח		
-10%	-5%		+5%	+10%	
1,618	809	32,351	(809)	(1,618)	

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי נכסים והתחייבויות בדולר קנדי בהתאם לשינויים בריבית הליבור על הדולר הקנדי (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) עליה בריבית		
ירידה ריבית			+5%	+10%	
-10%	-5%				
1,145	571	132,033	(568)	(1,132)	השקעות בדולר קנדי
(953)	(475)	130,369	473	943	התחייבויות בדולר קנדי
192	96		(95)	(189)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי נכסים והתחייבויות בדולר ארה"ב בהתאם לשינויים בריבית המשתנה (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) עליה בריבית		
ירידה ריבית			+5%	+10%	
-10%	-5%				
(125)	(62)	32,351	62	124	התחייבויות (הלוואה) בדולר ארה"ב

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 30/06/2009 (אג"ח סדרה א')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	הצמדה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/09	שווי בוטסאי ליום 30/06/09	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/09	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/09	ערך נקוב נומינלי ליום 1 30/06/09	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 ביולי של כל אות מהשנים 2007-2019	5 ביולי של כל אות מהשנים 2010-2019	4.95%			באלפי ₪				
					67,080	1,335,458	1,337,264	1,337,264	1,249,844	500,000	05/06/06
שעבדים	האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות	זירוג²		מעלות	זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה						
אין שעבוד. קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.	לא	זירוג ליום 30.06.2009 A1/Negative	זירוג ליום 30.06.2009 ilA/Negative								
		זירוג קודם (מההנפקה ועד 12/08) Aa3/Stable	זירוג קודם (מיום 14/8/08 ועד 30/11/08) IlA/Stable								
			זירוג קודם (מיום 05/07/09 ועד 30/11/08) IlA/Stable								
			זירוג קודם (מיום 14/8/08 ועד 30/11/08) ilA-/Negative								
			זירוג קודם (מההנפקה ועד 14/08/08) ilAA-/Stable								

ליקרקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אדרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות החצבור באגרות חוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שייקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מתמסחר.
 החלטת דירקטוריון הבורסה כאמור, מחייבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטת הי"ל, על מועד פדיון מוקדם של רשאים המוחזקים באגרות החוב לפדיון. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שצברה עד מועד הפדיון בפועל. החלטה על מועד הפדיון תמוקדם תפורסם בדרך מיידית ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.
 קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אינו בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפד אותן במועד המקדים, אך הן תימחקנה ממשחר.

¹ גודל בערך הנקוב חל בעקבות חרבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פריטיות של 500,000,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת ² ידועות הדירוג העדכניים מצורפים כנספת ליד"ח הדיקטוריון של דוחות 2008.

האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דרד בה אשרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדו"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקופת השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה א') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדו"ח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

<u>שם תגרת הנאמנות</u>	<u>שם האחראי על הסדרת</u>	<u>כתובת</u>	<u>טלפון</u>
כלל פיננסיים נאמנויות 2007 בע"מ	רז"ח אבי מלכי	דרך מנחם בגין 37, ת"א	03-6274848

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

הקבוצה נוהגת לממן את השקעותיה במטבע ההשקעה, למעט ההון העצמי שהושקע ומממן ברובו ממקורות צמודי מדד.

4. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל עוקבים באופן שוטף אחרי התפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך במתן הנחיות המתאימות לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על התפתחויות בתחום זה.

5. דוח בסיסי הצמדה

מאזן בסיסי הצמדה – ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות ערך של החברה על האמון שנתנו בחברה.

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 13 באוגוסט 2009

נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עיני התאגיד ליום 30.06.2009 (באלפי ש"ח):

<u>דולר קנדי</u>	<u>דולר ארה"ב</u>	<u>הצמדה למדד</u>	<u>ללא הצמדה</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>	
<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	
						רכוש שוטף כספי
3,766			504,741		508,507	מזומנים ושווי מזומנים
			12,074		12,074	לקוחות
				387	387	נכסי מס שוטפים, נטו
				1,445	12,916	חייבים ויתרות חובה
				4,000	4,000	נכס המיועד למימוש
18,497				2,947	21,444	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
22,263		0	528,286	8,779	559,328	סה"כ רכוש שוטף כספי
					109,185	ירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
		5,111		498	5,609	יתרות חובה לזמן ארוך
131,448	0	5,111	528,286	9,277	674,122	סך נכסים כספיים
					4,289,173	נדלין להשקעה
					14,931	רכוש קבוע, נטו
					704	נכסי מיסים נדחים
0	0	0	0	4,304,808	4,304,808	סך נכסים לא כספיים
131,448	0	5,111	528,286	4,314,085	4,978,930	סך הנכסים
					373,731	התחייבויות שוטפות
		68,098	272,959		9,416	ישראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
			9,416		9,416	ספקים ונותני שירותים
				9,756	9,756	התחייבויות מס שוטפות
		82,289	20,325	4,838	107,452	זכאים ויתרות זכות
			22,308		22,308	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
				539	7,860	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
7,321	32,674	150,387	325,008	15,133	530,523	סך הכל התחייבויות שוטפות
					1,487,164	התחייבויות שאינן שוטפות
		1,481,315	5,849		104,290	אגרות חוב
					104,290	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
		1,065,463	181,303		1,246,766	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
		1,480			1,480	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
111,611	32,674	2,698,645	187,152	15,133	3,370,223	סך התחייבויות כספיות
					252,942	מיסים נדחים
					19,273	הפרשות
				19,572	51,310	אחרות
0	0	0	19,572	303,953	323,525	סך התחייבויות לא כספיות
111,611	32,674	2,698,645	531,732	319,086	3,693,748	סך ההתחייבויות
					19,837	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים
					(2,696,101)	
					(5,856)	
					16,126	
					(2,693,534)	
					19,837	

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2009 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (ד"וחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 42% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2009, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 57% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותם תאגידי נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידי, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 13 באוגוסט 2009

אמות השקעות בע"מ
מאזן מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
592,506	576,950	508,507	רכוש שוטף
13,435	13,126	12,074	מזומנים ושווי מזומנים
204	215	387	לקוחות
20,863	15,646	12,916	נכסי מס שוטפים, נטו
-	-	4,000	חייבים ויתרות חובה
23,147	17,528	21,444	נכס מיועד למימוש
650,155	623,465	559,328	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
3,605,402	3,417,369	3,905,857	נדל"ן להשקעה
363,479	335,064	383,316	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,968,881	3,752,433	4,289,173	יתרות חובה לזמן ארוך
620	137	5,609	רכוש קבוע, נטו
14,429	9,979	14,931	נכסי מיסים נדחים
930	-	704	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
101,365	117,282	109,185	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
4,086,225	3,879,831	4,419,602	
4,736,380	4,503,296	4,978,930	סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
275,205	79,211	373,731	אשראי מתאגידים בנקאיים
7,096	5,263	9,416	ספקים ונותני שירותים
9,221	7,864	9,756	התחייבויות מס שוטפות, נטו
77,620	101,851	107,452	זכאים ויתרות זכות
12,224	20,479	22,308	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
6,905	5,742	7,860	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
388,271	220,410	530,523	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
1,471,269	1,453,810	1,487,164	אגרות חוב
1,226,871	785,299	1,246,766	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
780	8,000	1,480	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
19,223	19,253	19,273	הפרשות
48,893	30,547	51,310	אחרות
246,776	250,689	252,942	מיסים נדחים, נטו
98,219	106,746	104,291	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
3,112,031	2,654,344	3,163,226	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון עצמי
1,236,152	1,628,616	1,285,255	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
(74)	(74)	(74)	זכויות המיעוט
1,236,078	1,628,542	1,285,181	סך-הכל הון עצמי
4,736,380	4,503,296	4,978,930	סך-הכל התחייבויות והון עצמי

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

13 באוגוסט 2009

תאריך אישור

הדוחות הכספיים

יהודית זינגר בלוזר
מנהלת כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2008	2009	2008	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
314,131	76,257	83,726	150,574	165,751
44,395	11,471	10,131	22,250	20,213
269,736	64,786	73,595	128,324	145,538
132,399	73,034	47,117	112,163	50,117
402,135	137,820	120,712	240,487	195,655
39,365	9,459	9,355	20,086	18,088
996	231	225	456	450
459	(377)	170	(311)	133
361,315	128,507	110,962	219,634	176,984
(40,120)	(10,573)	(2,476)	(18,567)	(3,662)
202,080	73,939	82,190	105,388	96,501
(1,118)	-	-	-	-
160,842	63,366	79,714	86,821	92,839
200,473	65,141	31,248	132,813	84,145
23,941	10,797	(4,399)	21,611	8,707
176,532	54,344	35,647	111,202	75,438
7	-	-	-	-
176,539	54,344	35,647	111,202	75,438
(15,420)	(3,341)	(435)	(19,435)	990
161,119	51,003	35,212	91,767	76,428
161,119	51,003	35,212	91,767	76,428
-	-	-	-	-
161,119	51,003	35,212	91,767	76,428
1.32	0.41	0.27	0.83	0.57
(0.12)	(0.03)	-	(0.15)	0.01
1.20	0.38	0.27	0.68	0.58
1.32	0.41	0.27	0.83	0.57
(0.12)	(0.03)	-	(0.15)	0.01
1.20	0.38	0.27	0.68	0.58
133,420	133,420	133,420	133,420	133,420
133,795	133,420	133,420	133,420	133,420

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
להשקעה
עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
התאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ורווח ממימושו

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה
הוצאות(הכנסות) מיסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על
ההכנסה
החלק ברווחי חברות כלולות, נטו

רווח לפני פעילות שהופסקה
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

רווח נקי לתקופה

חלוקת הרווח הנקי לתקופה:

חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה
חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי
לתקופה

**רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של
החברה (בש"ח):**

רווח בסיסי

מפעילות נמשכת
מפעילות שהופסקה
סך - הכל

בדילול מלא

מפעילות נמשכת
מפעילות שהופסקה
סך - הכל

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)**

בסיסי

מדולל

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות על הרווח הכולל מאוחדים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2008	2009	2008	2009	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
161,119	51,003	35,212	91,767	76,428	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
<u>161,119</u>	<u>51,003</u>	<u>35,212</u>	<u>91,767</u>	<u>76,428</u>	סך-הכל רווח כולל לתקופה
					סך-הכל רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
161,119	51,003	35,212	91,767	76,428	חלק בעלי מניות הרוב
-	-	-	-	-	חלק בעלי מניות המיעוט
<u>161,119</u>	<u>51,003</u>	<u>35,212</u>	<u>91,767</u>	<u>76,428</u>	

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השוניים בהון העצמי
(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

סך-הכל הון עצמי	זכויות המיעוט	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות
1,236,078	(74)	1,236,152	412,689	8,279	641,252	173,932
76,428 (29,352)	-	76,428 (29,352)	76,428 (29,352)			
2,027	-	2,027		2,027		
<u>1,285,181</u>	<u>(74)</u>	<u>1,285,255</u>	<u>459,765</u>	<u>10,306</u>	<u>641,252</u>	<u>173,932</u>
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	650,133	173,932
91,767 (89,391)	-	91,767 (89,391)	91,767 (89,391)			
1,786	-	1,786		1,786		
<u>1,628,542</u>	<u>(74)</u>	<u>1,628,616</u>	<u>798,300</u>	<u>6,251</u>	<u>650,133</u>	<u>173,932</u>

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009

יתרה ליום 1 בינואר 2009
רווח כולל לתקופה
דיבידנד שהוכרז ושולם
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2009

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2008

יתרה ליום 1 בינואר 2008
רווח כולל לתקופה
דיבידנד שהוכרז ושולם
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2008

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השוניים בהון העצמי
(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	עודפים	סך-הכל מייחס לבעלי החברה	זכויות המיעוט	סך-הכל הון עצמי
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009							
יתרה ליום 1 באפריל 2009	9,292	641,252	173,932	439,229	1,263,705	(74)	1,263,631
רווח כולל לתקופה				35,212	35,212	-	35,212
דיבידנד שהוכרז ושולם				(14,676)	(14,676)	-	(14,676)
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	1,014				1,014	-	1,014
יתרה ליום 30 ביוני 2009	10,306	641,252	173,932	459,765	1,285,255	(74)	1,285,181
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2008							
יתרה ליום 1 באפריל 2008	5,358	650,133	173,932	761,974	1,591,397	(74)	1,591,323
רווח כולל לתקופה				51,003	51,003	-	51,003
דיבידנד שהוכרז ושולם				(14,677)	(14,677)	-	(14,677)
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	893				893	-	893
יתרה ליום 30 ביוני 2008	6,251	650,133	173,932	798,300	1,628,616	(74)	1,628,542

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השוניים בהון העצמי
אלפי ש"ח

סד-הכל הון עצמי	זכויות המיעוט	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קידון הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	על מניות	הון המניות	
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	650,133	173,932	יתרה ליום 1 בינואר 2008
161,119	-	161,119	161,119		(8,881)		רווח כולל לשנה
(8,881)	-	(8,881)					ביטול הצגת מניות שהוקצו כהנפקת מניות
(544,354)	-	(544,354)	(544,354)				דיבידנד שהוכרז ושולם
3,814	-	3,814		3,814			זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
1,236,078	(74)	1,236,152	412,689	8,279	641,252	173,932	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2008	2009	2008	2009
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
161,119	51,003	35,212	91,767	76,428
4,416	18,679	18,846	17,341	25,234
165,535	69,682	54,058	109,108	101,662
(11,013)	(6,050)	(2,173)	(6,050)	(525)
154,522	63,632	51,885	103,058	101,137
(239,883)	(10,981)	(20,424)	(30,705)	(85,907)
-	-	(63,267)	-	(63,267)
-	23,369	-	-	-
6,599	-	-	-	-
(1,003)	(440)	(415)	(665)	(859)
(234,287)	11,948	(84,106)	(31,370)	(150,033)
(80,459)	(21,548)	6,397	(86,546)	6,397
(314,746)	(9,600)	(77,709)	(117,916)	(143,636)
(544,354)	(29,352)	(29,352)	(89,391)	(29,352)
(63,595)	(7,917)	(10,815)	(13,854)	(24,003)
1,095,260	250,000	5,815	625,000	11,400
(141,204)	(630)	1,624	(338,599)	2,357
346,107	212,101	(32,728)	183,156	(39,598)
(8,335)	(682)	(1,166)	(6,253)	(2,239)
337,772	211,419	(33,894)	176,903	(41,837)
277,355	293,731	(62,776)	260,894	(87,969)
(99,807)	(28,280)	3,058	(98,849)	3,633
(25,215)	(223)	84	(25,268)	337
440,173	311,722	568,141	440,173	592,506
592,506	576,950	508,507	576,950	508,507

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת
(נספח א')

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדליין להשקעה (כולל
נדליין להשקעה בהקמה)
רכישת חברות בנות שאוחדו
לראשונה

תשלומים על חשבון נדליין להשקעה
תמורה ממימוש נדליין להשקעה
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד שהוכרז ושולם
פרעון התחייבויות לזמן ארוך
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים

קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי

מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי

מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על

יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים

לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף

התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2008	2009	2008	2009
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(132,399)	(73,034)	(47,117)	(112,163)	(50,117)
15,420	3,341	435	19,435	(990)
(15,000)	(2,190)	280	(7,780)	700
(1,118)	-	-	-	-
55,438	34,668	27,645	40,171	16,995
35,430	19,324	18,632	21,041	12,064
3,814	893	1,014	1,786	2,027
(4,996)	(3,648)	-	(2,867)	-
23,657	11,557	(5,320)	22,645	6,392
705	219	192	392	460
(19,049)	(8,870)	(4,239)	(17,340)	(12,469)
(2,436)	3,946	1,086	(2,127)	1,743
(9,835)	3,542	3,504	(3,955)	8,102
220	(4,088)	(214)	(1,613)	1,606
722	319	(161)	472	(204)
34,794	23,830	18,870	41,904	26,456
23,465	27,549	23,085	34,681	37,703
4,416	18,679	18,846	17,341	25,234
8,197	7,310	346	10,372	1,678
106,961	15,386	14,040	20,908	31,315
18,617	-	142	-	1,262
10,876	961	287	9,976	803

א. התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניית החברה הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב הפרשי התאמה והפחתת ניכיון בגין אגרות חוב הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות רווחים בגין עסקאות הגנה על swap על שינויים במדד המחירים לצרכן מיסים נדחים, נטו אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד עליה בזכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מיסים ששולמו

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009

בלתי מבוקר

באור 1 - כל לי

א. דוחות כספיים ביניים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2009 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו התאריך (להלן – דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2008 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2008 ולשנה שנסתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ג להלן.

ג. תקני דיווח כספי חדשים אשר מיושמים החל מיום 1 בינואר 2009

(1) **מגזרים עסקיים, IFRS 8 Operating Segments** - התקן, המחליף את IAS 14 "דיווח מגזרי", מפרט כיצד על תאגיד לדווח על מידע בהתאם למגזרי פעילות. בין היתר, קובע התקן כי הדיווח המגזרי של הקבוצה יתבסס על המידע בו משתמשת הנהלת החברה לצורך הערכת ביצועי המגזרים ולצורך קבלת החלטות על אופן הקצאת המשאבים למגזרי הפעילות השונים. התקן חל לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, תוך התאמה למפרע של מספרי השוואה לתקופות דיווח קודמות. ליישום לראשונה של התקן אין כל השפעה על תוצאות הפעילות והמצב הכספי המדווחים של הקבוצה.

(2) **הצגת דוחות כספיים (מתוקן), IAS 1 Presentation of Financial Statements (Revised)** - התקן קובע את ההצגה הנדרשת של הדוחות 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 הרווח הכולל" (Comprehensive Income), והוספת מאזן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית למפרע או במקרים של הצגה מחדש וסיווג מחדש. התקן חל, בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. על פי הוראות התקן, מציגה הקבוצה דוח על הרווח הכולל המפרט את רכיבי הרווח הכולל האחר בנפרד מהרכיבים המוצגים בדוח רווח והפסד, וכן דוח על השינויים בהון העצמי המציג יתרות בגין עסקאות עם בעלי המניות, במסגרת תפקידם כבעלי מניות. ליישום לראשונה של התקן אין כל השפעה על תוצאות הפעולות ומצבה הכספי של הקבוצה.

(3) **עלויות אשראי (מתוקן), IAS 23 Borrowing Costs (Revised)** - התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי. במסגרת התיקון לתקן זה, בוטלה האפשרות להכרה מיידית בדוח הרווח והפסד של עלויות אשראי המתייחסות לנכסים שתקופת הכשרתם או הקמתם חריגה. עלויות אשראי אלו יהוונו לעלות הנכס. התקן חל לגבי עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שמועד ההיוון בגינם חל החל מיום 1 בינואר 2009 או כל תאריך קודם, כפי שנקבע על ידי הקבוצה. ליישום לראשונה של התקן אין כל השפעה על תוצאות הפעולות ומצבה הכספי של הקבוצה.

(4) **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 חלות לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. ליישום הוראות התיקון אין כל השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009

בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו והשפעתם (המשך)

(5) 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 נכנסו לתוקף החל מתקופת הדיווח השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2009. יישום לראשונה של מרבית התיקונים נעשה בדרך של התאמה למפרע של מספרי ההשוואה. התיקון העיקרי אשר יישומו משפיע באופן משמעותי של דוחותיה הכספיים של הקבוצה מתייחס ל-

- **תיקון 40 IAS "נדל"ן להשקעה"** הקובע כי נדל"ן להשקעה בהקמה יטופל בהתאם להוראות 40 IAS. טרם התיקון נדל"ן להשקעה בהקמה טופל בהתאם להוראות 16 IAS "רכוש קבוע". התיקון חל לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009 ומיושם בדרך של 'מכאן ולהבא'. כתוצאה מיישום הוראות התיקון החל מיום 1 בינואר 2009, נדל"ן להשקעה בהקמה שטופל בתקופות קודמות כרכוש קבוע ונמדד לפי עלותו, מוצג כעת על פי שווי הוגן כל עוד קיימת יכולת לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן. בהתאם לכך, הכירה הקבוצה בדוח על רווח והפסד לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009 ברווח של כ-3 מיליוני ש"ח אשר נכללו בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו".

ד. תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו אשר טרם נכנסו לתוקף

למידע בדבר תאריכי התחילה, הוראות המעבר וההשפעות הצפויות על החברה של התקנים, התיקונים לתקנים והפרשנויות המפורטים להלן ראה באור 2. כזו. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2008 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:

- IAS 27 (מתוקן), דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים.
- IFRS 3 (מתוקן), צירופי עסקים.
- שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008 - תיקון 5 IFRS, נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו.
- תיקון 39 IAS, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה.
- תיקון 9 IFRIC, בחינה מחדש של נגזרים משובצים ו-39 IAS, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה.
- **שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2009**

בחודש אפריל 2009 פרסם המוסד לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תקן בדבר שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2009. במסגרת השיפורים נעשו תיקונים לחלק מהתקנים והפרשנויות, המשנים את אופן ההצגה, ההכרה והמדידה של פריטים שונים בדוחות הכספיים. מועד התחילה של מרבית התיקונים הינו תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו, כאשר יישום מוקדם מותר. במסגרת התיקונים שנעשו, קיימים מספר תיקונים אשר צפויה להם, בנסיבות רלוונטיות, השפעה משמעותית על הדוחות הכספיים של החברה. העיקריים שבין תיקונים אלו, הינם הדרישות החדשות או המתוקנות בנוגע ל:

- **תיקון 8 IFRS "מגזרי פעילות"** הקובע כי יינתן גילוי לגבי מדידת נכסי מגזר בר-דיווח רק אם מידע זה מסופק באופן סדיר למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. יישום מוקדם מותר. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו אשר טרם נכנסו לתוקף (המשך)

• שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2009 (המשך)

- **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים"** הקובע כי מרכיב ההתחייבות של מכשיר הניתן, על פי בחירתו של הצד שכנגד, להיות מסולק ע"י הנפקת מכשירים הוניים של הישות, יסווג כשוטף או בלתי שוטף בהתבסס על מועד הסילוק בדרך של העברת מזומן או נכסים אחרים ולא בהתבסס על מועד הסילוק בדרך של המרה. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. יישום מוקדם מותר. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.
- **תיקון 7 IAS "דוחות תזרים מזומנים"** המבהיר כי רק יציאות המביאות לידי נכס המוכר במאון כשירות לסיווג כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. יישום מוקדם מותר. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.
- **תיקון 2 IFRS "תשלום מבוסס מניות"** – תנאי הבשלה וביטולים הקובע באילו תנאי הבשלה יש להתחשב במדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תשלום מבוסס מניות ואת הטיפול החשבונאי במכשירים בעלי מאפיינים שאינם תנאי הבשלה וביטולים. הוראות התיקון חלות, בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ה. להלן פרטים על עליית (ירידת) מדד המחירים לצרכן ושינויים בשער החליפין של המטבעות שלהלן מול הש"ח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2008	2009	2008	2009	
%	%	%	%	%	
3.80	2.24	2.27	2.34	2.14	מדד המחירים לצרכן
4.51	2.44	1.89	2.85	1.15	בישראל (מדד בגין)
					בישראל (מדד ידוע)
					שער חליפין מול הש"ח
(1.14)	(5.66)	(6.4)	(12.84)	3.08	דולר ארה"ב
(20.66)	(4.83)	1.77	(15.49)	9.24	דולר קנדי

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2009

בלתי מבוקר

באור 3 - מיזע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן

א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

• **קניון מיי סנטר, כרמיאל -** בחודש מרץ 2009 חתמה החברה על הסכם עם חברת דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ שבשליטת דלק נדל"ן בע"מ ("הבעלים") לרכישת מלוא זכויות הבעלים בקניון "מיי סנטר" בכרמיאל (להלן - **הקניון**), תמורת סך של כ-49.5 מיליון ש"ח. הקניון ממוקם בצמידות וברצף למתחם "קניון חוצות כרמיאל" בו שותפה החברה. הקניון משתרע על פני כ-19 דונם וכולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ-6,300 מ"ר וקומת משרדים בשטח של 200 מ"ר. סה"כ שטחו הבנוי כ-7,500 מ"ר. כמו-כן, כולל הקניון 200 מקומות חניה. שטחי הקניון מושכרים בשיעור של כ-97%.

• **בית ורינט, מתחם קומברס אלווריון -** בחודש יוני 2009 חתמה החברה על הסכם עם אלקטרה נדל"ן בע"מ, לרכישת מלוא זכויות אלקטרה בשתי חברות המחזיקות במתחמי בנייני משרדים בהרצליה פיתוח וברמת החייל, תל-אביב, כמתואר להלן:

א. 49% מההון המונפק והנפרע ו-50% מזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בנכס ברמת החיל ת"א, הידוע כ"**מתחם קומברס אלווריון**".

ב. 50% מהונה המונפק והנפרע של חברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בחלק מנכס בהרצליה פיתוח, הידוע כ"**בית ורינט**".

להלן "**הזכויות הנרכשות**". בנייני המשרדים כוללים כ-21,000 מ"ר שעיקרם משרדים וכ-530 מקומות חניה, הרשומים בספרי החברה בסכום של כ-195 מיליון ש"ח. ה-N.O.I החוזי בגין חלקה של החברה בזכויות הנרכשות הינו כ-16.5 מיליון ש"ח. תוצאות הפעילות של הזכויות הנרכשות יכללו החל מהרבעון השלישי של השנה.

עבור הזכויות הנרכשות שילמה החברה לאלקטרה סך של כ-63 מיליון ש"ח.

להלן הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין הנכסים וההתחייבויות:

195,554	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
5,112	יתרות חובה לז"א
25	רכוש קבוע
(118,422)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(19,002)	בניכוי התחייבויות בגין רכישת החברות והתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
63,267	

הרכישה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

• **קניון ערים על הכיכר -** בחודש יולי 2009, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בהסכם עם משפחת חבס ("**המוכרים**") לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרים בנכס הידוע בשם "קניון ערים על הכיכר" בכפר סבא ("**הקניון**") תמורת סך של כ-160 מיליון ש"ח. ה-NOI השנתי הצפוי הינו כ-15 מיליון ₪.

הקניון הינו מתחם מסחרי הכולל כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר, בשתי קומות וכ-180 מקומות חניה מקורים. שטחי המסחר מושכרים במלואם לכ-50 שוכרים. מיקום הקניון, בצמידות וברצף ל"קניון ערים" שבבעלותה המלאה של הקבוצה, יוצר מתחם מאוחד של קניון הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ-15,500 מ"ר וכ-950 מקומות חניה המאכלס כ-130 שוכרים כולל עוגנים ב-100% תפוסה. הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ב. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר

(1) **קווי אשראי -** לקבוצה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010. לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, (2) שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. נכון לתאריך המאזן עמדה החברה באמות המידה הנדרשות.

(2) **ליווי בנקאי לנדל"ן להקמה -** במהלך שנת 2008 ובמהלך חודש מרץ 2009 (בקשר לפרויקט אחד), חתמה הקבוצה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 630 מיליון ש"ח. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ממועד ההעמדה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009

בלתי מבוקר

באור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ג. דיבידנד שהוכרז ושולם

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש נובמבר 2008 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2009 בכוונת החברה לחלק דיבידנד מינימלי של 0.44 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 0.11 ש"ח למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, בחודש מרץ 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2009 בסך של 11 אגורות למניה (15 מיליון ש"ח). הדיבידנד שולם במהלך חודש אפריל 2009. בחודש מאי 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון השני של שנת 2009 בסך של 11 אגורות למניה (כ-15 מיליון ש"ח), אשר שולם במהלך חודש יוני 2009. בחודש אוגוסט 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון השלישי של שנת 2009 בסך של 11 אגורות למניה (כ-18 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר 2009.

ד. תשקיף מדף

בחודש מאי 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך.

ה. מיסים

ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן-"חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26% ו-25% המושגים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%. חוק ההסדרים חל גם על מס שבח.

השפעת חוק ההסדרים על יתרות המסים הנדחים תקבל ביטוי בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2009. השלכות חוק ההסדרים על הפרשים הזמניים של החברה והחברות המוחזקות שלה בסמוך למועד פרסום חוק ההסדרים, צפויות להביא לגידול ברווח הנקי של החברה לאותו הרבעון בסך של כ-70 מיליון ש"ח. בקביעת אומדן זה הניחה הנהלת החברה כי שיעור המס שיחול בעת ההיפוך של אותם הפרשים זמניים יהיה 18%.

ו. הנפקת מניות הטבה

בחודש יולי 2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות הטבה בשיעור של 25% מההון המונפק והנפרע של החברה. ביום 3 באוגוסט 2009 בהתאם להחלטה הנ"ל, חילקה החברה 33,355 אלפי מניות הטבה לכל המחזיקים במניות החברה ביום 2 באוגוסט 2009 מתוך הפרמיה על המניות. בעקבות חלוקת מניות הטבה גדל ההון המונפק והנפרע של החברה ועומד נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים על 166,775 אלפי מניות.

ז. הקצאת מניות לדירקטורים

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו בחודש יולי 2009 תכנית להקצאת עד 22,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. לדירקטור וזאת לחמישה דירקטורים כמפורט להלן ובסך הכל 112,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה, לדירקטורים חיצוניים ולדירקטורים אחרים שאינם עובדים או נושאי משרה של בעלת השליטה בחברה (כמות המניות הנ"ל הינה בהתחשב במניות הטבה שחולקו על ידי החברה ביום 3 באוגוסט 2009). על פי התכנית, המניות תוקצינה ב-6 מנות חצי שנתיות, כאשר המועד הקובע להקצאתן הינו ב-1 לינואר וב-1 ליולי של כל אחת מהשנים 2010-2012, כשבכל מנה תוקצינה לכל דירקטור הנכלל בתכנית 3,750 מניות (כפוף להתאמות) תמורת תשלום ערכן הנקוב, בתנאי שאותו דירקטור יכהן כדירקטור בחברה באותו מועד קובע.

התכנית קובעת, בין היתר, כי המניות תהיינה חסומות בידי הניצעים לפחות עד תום שנה ממועד הקצאתה של כל מנה. המניות תוצענה בהתאם להוראות מסלול רווח הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ותהיינה חסומות בהתאם להוראות הסעיף הנ"ל ובהתאם למגבלות החלות על פי חוק ניירות ערך. בהנחה שכל המניות הנכללות בתכנית תוקצינה, הן תהווה כ-0.067% מהון המניות של החברה (כ-0.062% בדילול מלא) כפי שהוא לאחר חלוקת מניות הטבה כאמור לעיל. יישום התכנית כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה ברוב הנדרש על פי דין.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2009 בלתי מבוקר

באור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ח. תביעת צד ג'

בחודש יולי 2009 הוגשה כנגד החברה תביעה כספית על ידי צד ג', בבית המשפט המחוזי בתל אביב, לתשלום סך של כ-20 מיליון ש"ח. עניינה של התביעה במסמך עקרונית שנחתם בין החברה לצד ג' בחודש מרץ 2007 לרכישת בנין משרדים ומסחר אשר אמור היה להיבנות על ידי צד ג' ברמת גן. בין הצדדים התנהל מו"מ לצורך חתימה על הסכם מפורט ובמסגרתו ביקש צד ג' לשנות את מתווה העסקה כפי שסוכם ונחתם במסמך העקרונית. דירקטוריון החברה לא אישר את שינוי מתווה העסקה. תוקף מסמך העקרונית פקע בחודש מרץ 2009.

צד ג' העלה כנגד החברה טענות בדבר ניהול מו"מ שלא בתום לב תוך ניסיון לאכוף עליה את טיטות ההסכם המפורט. החברה דחתה בכתב את כל טענות צד ג' ובגין כך הגיש צד ג' כנגד החברה את התביעה הכספית הנ"ל. התביעה הינה לקבלת פיצוי כספי בלבד ולא לאכיפת טיטות ההסכם המפורט. הנהלת החברה, לאחר התייעצות עם יועציה המשפטיים של החברה לענין זה, מעריכה, על יסוד טענות צד ג' בכתב התביעה ובטרם הוגש כתב הגנה מטעם החברה, כי רוב הסיכויים שהתביעה תידחה. לאור זאת, לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל בדוחותיה הכספיים.

באור 4 - פעילות שהופסקה

א. הפעילות שהופסקה מורכבת ממכירת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בקנדה, אשר בעבר סווג כמגזר גיאוגרפי נפרד.

ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה

ל ש ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
	2008	2009	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
(29,332)	(3,341)	(397)	(19,435)	-	הוצאות מימון
8,057	-	-	-	1,023	הכנסות מימון
<u>(21,275)</u>	<u>(3,341)</u>	<u>(397)</u>	<u>(19,435)</u>	<u>1,023</u>	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(5,855)	-	28	-	33	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
<u>(15,420)</u>	<u>(3,341)</u>	<u>(425)</u>	<u>(19,435)</u>	<u>990</u>	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה