

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006**

בלתי מבוקרים

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

א1 – 1טו	דוח הדירקטוריון
2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
3	מאזן מאוחד
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5 - 6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7 - 9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10 - 20	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופת תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2006

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 (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 לשנת 2005.

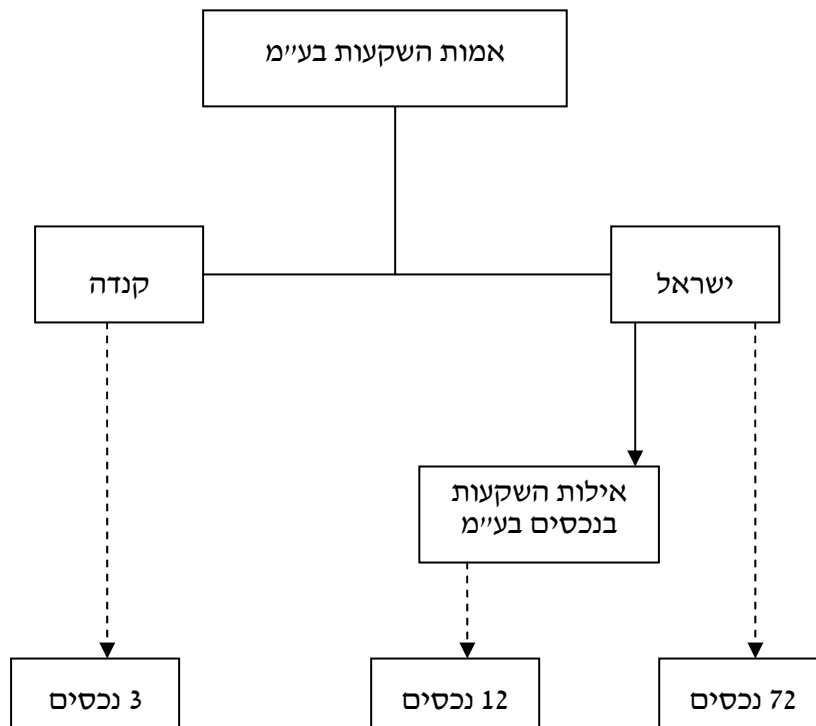
תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בהשכרה, ניהול ואחזקה, של נכסים בארץ ובקנדה, וכן ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין (בכפוף למגבלות שמקורן בהסכם בעלי שליטה של החברה האם בחברה קשורה).

החברה הינה חברה בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

מניות החברה וכתבי אופציה שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. מדדי הבורסה בהם מופיעה החברה הינם: מדד תא 100, מדד תא 75, מדד נדליין 15.

להלן תרשים מבנה החזקות החברה, בסמוך למועד הדו"ח:



פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30.9.06 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 84 נכסים בשטח של כ-316 אלפי מ"ר, בעלות כוללת מופחתת של כ-1,906 מיליון ש"ח. שיעורי התפוסה בנכסי החברה בישראל ליום 30.9.06 עלו ל-93%. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה, חלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים וחלקם מוחזקים באמצעות אילות השקעות בנכסים בע"מ (להלן: "אילות") (12 נכסים בשטח של כ-105 אלפי מ"ר). נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ. מרבית נכסי החברה ואילות ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. ליום 30.9.06 הקבוצה מחזיקה ב-3 נכסי מקרקעין במונטריאול, קנדה המושכרים בתפוסה מלאה. העלות המופחתת של הנכסים ליום 30.9.06 הינה 384 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים בוחנת הקבוצה את האפשרות למימוש נכסים אלו.

אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח ולאחריה

1. הנפקת ניירות ערך על פי תשקיף ודרוג אגרות חוב

תשקיף

בחוודש מאי 2006 בעקבות תשקיף להנפקת מניות, כתבי אופציה, אגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב של החברה, גייסה החברה סך כולל של 819 מיליון ש"ח. מתוך הסכום האמור, סך של 319 מיליון ש"ח גויסו בדרך של הנפקת המניות וסך של 500 מיליון ש"ח נוספים גויסו בעקבות הנפקת אגרות חוב. לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך כולל של 22 מיליון ש"ח גייסה החברה 797 מיליון ש"ח.

דרוג אגרות החוב

בחוודש מאי 2006, ערב ההנפקה, נקבעו לסדרת אגרות חוב לציבור בהיקף כספי של עד 750 מיליון ש"ח דרוג כלהלן:

מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ - דרוג (AA-).

מידרוג בע"מ - דרוג (Aa3).

הנפקת מניות למוסדיים

בחוודש אוקטובר 2006 (לאחר תאריך המאזן) התקשרה החברה בהסכם להקצאת 720,000 מניות של החברה למשקיעים מוסדיים בתמורה ל-8.8 מיליון ₪.

הרחבת סדרה אג"ח (סדרה א')

ביום 8 בנובמבר 2006 (לאחר תאריך המאזן), החברה גייסה סך של 409 מיליון ₪ בעקבות הרחבה של סדרת אג"ח א' בסך 401 מיליון ע"ג, משקף תשואה לפדיון בשיעור 4.85%. החברה שמרה על הדירוג הקיים לסדרת אג"ח א' שניתן בחודש מאי 2006 ע"י מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ ומידרוג בע"מ (AA-) ו-(Aa3) בהתאמה.

2. עסקאות בקשר למבנים להשכרה בתקופת הדו"ח

בתקופת הדוח ולאחריה ביצעה הקבוצה עסקאות בקשר לרכישת מבנים להשכרה בהיקף כולל של 450 מיליון ₪ כמפורט להלן :

- א. בחודש ינואר 2006 רכשה החברה ביחד עם צד קשור, בחלקים שווים, את מלוא הזכויות בקניון אורות באור עקיבא בתמורה כוללת של כ-91 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-45.5 מיליון ש"ח). חלקה של הקבוצה בשטחים להשכרה הינו כ-5,194 מ"ר. הקניון מאוכלס במלואו.
- ב. ביום 31.3.2006 התקשרו הקבוצה ושותפתה בקניון רחובות בהסכם במסגרתו הוענקה לשותפה אופציה חד צדדית ובלתי חוזרת, הניתנת למימוש במהלך חודש יוני 2007, לרכוש 10% נוספים מזכויות הבעלות בקניון רחובות וממניות חברת הניהול של קניון זה, תמורת סך של 60 מיליון ש"ח צמוד למדד. באם תמומש האופציה האמורה תחזיק הקבוצה ב-40% מזכויות הבעלות בקניון וההון של חברת הניהול של קניון זה, וב-50% מזכויות הניהול בקניון.
- ג. בחודש מאי 2006 העבירה החברה האם לחברה את זכויותיה בשני נכסים כדלקמן: שתי קומות משרדים במגדל משה אביב שברמת-גן ו-49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהשליטה בחברת חוצות אלונים בע"מ, המחזיקה בקניון חוצות אלונים, וזאת כנגד הקצאת 4.1 מיליון מניות בסכום של כ-31 מיליון ש"ח. העברת הנכסים הגדילה בכ-47 מיליון ש"ח את יתרתם של המבנים להשכרה במאזן החברה.
- ד. בחודש יולי 2006, חתמה הקבוצה, באמצעות חברה מאוחדת, על הסכם לרכישת 46.67% מהזכויות ב"קניון ערים" בכפר-סבא (להלן: "הקניון") (ללא מתחם כיכר – העיר) ממשפחת חבס ומאקרופוליס חברה להשקעות בע"מ, באופן שלאחר הרכישה מחזיקה הקבוצה במלוא הזכויות בקניון. הרכישה בוצעה תמורת סך של 108 מיליון ש"ח ומומנה מכספי ההנפקה.
- ה. בחודש אוקטובר 2006 הגיעה החברה לסיכום בדבר רכישה של מלוא זכויות הבעלים במתחם באשדוד הכולל את קניון "לב אשדוד" ושני מקבצי דיור הצמודים אליו (להלן יחדיו - לב אשדוד), בתמורה כספית כוללת של 250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. זכויות הבעלים בלב אשדוד כוללות 388 יחידות דיור בשני מגדלים בשטח כולל של כ-18,800 מ"ר, המושכרים לממשלת ישראל (באמצעות חברת עמידר) בחוזים ארוכי טווח, אשר יתרת תקופתם כ-8.5 שנים ובתוספת אופציות להארכת התקופה ב-5 שנים, וכן שטחי קניון בהיקף של כ-12,900 מ"ר, לרבות שטחי חניה הצמודים אליו. הרכישה כפופה לחתימה על חוזה מפורט ומחייב.
- ו. בחודש נובמבר 2006 קיבלה החברה הצעה מצד שלישי לרכישת 2 נכסים בקנדה בסך של כ-52 מיליון דולר קנדי (201 מיליון ₪). החברה בוחנת את האפשרות למכור את הנכסים על-פי הצעה שהתקבלה. במידה והחברה תמכור את הנכסים כאמור לעיל, הרווח הצפוי לפני מס הינו כ-25 מיליון ₪.

3. רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות של אילות

במהלך הרבעון השני והשלישי הסדירה הקבוצה מול חיצוניים חובות בקשר לאגרות חוב והלוואות, אשר מימנו את רכישת נכסיה המניבים של אילות, שיתרתן ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה לסך של 780 מיליון ש"ח.

הפועל היוצא בראייה כלכלית-עסקית של רכישת אגרות החוב של אילות כמתואר לעיל הינו רכישה של זכויות בנכסים מניבים אשר עובר למועד השלמת רכישת אגרות החוב, חלקה של החברה בזכויותיהן של אילות הבנות בנכסים אלו תהווה 100%.

על פי ההסכמים שנחתמו, רכשה הקבוצה הלוואות שיתרתן ליום הרכישה הסתכמה לסך של- 542 מיליון ש"ח בתמורה ל-495 מיליון ש"ח. הרכישה מומנה באופן הבא: 405 מיליון ש"ח באמצעות תמורת כספי הנפקה, ו-90 מיליון ש"ח עומדים לפירעון בשנים 2007-2008. לאחר תאריך המאזן, הגיעה החברה להסכם של פירעון מוקדם להתחייבות זו ושילמה סך של כ-86 מיליון ₪.

בנוסף, התקשרו החברה, אילות-האם ושתי חברות מאוחדות שלהן בהסכם עם חלק מבעלי אגרות החוב להסדרת הלוואות שיתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה לכ-190 מיליון ש"ח בתנאים כדלקמן: אגרות חוב בסך של כ-97 מיליון ש"ח יומרו לאגרות חוב חדשות נושאות ריבית שנתית צמודה למדד של עד 5% ועומדות לפירעון על פני תקופה של עד 13 שנים. יתרת ה-93 מיליון ש"ח יומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.

לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בהסכמים לרכישת אגרות חוב נוספות שיתרתם ליום 30.9.2006 הינה 15 מיליון ₪ וזאת בתמורה ל-13 מיליון ₪.

הקבוצה ממשיכה בנייה מו"מ עם הבעלים של יתרת אגרות החוב עימם טרם התגבש הסדר, בהיקף כולל של 43 מיליון ש"ח, על מנת לרכוש או להסדיר את חובה כלפיהם. למידע נוסף, ראה באור 4 לדוחות הכספיים ביניים.

4. פירעון אשראי שהתקבל מהחברה האם

במהלך חודש יוני ואוגוסט 2006 פרעה החברה לחברה האם באמצעות כספי הנפקה הלוואות בסך של 318 מיליון. יתרת ההלוואה ליום 30.9.2006, מסתכמת בכ-89 מיליון ש"ח, עומדת לפירעון בשבעה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש אוגוסט 2007, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור 5.8%. בכוונת החברה לפרוע את יתרת ההלוואה האמורה בפירעון מוקדם.

5. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

בחודש אוגוסט 2006 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים, למנכ"ל החברה, לעובדיה, לנושאי משרה בה ולנותני שירותים. במסגרת התוכנית הוקצו 2,415,000 כתבי אופציה (מתוך 2,565,000), מתוכם 1,000,000 כתבי אופציה למנכ"ל החברה. ההקצאה בוצעה ביום 28 בספטמבר 2006. למידע נוסף, ראה באור 5 לדוחות הכספיים ביניים.

6. הליך משפטי

בהמשך לאמור בבאור 20.א.4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2005 בנוגע לתביעה שהוגשה כנגד החברה וכנגד חב' תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ (מקבוצת נצבא), שותפתה של החברה בחלקים שווים בזכויות במקרקעין בפרויקט התחנה המרכזית החדשה בירושלים, לאחרונה ניתן ע"י בית משפט השלום בירושלים פסק דין בתביעה, לפיו נקבע, בין היתר, כי התובע זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו החברה ושותפתה בנכס, בשיעור של 3.1% מהפירות שהפיקו מהנכס החל מתאריך 24.10.2000, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת כל תשלום.

בחודש אוקטובר 2006 הגישו החברה ושותפתה בנכס ערעור על פסק הדין האמור. להערכת החברה, גם אם לא יתקבל הערעור, על פי תחשיבי החברה לקביעת הפירות שהופקו מהנכס הסכום אותו זכאי התובע לקבל, אם בכלל, אינו מהותי.

החברה בדיעה כי לא צפויה לה חשיפה בגין פסק הדין מאחר ושותפתה בתחנה המרכזית התחייבה כלפי החברה, הן במסגרת כתבי שיפוי והן מכח הסכם הרכישה, לשפותה על כל נזק שייגרם לה, בין היתר, בגין פסק הדין הנ"ל.

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

סוג	סך הכל שטח נכון ליום 30.9.06	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 30.9.06	עלות מופחתת ליום 30.9.06	הכנסות מדמי שכירות 1-9/06
	מ"ר	%	%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
פארקים תעשייתיים	104,733	27	91	260,366	18,920
תחנות מרכזיות	18,048	5	94	123,821	10,162
קניונים ושטחי מסחר	48,562	12	98	583,198	41,560
סופרמרקטים	36,166	9	100	172,630	19,038
משרדים	108,024	27	89	765,582	50,894
סך הכל ישראל	315,533	80	93	1,905,598	140,574
קנדה	80,082	20	100	384,443	41,848
סך הכל הכנסות שכירות	395,615	100	94	2,290,041	182,422
סה"כ הכנסות מדמי ניהול					<u>16,850</u>
סה"כ הכנסות					<u>199,272</u>

להלן מידע אודות ה- N.O.I (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בניטרול פחת והפחתות) של הקבוצה בישראל ובחו"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.

NOI - (אלפי ש"ח)							
<u>רבעון 3</u> <u>2005</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2005</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2006</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2006</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2006</u>	<u>ינואר- ספטמבר</u> <u>2005</u>	<u>ינואר- ספטמבר</u> <u>2006</u>	
(2)36,006	40,241	39,970	41,575	42,238	112,926	123,783	ישראל-נכסים קיימים ליום 31/12/2005
-	-	940	2,279	4,455	-	7,674	נכסים שנרכשו ב- 2006
**36,006	40,241	40,910	43,854	46,693	112,926	131,457	NOI - ישראל
<u>12,432</u>	<u>13,283</u>	<u>13,506</u>	<u>13,623</u>	<u>13,219</u>	<u>29,386</u>	<u>40,348</u>	NOI - קנדה
<u>48,438</u>	<u>53,524</u>	<u>54,416</u>	<u>(1) 57,477</u>	<u>59,912</u>	<u>142,312</u>	<u>171,805</u>	NOI - סה"כ

- (1) כולל התאמת הפרשות שונות שנרשמו בעבר בנכסים שונים בסכום כולל של כמיליון ₪.
- (2) כולל סך של 2.8 מיליון ₪ בגין הפרשות למיסי ארנונה המתייחסות לשנים קודמות והפרשה לתביעת דיירים.

תוצאות הפעולות

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

שנתי	תשעה חודשים					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	2005	2006	
	2006	2006	2006	בלתי	בלתי	
	מבוקר					
233,192	63,609	66,363	69,300	171,465	199,272	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>80,070</u>	<u>20,425</u>	<u>20,524</u>	<u>21,890</u>	<u>59,848</u>	<u>62,839</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
153,122	43,184	45,839	47,410	111,617	136,433	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
<u>17,368</u>	<u>4,785</u>	<u>3,851</u>	<u>5,498</u>	<u>12,366</u>	<u>14,134</u>	הוצאות הנחלה וכלליות
135,754	38,399	41,988	41,912	99,251	122,299	רווח מפעולות רגילות
<u>126,984</u>	<u>29,642</u>	<u>39,045</u>	<u>27,441</u>	<u>89,475</u>	<u>96,128</u>	הוצאות מימון, נטו
8,770	8,757	2,943	14,471	9,776	26,171	רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו
<u>(10,171)</u>	<u>88</u>	<u>15,728</u>	<u>6,778</u>	<u>(11,372)</u>	<u>22,594</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,401)	8,845	18,671	21,249	(1,596)	48,765	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
<u>1,663</u>	<u>5,585</u>	<u>5,544</u>	<u>1,416</u>	<u>8,626</u>	<u>12,545</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
(3,064)	3,260	13,127	19,833	(10,222)	36,220	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה
801	250	(55)	(70)	523	125	החלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו
<u>24,142</u>	<u>3,534</u>	<u>5,971</u>	<u>2,480</u>	<u>17,570</u>	<u>11,985</u>	חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו
<u>21,879</u>	<u>7,044</u>	<u>19,043</u>	<u>22,243</u>	<u>7,871</u>	<u>48,330</u>	רווח נקי

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד:

רווח החברה לתשעת החודשים הראשונים של השנה הסתכם לסך של 48 מיליון ש"ח לעומת 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו-22 מיליון ש"ח לרבעון השלישי של השנה מול 19 מיליון ש"ח לרבעון השני של השנה. הגידול בסך 40 מיליון ש"ח ו-3 מיליון ש"ח בהתאמה, נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:

- הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים -

הסתכמו לסך של 199 מיליון ש"ח לעומת סך של 171 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 28 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישת נכס מניב בקנדה בחודש אפריל 2005 אשר הניב בתקופה המדווחת הכנסה בסך 13.4 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסה בסך 4.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מרכישת נכסים נוספים במהלך התקופה (ראה סעיף 6 א', ג' ו-ד' בהמשך) ומגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים.

ברבעון השלישי של השנה הסתכמו ההכנסות בסך של 69 מיליון ש"ח לעומת סך של 66 מיליון ש"ח ברבעון השני של השנה. הגידול בסך 3 מיליון ש"ח, נובע מרכישת 46.67% מקניון ערים ומגידול בדמי השכירות בנכסים קיימים.

- עלות השכרת הנכסים והפעלתם -

הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 63 מיליון ש"ח לעומת סך של 60 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות הפחת גדלו בסך 3 מיליון ₪ הנובע בעיקרו מנכסים שנרכשו כמוזכר לעיל וקיטון בסך 2 מיליון ש"ח בהוצאות תפעול.

ברבעון השלישי של השנה הסתכמו עלות ההשכרה וההפעלה בסך 21.9 מיליון ₪ לעומת 20.5 ברבעון השני של השנה. עיקר הגידול נובע מגידול בפחת והפחתות בגין נכסים חדשים.

- הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק -

הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 14 מיליון ש"ח לעומת 12.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של 1.6 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי ניהול לחברה האם בסך של 4.7 מיליון ש"ח ומקיטון בשכר-עבודה ונלוות, שכר דירקטורים ובשירותים מקצועיים. ברבעון השלישי של השנה הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך 5.5 מיליון ₪ לעומת 3.8 ברבעון השני של השנה. הגידול בסך 1.7 מיליון ₪ נובע בעיקרו מגידול בשירותים מקצועיים ומגידול בדמי הניהול לחברה האם בסך 0.8 מיליון ₪ (מתוכם כמחצית בגין הרבעון הקודם), (עקב גידול בהיקף הנכסים במאזן החברה, בעקבות הנפקת החברה בבורסה ביוני 2006).

- הוצאות מימון -

בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 96 מיליון ש"ח לעומת סך של 89 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של 7 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול במצבת ההלוואות של הקבוצה מראשית השנה ועד ליום ההנפקה (חמישה חודשים) בסך כולל של כ-330 מיליון ₪. בעקבות ההנפקה, החברה הקטינה את מצבת ההלוואות בכ-300 מיליון ש"ח.

הוצאות המימון ברבעון השלישי של השנה הסתכמו ב-27 מיליון ₪ לעומת 39 מיליון ₪ ברבעון השני של השנה. הקיטון בסך 12 מיליון ₪ נובע בעיקרו מקיטון חד בשיעורי המדד (0.19% בהשוואה ל-1.16% רבעון קודם).

- הכנסות אחרות - בעקבות רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות של חברות מאוחדות, כמתואר בבאור 4 לדוחות הכספיים ביניים, רשמה החברה ברבעון הנוכחי וברבעון השני, רווח נטו בסך של כ-20 מיליון ש"ח ו-6 מיליון ₪ בהתאמה.

מצב כספי

נזילות

לתאריך המאזן, לקבוצה יתרות מזומנים ופיקדונות בסך של 42 מיליון ₪.

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת - בתקופה המדווחת היה לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת של כ-76 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי של כ-64 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת:

במיליון ₪

	<u>מקורות</u>
26	קיטון במזומנים
77	מפעילות שוטפת
491	הנפקת אגרות חוב, נטו
306	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
25	אשראי לזמן קצר
<u>925</u>	סך מקורות
	<u>שימושים</u>
302	רכישת אגרות חוב והלוואות
249	פירעון הלוואה לזמן ארוך מבעל עניין
183	פירעון התחייבויות לזמן ארוך לרבות אגרות חוב
174	השקעות במבנים להשכרה ורכוש קבוע
17	אשראי לזמן קצר מבעל עניין
<u>925</u>	סך השימושים

מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי מאושרות פתוחות מבנק בישראל בסך של 800 מיליון ₪ (מתוכם 400 מיליון ₪ לזמן קצר ו-400 מיליון ₪ לזמן ארוך) בסמוך למועד פרסום דוח ניצלה החברה סך של 343 מיליון ₪ באשראי לזמן ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם ב-795 מיליון ₪ (הון למניה 6.35 ₪), לעומת הון עצמי בסך 410 מיליון ₪ (הון למניה 4.28 ₪) בתום שנת 2005. הגורמים לגידול בהון העצמי הינם:

1. רווח לתקופה המדווחת בסך של 48 מיליון ₪.
2. גידול בהון הנובע מהנפקת מניות ואופציות בסך 306 מיליון ₪.
3. הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם בסך 31 מיליון ₪.

(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 המופיע בנייר העמדה שפורסם על ידי ה-NAREIT, ארגון חברות ה-REIT בארה"ב אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן) ובנטרול מיסים נדחים.

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.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה. להלן חישוב ה- FFO (באלפי ש"ח):

<u>לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר</u>		<u>לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר</u>		
<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	
(4,385)	22,243	7,871	48,330	רווח נקי לתקופה
27,952	13,109	48,610	36,938	פחת והפחתות
(6,387)	117	(1,313)	3,631	מיסים נדחים
-	(6,207)	(748)	(22,201)	רווח הון ורווח מפירעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
<u>(479)</u>	<u>70</u>	<u>(523)</u>	<u>(125)</u>	F.F.O
<u>16,701</u>	<u>29,332</u>	<u>53,897</u>	<u>66,573</u>	F.F.O למניה
<u>0.17</u>	<u>0.23</u>	<u>0.56</u>	<u>0.61</u>	

תקני חשבונאות חדשים שפורסמו והשפעתם

תקן חשבונאות מספר 21 – רווח למניה

בחודש פברואר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 21, רווח למניה. עם כניסתו לתוקף של התקן בוטל גילוי דעת מספר 55 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר רווח למניה. לגבי הוראות התקן ראה באור 2(ג)1 לדוחות הכספיים.

בהתאם להוראותיו תקן זה חל על דוחות כספיים המתייחסים לתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2006 ולאחר מכן. כמו כן, התקן קובע כי יש ליישם למפרע את ההוראות הכלולות בו על נתוני ההשוואה של הרווח למניה המתייחסים לתקופות קודמות.

ליישומו לראשונה של התקן על נתוני הרווח למניה לתקופות ההשוואה המוצגות בדוחות הכספיים ביניים לא היתה השפעה.

תקן חשבונאות מספר 22 - מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה

בחודש יולי 2005 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 22 – מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה. ככלל, מכשיר פיננסי הינו כל חוזה היוצר הן נכס פיננסי של ישות אחת והן התחייבות פיננסית או מכשיר הוני של ישות אחרת. התקן קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים ומפרט את הגילוי הנדרש בגינם. לגבי הוראות התקן ראה באור 2(ג)2 לדוחות הכספיים. בעקבות יישומו לראשונה של התקן קוזזו עלויות גיוס אשראי, שעלותן המופחתת ליום 30 ביוני 2006 מסתכמת ל-12.8 מיליון ש"ח, מאגרות חוב לזמן ארוך. עד ליום 31 בדצמבר 2005 הוצגה עלותן המופחתת של העלויות הנ"ל (סך של 4.3 מיליון ש"ח) בסעיף הרכוש האחר.

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

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29, אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (להלן – התקן). התקן קובע כי הדוחות הכספיים של ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, למעט תאגידי חוץ כהגדרתם בחוק ניירות ערך, ייערכו החל מתקופות הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2008, לרבות תקופות ביניים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והבהרות להם, המתפרסמים על ידי ה-IASB.

ישות שתיישם את תקני ה-IFRS החל מיום 1 בינואר 2008 ותבחר לדווח על נתוני השוואה לשנת 2007 בלבד בהתאם לתקני ה-IFRS, תידרש להכין מאזן פתיחה ליום 1 בינואר 2007 לפי תקני ה-IFRS (להלן – מאזן הפתיחה).

המעבר לדיווח בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים יבוצע בהתאם להוראות תקן 1 IFRS, הדן באימוץ לראשונה של תקנים אלו. תקן זה קובע כללים כיצד על ישות לבצע את המעבר מדיווח כספי על בסיס כללי חשבונאות מקומיים קודמים לדיווח כספי על בסיס התקינה החשבונאית הבינלאומית. תקן 1 IFRS גובר על כל הוראות המעבר שנקבעו בתקני IFRS אחרים (לרבות הוראות מעבר שנקבעו בתקני חשבונאות מקומיים קודמים) וקובע כי יש לאמץ את כל תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים למפרע במאזן הפתיחה. יחד עם זאת, IFRS 1 מעניק הקלות בנושאים מסוימים בדרך של מתן פטור מחובת יישום למפרע לגביהם. בנוסף, ב-1 IFRS נקבעו מספר חריגים לעניין יישום למפרע של היבטים מסוימים של תקני IFRS.

התקן מאפשר ליישם הוראותיו במועד מוקדם יותר מיום 1 בינואר 2008, וזאת החל מהדוחות הכספיים שיפורסמו לאחר 31 ביולי 2006. הקבוצה בוחנת בחיוב יישום מוקדם של תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2007, ואף החלה לבחון את השפעות המעבר לתקני IFRS. להערכת הנהלת החברה, בשלב זה, המעבר לראשונה לדיווח על פי תקני IFRS צפוי להגדיל באופן מהותי את יתרות הונה העצמי ומבנים להשכרה כתוצאה מהצגת הנכסים המניבים על-פי שווים ההוגן בהשוואה לעלותם המופחתת בספרים כיום.

תקני חשבונאות חדשים שפורסמו שהשפעת יישומם לראשונה לא היתה מהותית

ליישום לראשונה בתקופת הדוח של התקנים שלהלן לא היתה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה ליום 30 ביוני 2006 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנשתיימו באותו מועד.

- א. תקן חשבונאות מספר 20 (מתוקן), הטיפול החשבונאי במוניטין ובנכסים בלתי מוחשיים ברכישה של חברה מוחזקת.
- ב. תקן חשבונאות מספר 24, תשלום מבוסס מניות.
- ג. תקן חשבונאות מספר 25, הכנסות.

השפעתם הצפויה של תקני חשבונאות חדשים שפורסמו בתקופה שלפני יישומם

תקן חשבונאות מספר 27 – רכוש קבוע

בחודש ספטמבר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 27, "רכוש קבוע" (להלן – התקן), הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע לרבות ההכרה בו כנכס, קביעת ערכו בספרים והוצאות פחת והפסדים מירידת ערך שיוכרו בקשר אליו. כמו כן, התקן קובע את הגילוי הנדרש בדוחות הכספיים אודות רכוש קבוע.

בהתאם לתקן, פריט רכוש קבוע יימדד במועד ההכרה הראשוני לפי העלות. עלות זו כוללת, בנוסף למחיר רכישתו, בין היתר, את כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת אותו פריט למיקום ולמצב כך שהפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. לאחר ההכרה הראשונית, התקן מאפשר לישות לבחור ליישם במדיניותה החשבונאית מדידה של הרכוש הקבוע בשיטת העלות או בשיטת ההערכה מחדש, ובלבד שמדיניות זו תיושם לגבי כל פריטי הרכוש הקבוע מאותה קבוצה.

על פי הוראות התקן, יש להפחית בנפרד כל חלק של רכוש קבוע אשר לו עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט.

בהתאם להוראותיו תקן זה יחול על דוחות כספיים המתייחסים לתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2007 ולאחר מכן ויישם בדרך של יישום למפרע (למעט הסייגים הקבועים בתקן).

בהתחשב בכוונתה של החברה כאמור לעיל בתיאור השלכות תקן 29 לאמץ באופן מוקדם את תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2007, אין בתקן זה כדי להשפיע על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים של הקבוצה.

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי לניהול הסיכונים בחברה: מנכ"ל החברה. פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26 בתשקיף החברה מיום 23/5/2006 .

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי השכרה

למחירי השכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה הינם נתונים לתנדטיות 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 בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה :

- 1) לקבוצה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (בעיקר לדולר קנדי). כתוצאה נכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות החברה מפעילותה בחו"ל נקובות אף הן במטבע חוץ.
- 2) 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. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

הקבוצה נוהגת לממן את השקעותיה בארץ ובחו"ל במטבע ההשקעה, למעט ההון העצמי שהושקע וממומן 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 .

- א. לתאריך המאזן לא היו לחברה פוזיציות בנגזרים.
- ב. לאחר תאריך המאזן, לצורך הגנה ולהקטנת החשיפה של החברה לשינויים עתידיים בשיעור עליית המדד בישראל, בצעה החברה שתי עסקאות לתקופה של כשנתיים כל אחת. ההיקף הכולל של העסקאות מסתכם לסך של 150 מיליון ש"ח. העסקאות מקבעות בפועל את שיעור עליית המדד להתחייבויות בהיקף הנ"ל, לשיעור משוקלל של 3.195% לכל התקופה.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד (באלפי ₪) :

<u>ליש"ט</u>	<u>דולר קנדי</u>	<u>הצמדה למדד</u>	<u>ללא הצמדה</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</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>	
75	72	10,318	25,357		35,822	רכוש שוטף מזומנים ושווי מזומנים
		6,137			6,137	פיקדונות ובטוחות סחירות
			12,226		12,226	לקוחות
		7,465	7,902	(3,459)	11,908	חייבים ויתרות חובה
75	72	23,920	45,485	(3,459)	66,093	
		15,549	2,575		18,124	יתרות חובה לזמן ארוך
75	72	39,469	2,575	(3,459)	84,217	סך נכסים כספיים
				3,459	3,459	הוצאות מראש
		384,443	1,907,092		2,291,535	רכוש קבוע
		395	410		805	רכוש אחר
		384,838	1,907,502	3,459	2,295,799	סך נכסים לא כספיים
75	72	424,307	2,575		2,380,016	סך האקטיב
						התחייבויות
		9,993	150,215		187,021	שוטפות אשראי לזמן קצר
			4,986		4,986	ספקים
		14,532	20,146	(8,397)	40,992	זכאים וליתרות זכות
		3,035	8,416		11,451	זכאים בגין רכוש קבוע
		27,560	178,777	(8,397)	244,450	
			140,124		140,124	אגרות חוב
						התחייבויות לזמן
		132,214	543,721		675,935	ארוך אגרות חוב
		190,845	297,628		488,473	הלוואות מתאגידים
		323,059	841,349		1,164,408	
		350,619	1,160,250	(8,397)	1,548,982	סך התחייבויות כספיות
				8,040	8,040	הכנסות מראש
		9,238	13,153	357	22,748	מיסים נדחים
			5,501		5,713	אחרות
		9,238	5,501	8,397	36,501	סך התחייבויות לא כספיות
		359,857	1,165,751		1,585,483	סך הפאסיב
<u>75</u>	<u>72</u>	<u>(311,150)</u>	<u>(1,157,675)</u>	<u>4,938</u>	<u>(1,464,765)</u>	עודף התחייבות כספיות על נכסים כספיים

לכבוד
הדירקטוריון של
אמות השקעות בע"מ
רמת-גן

א.ג.נ.,

הנדון: סקירת דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים בלתי מבוקרים
לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006

לבקשתכם, סקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים של **אמות השקעות בע"מ**, כדלקמן:

- מאזן מאוחד ליום 30 בספטמבר 2006.
- דוחות רווח והפסד מאוחדים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006.
- דוחות על השינויים בהון העצמי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006.
- דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006.

סקירתנו נערכה בהתאם לנהלים שנקבעו על ידי לשכת רואי חשבון בישראל. הנהלים כללו, בין השאר, קריאת הדוחות הכספיים הנ"ל, קריאת פרוטוקולים של אסיפות בעלי המניות ושל ישיבות הדירקטוריון וועדותיו ועריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים.

לא סקרנו את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של חברות מאוחדות ועסקאות משותפות אשר נכסיהן מהווים 43% מכלל הנכסים הכלולים במאזן הביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2006 והכנסותיהן מהוות 58%-62% מכלל ההכנסות הכלולות בדוחות הרווח והפסד ביניים המאוחדים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד. הדוחות הכספיים ביניים של אותם תאגידים נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ודוח סקירה זה, ככל שהוא מתייחס לסכומים שנכללו בגין אותם תאגידים, מבוסס על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

מאחר והסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחוויים דיעה על הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

בביצוע סקירתנו, לרבות עיון בדוחות סקירה של רואי חשבון אחרים כאמור לעיל, לא בא לידיעתנו דבר המצביע על כך שיש צורך בשינויים מהותיים בדוחות האמורים כדי שיוכלו להחשב כדוחות הערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 13 בנובמבר 2006

אמות השקעות בע"מ
מאזן מאוחד
סכומים מדווחים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2005	2006	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר		
61,848	50,465	35,822	רכוש שוטף
5,356	2,863	6,137	מזומנים ושווי מזומנים
11,657	17,475	12,226	פקדונות לזמן קצר
11,410	(*) 28,712	15,367	לקוחות
90,271	99,515	69,552	חייבים ויתרות חובה
-	11,100	-	מקרקעין המיועדים לבניה
13,443	(*) 11,088	18,124	השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
2,835,382	2,809,081	3,085,780	מבנים להשכרה, נטו
760,410	745,702	795,739	עלות
2,074,972	2,063,379	2,290,041	בניכוי - פחת שנצבר והפחתות
1,395	1,374	1,494	רכוש קבוע, נטו
5,333	5,568	805	רכוש אחר, נטו
2,185,414	2,192,024	2,380,016	
163,202	227,134	187,021	התחייבויות שוטפות
3,405	(*) 5,475	4,986	אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים
(*) 60,347	(*) 81,409	49,389	ספקים ונותני שירותים
14,115	14,596	11,451	זכאים ויתרות זכות
241,069	328,614	252,847	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
579,632	-	140,124	אגרות חוב בחברות מאוחדות
820,701	328,614	392,971	בניכוי חלק המיעוט בגרעון בהון של אותן חברות
195,036	708,864	675,935	התחייבויות לזמן ארוך
734,661	737,703	412,300	אגרות חוב
20,473	16,300	22,391	הלוואות והתחייבויות מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומאחרים
(*) 4,064	(*) 4,291	5,713	מיסים נדחים, נטו
954,234	1,467,158	1,192,512	אחרות
410,479	396,252	794,533	הון עצמי
2,185,414	2,192,024	2,380,016	

(*) סווג מחדש.

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

13 בנובמבר 2006

תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

אבי מוסלר
מנהל כללי

יהודית זינגר בלוזר
מנהלת כספים

אמות השקעות בע"מ
דוחות רווח והפסד מאוחדים
סכומים מדווחים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2005	2006	2005	2006	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
233,192	60,397	69,300	171,465	199,272	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
80,070	(*) 21,990	21,890	(*) 59,848	62,839	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
153,122	38,407	47,410	111,617	136,433	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
17,368	(*) 7,057	5,498	(*) 12,366	14,134	הוצאות הנהלה וכלליות
135,754	31,350	41,912	99,251	122,299	רווח מפעולות רגילות
126,984	41,569	27,441	89,475	96,128	הוצאות מימון, נטו
8,770	(10,219)	14,471	9,776	26,171	רווח (הפסד) מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו
(10,171)	(*) (5,501)	6,778	(*) (11,372)	22,594	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,401)	(15,720)	21,249	(1,596)	48,765	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
1,663	(902)	1,416	8,626	12,545	הוצאות מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
(3,064)	(14,818)	19,833	(10,222)	36,220	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה
801	479	(70)	523	125	החלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו
24,142	9,954	2,480	17,570	11,985	חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו
21,879	(4,385)	22,243	7,871	48,330	רווח נקי (הפסד) לתקופה
(**)	(**)		(**)		רווח (הפסד) למניה - בסיסי ומדולל
0.23	(0.05)	0.18	0.08	0.44	רווח (הפסד) ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)
95,897	95,897	125,000	95,897	109,743	כמות המניות ששימשה בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות) (**)

(*) סווג מחדש.

(**) לאחר חלוקת מניות הטבה - ראה באור T.5.

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי
סכומים מדווחים

סך-הכל	יתרת עודפים	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח							
לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2006 (בלתי מבוקר)							
410,479	19,896	-	(576)	2,150	348,488	40,521	יתרה ליום 1 בינואר 2006
-					(95,888)	95,888	חלוקת מניות הטבה
305,557		24,734			255,823	25,000	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
30,982					26,879	4,103	הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם לחברה (*)
(815)				(815)			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל
48,330	48,330						רווח נקי לתקופה
<u>794,533</u>	<u>68,226</u>	<u>24,734</u>	<u>(576)</u>	<u>1,335</u>	<u>535,302</u>	<u>165,512</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2006
לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2005 (בלתי מבוקר)							
687,423	298,017	-	-	397	348,488	40,521	יתרה ליום 1 בינואר 2005
1,534				1,534			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל
(576)			(576)				קרן הון מעסקה עם בעל שליטה
(300,000)	(300,000)						דיבידנד ששולם
7,871	7,871						רווח נקי לתקופה
<u>396,252</u>	<u>5,888</u>	<u>-</u>	<u>(576)</u>	<u>1,931</u>	<u>348,488</u>	<u>40,521</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2005

(*) ראה באור 5.א.(3).

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי (המשך)
סכומים מדווחים

סך-הכל	יתרת עודפים	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח							
							לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2006 (בלתי מבוקר)
773,259	45,983	24,734	(576)	2,304	535,302	165,512	יתרה ליום 1 ביולי 2006
(969)				(969)			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל
22,243	22,243						רווח נקי לתקופה
<u>794,533</u>	<u>68,226</u>	<u>24,734</u>	<u>(576)</u>	<u>1,335</u>	<u>535,302</u>	<u>165,512</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2006
							לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2005 (בלתי מבוקר)
699,830	310,273	-	-	548	348,488	40,521	יתרה ליום 1 ביולי 2005
1,383				1,383			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל
(576)			(576)				קרן הון מעסקה עם בעל שליטה
(300,000)	(300,000)						דיבידנד ששולם
(4,385)	(4,385)						הפסד לתקופה
<u>396,252</u>	<u>5,888</u>	<u>-</u>	<u>(576)</u>	<u>1,931</u>	<u>348,488</u>	<u>40,521</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2005
							לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2005
687,423	298,017	-	-	397	348,488	40,521	יתרה ליום 1 בינואר 2005
(576)			(576)				קרן הון מעסקה עם בעל שליטה
1,753				1,753			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל
(300,000)	(300,000)						דיבידנד ששולם
21,879	21,879						רווח נקי לשנה
<u>410,479</u>	<u>19,896</u>	<u>-</u>	<u>(576)</u>	<u>2,150</u>	<u>348,488</u>	<u>40,521</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2005

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
 סכומים מדווחים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2005	2006	2005	2006
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
21,879	(4,385)	22,243	7,871	48,330
56,666	37,153	10,095	55,910	30,959
78,545	32,768	32,338	63,781	79,289
(191,221)	(2,929)	(118,632)	(180,553)	(173,339)
5,438	-	-	3,192	511
40,195	14,388	(1,667)	42,465	(938)
(409)	-	-	(375)	-
195	71	58	127	416
-	-	-	-	15
-	-	(313)	-	(313)
-	-	(4,212)	-	(301,626)
(19,415)	(646)	-	(19,415)	-
16,393	16,393	-	16,393	-
3,362	3,362	-	3,362	-
(145,462)	30,639	(124,766)	(134,804)	(475,274)
(101,898)	(68,537)	(21,389)	(92,164)	(75,749)
(18,244)	(4,668)	(2,581)	(11,135)	(5,574)
1,777	(*) (31,461)	24,439	(*) 22,150	24,647
16,511	(*) 16,652	-	(*) 16,652	(16,511)
140,647	(*) -	-	(*) 140,647	-
330,000	(*) 330,000	-	(*) 330,000	-
-	-	(12,696)	-	(248,753)
-	-	(80,170)	-	(104,484)
-	-	-	-	305,557
-	-	-	-	491,047
(300,000)	(300,000)	-	(300,000)	-
68,793	(58,014)	(92,397)	61,850	370,180
1,136	717	(407)	802	(221)
3,012	6,110	(185,232)	(8,371)	(26,026)
58,836	44,355	221,054	58,836	61,848
61,848	50,465	35,822	50,465	35,822

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) לתקופה
 התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
 המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
 מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות במבנים להשכרה ורכוש קבוע
 תמורה ממימוש מבנים להשכרה ורכוש קבוע
 תמורה ממימוש פקדונות, נטו
 השקעות ברכוש אחר
 תקבולים מחייבים לזמן ארוך
 רכישת חברה שאוחדה לראשונה
 באיחוד יחסי (נספח ב')
 מימוש השקעה בחברה שאוחדה
 בעבר באיחוד יחסי
 רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות בדרך של
 רכישת אג"ח שהנפיקו אותן חברות למיעוט
 השקעה בחברה כלולה
 תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
 החזר השקעה בחברה כלולה
 מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

פרעון התחייבויות לזמן ארוך
 פרעון אגרות חוב ותקבולים
 המיועדים להנפקת אגרות חוב
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבעל ענין, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 קבלת הלוואה לזמן ארוך מבעל ענין
 פרעון הלוואה לזמן ארוך מבעל ענין
 פרעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות
 הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי
 הוצאות הנפקה
 הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה
 לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 דיבידנד ששולם
 מזומנים נטו - פעילות מימון

**הפרשי תרגום בגין יתרות
 מזומנים של פעילות בחו"ל**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים בתקופה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש.

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

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
סכומים מדווחים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2005	2006	2005	2006
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

בלתי מבוקר

בלתי מבוקר

א. התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

43,253	(*) 27,952	13,109	(**) 48,610	36,938
17,387	-	-	-	-
-	-	(6,207)	-	(22,347)
(801)	(479)	70	(523)	(125)
(24,142)	(9,954)	(2,480)	(17,570)	(11,985)
(2,268)	-	-	(748)	146
18,948	10,790	1,924	10,144	8,128
11,945	5,384	487	6,974	9,139
(8,165)	(6,387)	117	(1,313)	3,631
56,157	27,306	7,020	45,574	23,525

פחת והפחתות הפחתה לירידת ערך מבנים להשכרה, נטו רווח מפרעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות החלק בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות, נטו חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו הפסד (רווח) הון ממכירת ומבנים להשכרה, נטו עליית (ירידת) ערך אגרות חוב שהונפקו לבעלי ענין לשעבר הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך מיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(561)	(*) (3,844)	(4,640)	(*) (3,956)	(6,133)
5,282	(*) (7,271)	5,526	(*) (10,607)	(4,360)
(1,996)	(*) (92)	(1,054)	(*) (208)	1,988
(2,895)	31	6	(2,832)	(357)
679	(*) 21,023	3,237	(*) 27,939	16,296
509	9,847	3,075	10,336	7,434
56,666	37,153	10,095	55,910	30,959

עליה בלקוחות ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו עליה בהכנסות מראש, פקדונות משוכרי מבנים וזכאים ויתרות זכות

(*) סווג מחדש.

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

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)
סכומים מדווחים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2005	2006	2005	2006
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

ב. חברה שאוחדה לראשונה באיחוד יחסי

נכסים והתחייבויות של חברה שאוחדה לראשונה באיחוד יחסי ביום הכניסה לאיחוד היחסי:

-	-	-	-	1,800	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	-	-	(20,634)	מבנים להשכרה, נטו
-	-	-	-	16,231	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	-	-	2,618	הקצאת מניות לחברה האם
-	-	-	-	15	

ג. פעולות שלא במזומן

1,679	1,575	1,575		השקעות במבנים להשכרה
	1,224	1,224		כנגד סעיף זכאים בגין מבנים להשכרה
				כנגד סעיף זכאים ויתרות זכות
			28,364	הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם לחברה
			90,000	התחייבות לתשלום אגרות חוב בחברות מאוחדות עקב פרעון המוקדם
1,280		45		השקעות בחברות כלולות
				כנגד סעיף זכאים

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

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006

בלתי מבוקר

באור 1 - כללי

- א. דוחות ביניים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2006 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2005 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.
- ב. לענין הנפקת ניירות ערך על פי תשקיף של החברה בחודש מאי 2006, ראה באור 3 להלן.
- ג. לענין רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות בתקופת הדוח ולאחריה בהיקף כולל של 749 מיליון ש"ח, ראה באור 4 להלן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות מספר 14 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות 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 2005 ולשנה שנסתיימה באותו מועד, למעט יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים שנכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2006, כמפורט בסעיף ג. להלן.
- ג. **תקני חשבונאות חדשים שפורסמו והשפעת יישומם לראשונה**

(1) תקן חשבונאות מספר 21 - רווח למניה

בחודש פברואר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 21, רווח למניה. עם כניסתו לתוקף של התקן בוטל גילוי דעת מספר 55 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר רווח למניה.

התקן קובע כי ישות תחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של הישות המדווחת, וכי הישות תחשב את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד מפעולות נמשכות, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של הישות המדווחת, במידה ומוצג רווח כזה. הרווח הבסיסי למניה יחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של הישות המדווחת, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה, ישות תתאם את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של הישות המדווחת, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות.

בהתאם להוראותיו תקן זה חל על דוחות כספיים המתייחסים לתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2006 ולאחר מכן. כמו כן, התקן קובע כי יש ליישם למפרע את ההוראות הכלולות בו על נתוני ההשוואה של הרווח למניה המתייחסים לתקופות קודמות.

ליישומו לראשונה של התקן על נתוני הרווח למניה לתקופות ההשוואה המוצגות בדוחות כספיים ביניים אלה לא היתה השפעה.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. **תקני חשבונאות חדשים שפורסמו והשפעת יישומם לראשונה (המשך)**

(2) תקן חשבונאות מספר 22 - מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה

בחודש יולי 2005 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 22 - מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה. ככלל, מכשיר פיננסי הינו כל חוזה היוצר הן נכס פיננסי של ישות אחת והן התחייבות פיננסית או מכשיר הוני של ישות אחרת. התקן קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים ומפרט את הגילוי הנדרש בגינם.

דרישות ההצגה מתייחסות לסיווג של מכשירים פיננסיים כנכסים פיננסיים, כהתחייבויות פיננסיות או כמכשירים הוניים, לסיווג של ריבית, דיבידנדים, הפסדים ורווחים הקשורים להם ולנסיבות שבהן יש לקזז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות שמקורם במכשירים פיננסיים. התקן דורש גילוי של מידע אודות גורמים המשפיעים על הסכום, העיתוי והוודאות של תזרימי המזומנים העתידיים של הקבוצה, הקשורים למכשירים פיננסיים, ולמדיניות החשבונאית שישומה ביחס למכשירים אלו. התקן דורש גם גילוי מידע על המהות וההיקף של השימוש שהקבוצה עושה במכשירים פיננסיים, המטרות העסקיות אותן הם משרתים, הסיכונים המתייחסים אליהם ומדיניות ההנהלה לבקרת הסיכונים הללו.

בהתאם להוראותיו תקן זה חל על דוחות כספיים המתייחסים לתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2006 ולאחר מכן. אימוץ התקן מבוצע בדרך של "מכאן ולהבא", היינו מכשירים פיננסיים שהונפקו לפני מועד תחילת התקן, יסווגו ויוצגו בהתאם להוראות התקן ממועד תחילתו. מספרי השוואה המוצגים בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות במועד האמור לא יוצגו מחדש. התקן החדש ביטל, עם כניסתו לתוקף, את גילויי דעת 53 ו-48, הטיפול החשבונאי בהתחייבויות הניתנות להמרה והטיפול החשבונאי בכתבי אופציה, בהתאמה.

בעקבות יישומו לראשונה של התקן קוזזו עלויות גיוס אשראי, שעלותן המופחתת ליום 30 בספטמבר 2006 מסתכמת ל-12.5 מיליון ש"ח, מאגרות חוב לזמן ארוך. עד ליום 31 בדצמבר 2005 הוצגה עלותן המופחתת של העלויות הנ"ל (סך של 4.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2005) בסעיף הרכוש האחר. לענין אופן פיצול תמורת הנפקה בין ניירות ערך שונים שהונפקו, בהתאם להוראות התקן, ראה באור 3 להלן.

(3) תקני חשבונאות חדשים שפורסמו שהשפעת יישומם לראשונה לא היתה מהותית

ליישום לראשונה בתקופת הדוח של התקנים שלהלן לא היתה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2006 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד.

- תקן חשבונאות מספר 20 (מתוקן), הטיפול החשבונאי במוניטין ובנכסים בלתי מוחשיים ברכישה של חברה מוחזקת.
- תקן חשבונאות מספר 24, תשלום מבוסס מניות (ראה גם באור 1.5).
- תקן חשבונאות מספר 25, הכנסות.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. השפעתם הצפויה של תקני חשבונאות חדשים שפורסמו בתקופה שלפני יישומם

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

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29, אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - התקן). התקן קובע כי הדוחות הכספיים של ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, למעט תאגידי חוץ כהגדרתם בחוק ניירות ערך, ייערכו החל מתקופות הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2008, לרבות תקופות ביניים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והבהרות להם, המתפרסמים על ידי ה-IASB (The International Accounting Standards Board).

ישות שתיישם את תקני ה-IFRS החל מיום 1 בינואר 2008 ותבחר לדווח על נתוני השוואה לשנת 2007 בלבד בהתאם לתקני ה-IFRS, תידרש להכין מאזן פתיחה ליום 1 בינואר 2007 לפי תקני ה-IFRS (להלן - מאזן הפתיחה).

המעבר לדיווח בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים יבוצע בהתאם להוראות תקן IFRS 1, הן באימוץ לראשונה של תקנים אלו. תקן זה קובע כללים כיצד על ישות לבצע את המעבר מדיווח כספי על בסיס כללי חשבונאות מקומיים קודמים לדיווח כספי על בסיס התקינה החשבונאית הבינלאומית. תקן IFRS 1 גובר על כל הוראות המעבר שנקבעו בתקני IFRS אחרים (לרבות הוראות מעבר שנקבעו בתקני חשבונאות מקומיים קודמים) וקובע כי יש לאמץ את כל תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים למפרע במאזן הפתיחה. יחד עם זאת, IFRS 1 מעניק הקלות בנושאים מסוימים בדרך של מתן פטור מחובת יישום למפרע לגביהם. בנוסף, ב-IFRS 1 נקבעו מספר חריגים לעניין יישום למפרע של היבטים מסוימים של תקני IFRS.

התקן מאפשר ליישם הוראותיו במועד מוקדם יותר מיום 1 בינואר 2008, וזאת החל מהדוחות הכספיים שיפורסמו לאחר 31 ביולי 2006. הקבוצה בוחנת בחיוב יישום מוקדם של תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2007, ואף החלה לבחון את השפעות המעבר לתקני IFRS. להערכת הנהלת החברה, בשלב זה, המעבר לראשונה לדיווח על פי תקני IFRS צפוי להגדיל באופן מהותי את יתרות הונה העצמי ומבנים להשכרה, וזאת בשל הצפי לאימוץ מודל השווי ההוגן לגבי מבנים להשכרה אשר בהתאם למידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה, עולה על שוויים בספרים.

(2) תקן חשבונאות מספר 27 – רכוש קבוע

בחודש ספטמבר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 27, "רכוש קבוע" (להלן – התקן), הקובע את הטיפול החשבונאי ברכוש קבוע לרבות ההכרה בו כנכס, קביעת ערכו בספרים והוצאות פחת והפסדים מירידת ערך שיוכרו בקשר אליו. כמו כן, התקן קובע את הגילוי הנדרש בדוחות הכספיים אודות רכוש קבוע.

בהתאם לתקן, פריט רכוש קבוע יימדד במועד ההכרה הראשוני לפי העלות. עלות זו כוללת, בנוסף למחיר רכישתו, בין היתר, את כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת אותו פריט למיקום ולמצב כך שהפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה הנהלה. לאחר ההכרה הראשונית, התקן מאפשר לישות לבחור ליישם במדיניותה החשבונאית מדידה של הרכוש הקבוע בשיטת העלות או בשיטת ההערכה מחדש, ובלבד שמדיניות זו תיושם לגבי כל פריטי הרכוש הקבוע מאותה קבוצה.

על פי הוראות התקן, יש להפחית בנפרד כל חלק של רכוש קבוע אשר לו עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט.

בהתאם להוראותיו תקן זה יחול על דוחות כספיים המתייחסים לתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2007 ולאחר מכן ויישם בדרך של יישום למפרע (למעט הסייגים הקבועים בתקן).

בהתחשב באמור בבאור 2.1, במידה והחברה תבצע יישום מוקדם של תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2007, אין בתקן זה כדי להשפיע על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. להלן נתונים על העליה (הירידה) בשערי החליפין של מטבעות חוץ ובמדד המחירים לצרכן:

מדד ידוע	מדד בגין	דולר קנדי	דולר ארה"ב	ליש"ט	
%	%	%	%	%	
1.45	0.78	(2.4)	(6.54)	1.29	בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום:
1.89	1.89	10.03	6.73	(2.67)	30 בספטמבר 2006
					30 בספטמבר 2005
0.19	(0.76)	(3.27)	(3.10)	(1.16)	בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום:
1.39	1.39	6.11	0.52	(1.35)	30 בספטמבר 2006
					30 בספטמבר 2005
2.69	2.39	10.77	6.85	(4.42)	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2005

באור 3 - הנפקת ניירות ערך על פי תשקיף

בחודש מאי 2006, בעקבות תשקיף להנפקת מניות, כתבי אופציה, אגרות חוב וכתבי אופציה ניתנים למימוש לאגרות חוב של החברה, גייסה החברה סך כולל של 819 מיליון ש"ח (797 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות גיוס). מתוך הסכום האמור סך של 319 מיליון ש"ח גוייסו בעקבות הנפקת המניות וסך של 500 מיליון ש"ח נוספים גוייסו בעקבות הנפקת אגרות החוב.

ניירות הערך האמורים הונפקו כדלקמן:

- (1) **מניות רגילות** - 25,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת במחיר של 12.75 ש"ח למניה, ובסך הכל בתמורה ל-319 מיליון ש"ח. לאחר ניכוי עלויות גיוס (12,125 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור המניות לכתבי אופציה שהונפקו ללא תמורה ביחד עם המניות (24,734 אלפי ש"ח) גייסה החברה סך נטו של 280,823 אלפי ש"ח.
- (2) **אגרות חוב (סדרה א')** - 500,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') שהוצעו ב-100% מערכן הנקוב. אגרות החוב עומדות לפרעון ב-10 תשלומים שנתיים שווים בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2019; נושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.95%; וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006. אגרות החוב מובטחות בשעבוד סמלי על פקדון בסך 1 ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (8,871 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור אגרות החוב לכתבי אופציה שהונפקו ללא תמורה ביחד עם אגרות החוב (4,602 אלפי ש"ח), הוא 5.36%. יתרת אגרות החוב (סדרה א') ליום 30 בספטמבר 2006, בניכוי עלויות הגיוס והייחוס לכתבי האופציה האמורים, מסתכם ל-488 מיליון ש"ח.

לענין הרחבת סדרה זו בחודש נובמבר 2006 ב-401 מיליון ש"ח ערך נקוב, ראה באור 5.ז.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006

בלתי מבוקר

באור 3 - הנפקת ניירות ערך על פי תשקיף (המשך)

(3) **כתבי אופציה (סדרה 1)** - 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1) שהוצעו ללא תמורה והניתנים למימוש עד לחודש מאי 2010, למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כך שכל כתב אופציה (סדרה 1) ימומש למניה רגילה אחת (כפוף להתאמות), בתמורה למחיר מימוש בסך של 16.00 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006. כתב אופציה שלא ימומש עד לחודש מאי 2010 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. לכתבי אופציה אלו, שהונפקו בחבילה ביחד עם המניות שלעיל, יוחס שווי הוגן (לאחר ניכוי עלויות גיוס) בסך של 18,591 אלפי ש"ח. שווי זה נקבע על ידי פיצול השווי ההוגן של חבילת ניירות הערך שהונפקה בה נכללו כתבי אופציה (סדרה 1) למרכיביה השונים לפי שווי ההוגן של כל נייר ערך שהונפק בחבילה, לרבות כתבי אופציה (סדרה 1). שווי הוגן זה נקבע בהתאם לממוצע משוקלל של שווי השוק בו נעשו עסקאות רכישה ומכירה בניירות הערך בשלושת ימי המסחר הראשונים שלאחר הנפקתם.

(4) **כתבי אופציה (סדרה 2)** - 7,500,000 כתבי אופציה (סדרה 2) שהוצעו ללא תמורה והניתנים למימוש עד לחודש נובמבר 2006, למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כך שכל כתב אופציה (סדרה 2) ימומש למניה רגילה אחת (כפוף להתאמות), בתמורה למחיר מימוש בסך של 14.40 ש"ח, שאינו נושא הצמדה למדד. כתב אופציה שלא ימומש עד לחודש נובמבר 2006 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. לכתבי אופציה אלו, שהונפקו בחבילה ביחד עם המניות שלעיל, יוחס שווי הוגן (לאחר ניכוי עלויות גיוס) בסך של 6,143 אלפי ש"ח. שווי זה נקבע על ידי פיצול השווי ההוגן של חבילת ניירות הערך שהונפקה בה נכללו כתבי אופציה (סדרה 2) למרכיביה השונים לפי שווי ההוגן של כל נייר ערך שהונפק בחבילה, לרבות כתבי אופציה (סדרה 2). שווי הוגן זה נקבע בהתאם לממוצע משוקלל של שווי השוק בו נעשו עסקאות רכישה ומכירה בניירות הערך בשלושת ימי המסחר הראשונים שלאחר הנפקתם.

(5) **כתבי אופציה (סדרה 3)** - 2,500,000 כתבי אופציה (סדרה 3) שהוצעו ללא תמורה והניתנים למימוש עד לחודש מאי 2007, לאגרות חוב (סדרה א'), כך שכל כתב אופציה (סדרה 3) ימומש ל-100 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה למחיר מימוש בסך של 104 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006. כתב אופציה שלא ימומש עד לחודש מאי 2007 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. לכתבי אופציה אלו, שהונפקו בחבילה ביחד עם אגרות החוב שלעיל, יוחס שווי הוגן (לאחר ניכוי עלויות גיוס) בסך של 4,519 אלפי ש"ח. שווי זה נקבע על ידי פיצול השווי ההוגן של חבילת ניירות הערך שהונפקה בה נכללו כתבי אופציה (סדרה 3) למרכיביה השונים לפי שווי ההוגן של כל נייר ערך שהונפק בחבילה, לרבות כתבי אופציה (סדרה 3). שווי הוגן זה נקבע בהתאם לממוצע של שערי הסגירה של כתבי אופציה אלו בשלושת ימי המסחר הראשונים שלאחר הנפקתם.

בעלי שליטה בחברה האם של החברה והחברה האם, באמצעות חברה מאוחדת בבעלות מלאה שלה, רכשו, בהתאמה, 6.2%-ו-5.2% מכמות המניות שהונפקו על פי התשקיף בהיקף כספי כולל של 36 מיליון ש"ח (חלק חברה מאוחדת בבעלות מלאה של החברה האם ולבעלי השליטה, ללא תמורה, 6.2%-ו-5.2%, בהתאמה, מכתבי אופציה (סדרה 1) וכתבי אופציה (סדרה 2). בחודש אוקטובר 2006 מכרה החברה המאוחדת של החברה האם את מלוא החזקותיה במניות החברה בתמורה ל-17,710 אלפי ש"ח.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 בלתי מבוקר

באור 4 - רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות

א. במהלך השנים 1992 ועד 1999 נחתמו על ידי תשע חברות מאוחדות (להלן - אילות-בנות) של אילות השקעות בנכסים בע"מ, חברה אשר החברה מחזיקה ב-51% מזכויות הבעלות ובמלוא זכויות השליטה בה (להלן - אילות-האם), 12 אגרות חוב.

יתרת אגרות החוב וההלוואות ליום 31 במרץ 2006, כולל ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה, עמדה על 1,024 מיליון ש"ח, מתוכן 780 מיליון ש"ח הונפקו לחיצוניים והיתרה בסך של 244 מיליון ש"ח הונפקה לחברה. בעקבות ההסכמים וההסדרים המתוארים בסעיפים ב. ו-ג. להלן, ליום 30 בספטמבר 2006 יתרת אגרות החוב וההלוואות כולל ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה, אשר לגביהם טרם הגיעה הקבוצה להסדרים מסתכם ל-58 מיליון ש"ח.

ב. בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכמים שונים והגיעה להסכמות לרכישת מלוא זכויותיהם של חלק מבעלי אגרות חוב והלוואות שונות שיתרתן הכוללת ליום הרכישה הסתכמה ל-542 מיליון ש"ח, בתמורה לסך כולל של 495 מיליון ש"ח. מתוך הסכום האמור שולמו עד למועד אישור הדוחות הכספיים 405 מיליון ש"ח, באמצעות תמורות כספי ההנפקה המתוארת בבאור 3 לעיל, וממיומן עצמי והיתרה בסך של 90 מיליון ש"ח הייתה אמורה להפרע בשנים 2007 ו-2008 כשהיא נושאת ריבית שנתית הגבוהה מבין הצמדה למדד ו-2.75%. לאחר תאריך המאזן הגיעה החברה להסכם פרעון מוקדם של יתרה זו ושילמה סך של 86 מיליון ש"ח. בעקבות ההסכמים האמורים רשמה החברה בתקופת הדוח רווח, נטו בסך של כ-22 מיליון ש"ח, אשר נכלל בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו.

במסגרת ההסכמים לרכישת זכויותיהם של חלק מבעלי אגרות החוב וההלוואות כאמור לעיל, הסכימו בעלי המניות החיצוניים לכך שהקבוצה רשאית באופן חד צדדי להגדיל ולחזק את הון העצמי של חלק מהחברות המאוחדות, באופן שמאפשר לקבוצה להגיע לבעלות מלאה באותן חברות מאוחדות. לאור זאת, משקפים הדוחות הכספיים ביניים את המעבר לבעלות מלאה כאמור. בעקבות רכישת זכויות המיעוט יוחס לנכסים הנרכשים עודף שווי הוגן בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, אשר מופחת על פני יתרת תקופת אורך החיים הכלכלי שלהם (כ-40 שנה).

לאחר תאריך המאזן התקשרה הקבוצה בהסכמים עם בעלי אגרות חוב נוספים לרכישת מלוא זכויותיהם שיתרתן הכוללת ליום 30 בספטמבר 2006 הינה 15 מיליון ש"ח בתמורה ל-13 מיליון ש"ח, אשר שולמה במלואה.

ג. בחודש מאי 2006 התקשרו החברה, אילות-האם ושתי חברות מאוחדות שלהן בהסכם חדש (להלן – ההסכם החדש) עם חלק מבעלי אגרות החוב להסדרת הלוואות שיתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה לכ-190 מיליון ש"ח בתנאים כדלקמן: אגרות חוב בסך של כ-98 מיליון ש"ח יומרו לאגרות חוב חדשות נושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של עד 5% ועומדות לפרעון על פני תקופה של עד 13 שנים. יתרת הכ-92 מיליון ש"ח יומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה, אשר יעמדו לפרעון עם מימוש הנכסים, או בפירוק החברות המאוחדות, או לאחר שתיפרענה מלוא אגרות החוב החדשות ובאם תאפשר זאת פעילותן השוטפת של החברות המאוחדות. החברה איננה ערבה לאגרות החוב החדשות ולשטרי ההון.

שתי החברות המאוחדות הנ"ל מחזיקות בנכסים מניבים שעלותם המופחתת ליום 30 בספטמבר 2006 הסתכמה ל-209 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם החדש נקבע כי הקבוצה לא תהא רשאית למכור את החזקותיה בחברות המאוחדות כל עוד לא נפרעו אגרות החוב החדשות ושטרי ההון במלואם, אלא אם תתקבל הסכמתם של מלווים המחזיקים בלפחות 75% מיתרות החוב. בנוסף, הוסכם כי החברות המאוחדות לא תהיינה רשאיות למכור את נכסיהן המניבים, וזאת עד לחודש נובמבר 2007, אלא אם תתקבל הסכמתם של מלווים המחזיקים בלפחות 75% מיתרות החוב.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006

בלתי מבוקר

באור 4 - רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות (המשך)

ד. נכון ליום 30 בספטמבר 2006 יתרת ההתחייבות בשל אגרות החוב של אילות-בנות אשר טרם נפרעה למרות שמועד פירעונה חלף, כולל ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה, אשר לגביהן טרם הגיעה הקבוצה להסדרים עם מלווים כאמור בסעיפים ב. ו-ג. לעיל, הינה 7 מיליון ש"ח. הסכומים הנ"ל הם לאחר שאילות-בנות דחו, בהתאם לזכותן על פי תנאי אגרות החוב, פרעונות שוטפים של אגרות החוב, במלואם או בחלקם, ב-12 חודשים.

ה. בשנים האחרונות, לרבות ביום 30 בספטמבר 2006, לא עמדו אילות-בנות בפרעון אגרות החוב לפי לוחות הסילוקין שלהן. כתוצאה מכך עומדת למלווים, על פי תנאי אגרות החוב, הזכות לדרוש פרעון מיידי של ההלוואות. בנוסף, העברת השליטה בחברה מקנה למלווים זכות דומה. לאור זאת, וכנדרש על פי כללי חשבונאות מקובלים, סווגו אותן אגרות חוב אשר מקנות למלווים את הזכויות כאמור, בדוחות כספיים ביניים אלה ובדוחות הכספיים לשנת 2005, כהתחייבות לזמן קצר (247 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2006; 752 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2005). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים לא קיבלה הקבוצה דרישה לפרעון מוקדם כאמור.

החברה מנהלת מגעים עם בעלי אגרות חוב, לגביהן טרם הגיעה הקבוצה להסדרים כאמור בסעיפים ב. ו-ג. לעיל, במטרה לגבש פתרונות לאי העמידה החלקית בפרעון אגרות החוב וזאת בדרך של פריסת החוב מחדש או בדרך של רכישת אגרות החוב וזאת בהתאם לשוויון הכלכלי. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים יתרת אגרות החוב שטרם הוסדרו מסתכמת לסך של כ-43 מיליון ש"ח.

באור 5 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן

א. עסקאות בקשר למבנים להשכרה

בתקופת הדוח ולאחריה ביצעה הקבוצה עסקאות בקשר לרכישת מבנים להשכרה בהיקף כולל של כ-450 מיליון ש"ח, כמפורט להלן:

(1) **קניון אורות** - בחודש ינואר 2006 רכשה החברה ביחד עם צד קשור, בחלקים שווים, את קניון אורות באור עקיבא בתמורה כוללת של כ-91 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-45.5 מיליון ש"ח).

(2) **קניון רחובות** - בחודש מרץ 2006 התקשרו הקבוצה ושותפתה בקניון רחובות בהסכם במסגרתו הוענקה לשותפה תמורת תשלום של 100 אלפי ש"ח, אופציה חד צדדית ובלתי חוזרת, הניתנת למימוש במהלך חודש יוני 2007, לרכוש 10% נוספים מזכויות הבעלות בקניון רחובות וממניות חברת הניהול של קניון זה, תמורת סך של 60 מיליון ש"ח צמוד למדד. באם תמומש האופציה האמורה תחזיק הקבוצה ב-40% מזכויות הבעלות בקניון וההון של חברת הניהול של קניון זה, וב-50% מזכויות הניהול בקניון.

(3) **קניון חוצות אלונים ושתי קומות במגדל משה אביב** - בחודש מאי 2006 הגיעו החברה והחברה האם שלה להסכמות לפיהן העבירה החברה האם לחברה את הזכויות בשני נכסים כדלקמן: (1) שתי קומות משרדים בבניין מגדל משה אביב שברמת-גן; (2) 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהשליטה בחברת חוצות אלונים בע"מ (להלן - חוצות אלונים), המחזיקה בקניון חוצות אלונים, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2006. כנגד קבלת הזכויות בנכסים הנ"ל הקצתה החברה לחברה האם 4,103,024 מניות רגילות. הנכסים המועברים נרשמו בספרי החברה בהתאם ליתרתם בדוחות הכספיים של החברה האם ליום 31 במרץ 2006 (כ-30.9 מיליון ש"ח), וזאת בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדו"חות הכספיים), התשנ"ו-1996. עם השלמת העברת הנכסים הנ"ל, התווסף לנכסים המניבים של הקבוצה סך של כ-47 מיליון ש"ח. בקשר להעברת הזכויות בחוצות אלונים, חתמה החברה לאחר אישור דירקטוריון החברה בחודש מאי 2006, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, על כתב התחייבות כלפי בנק שהעמיד אשראים ושירותים בנקאיים שונים לחוצות אלונים, אשר במסגרתו תקבל החברה על עצמה את כל חובות והתחייבויות חוצות אלונים והחברה האם כלפי הבנק כפי שהוגדרו בין הצדדים.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 בלתי מבוקר

באור 5 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

א. עסקאות בקשר למבנים להשכרה (המשך)

(4) **קניין ערים** - בחודש יולי 2006 חתמה הקבוצה, באמצעות חברה מאוחדת, עם צד ג' על הסכם לרכישת 46.67% מהזכויות ב"קניון ערים" בכפר סבא (להלן - הקניון). רכישה זו משלימה את הזכויות הנוכחיות אשר מחזיקות החברה והחברה המאוחדת בקניון, באופן שלאחר הרכישה מחזיקה הקבוצה במלוא הזכויות בקניון. הרכישה בוצעה תמורת סך של 108 מיליון ש"ח ומומנה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה.

(5) **קניון לב אשדוד ומקבצי דיור** - בחודש אוקטובר 2006 הגיעה החברה לסיכום בדבר רכישה של מלוא זכויות הבעלים במתחם באשדוד הכולל את קניון "לב אשדוד" ושני מקבצי דיור הצמודים אליו (להלן יחדיו - לב אשדוד), בתמורה כספית כוללת של 250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. זכויות הבעלים בלב אשדוד כוללות 388 יחידות דיור בשני מגדלים בשטח כולל של כ-18,800 מ"ר, המושכרים לממשלת ישראל (באמצעות חברת עמידר) בחוזים ארוכי טווח, אשר יתרת תקופתם כ-8.5 שנים ובתוספת אופציות להארכת התקופה ב-5 שנים, וכן שטחי קניון בהיקף של כ-12,900 מ"ר, לרבות שטחי חניה הצמודים אליו. הרכישה כפופה לקבלת אישור הדירקטוריונים של החברה והמוכרים וחתימה על חוזה מפורט ומחייב.

(6) **נכסים בקנדה** - לקבוצה נכסים להשכרה בקנדה שעלותם המופחתת ליום 30 בספטמבר 2006 (בלתי מבוקר) מסתכמת ל-384 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים בוחנת הקבוצה את האפשרות למימוש נכסים אלו. בחודש נובמבר 2006 קיבלה החברה הצעה מצד שלישי לרכישת שני נכסים בקנדה בתמורה לסך של כ-52 מיליון דולר קנדי (כ-201 מיליון ש"ח). החברה בוחנת את האפשרות למכור את הנכסים על פי ההצעה שהתקבלה. במידה והחברה תמכור את הנכסים כאמור לעיל, הרווח הצפוי לפני מס מסתכם בכ-25 מיליון ש"ח.

ב. פרעון אשראי שהתקבל מהחברה האם

(1) בחודש אוגוסט 2005 העמידה החברה האם לחברה הלוואה לזמן ארוך, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.8%, שיתרתה ליום 31 במרץ 2006 עמדה על 334 מיליון ש"ח. קרן הלוואה והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. על פי תנאי הלוואה המקוריים עומדת הקרן לפרעון בשמונה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש אוגוסט 2006. בחודש יוני 2006 פרעה החברה סך של 236 מיליון ש"ח על חשבון קרן הלוואה האמורה וזאת באמצעות תמורת הנפקה המתוארת בבאור 3. בעקבות כך, יתרת הלוואה מהחברה האם ליום 30 בספטמבר 2006 הסתכמה ל-89 מיליון ש"ח. בכונת החברה לפרוע את יתרת הלוואה האמורה במלואה.

(2) בחודש אוגוסט 2005 העמידה החברה האם לחברה מסגרת הלוואות בסכום של עד 50 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית הנהוגה בבנק הפועלים בע"מ על הלוואות בשיעור ריבית on call. בחודש אפריל 2006 הוגדלה מסגרת האשראי האמורה לסך של 200 מיליון ש"ח באותם תנאים. על פי תנאי המקוריים של המסגרת האמורה היא תעמוד לטובת החברה למשך חמש שנים המסתיימות בחודש ספטמבר 2010. בחודש יוני 2006 פרעה החברה, באמצעות תמורת הנפקה המתוארת בבאור 3, את מלוא מסגרת האשראי שנוצלה (55 מיליון ש"ח) ומסגרת האשראי בוטלה כליל.

ג. מדיניות חלוקת דיבידנד

בחודש מאי 2006 החליט דירקטוריון החברה על מדיניות דיבידנד לפיה ישותפו בעלי המניות ברווחי החברה הראויים לחלוקה בדרך של חלוקת דיבידנד בשיעור שלא יפחת מ-50% מהרווח השנתי הראוי לחלוקה בכל שנה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006

בלתי מבוקר

באור 5 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ד. שינויים בהון המניות המונפק והרשום

בחודש מאי 2006 החליט דירקטוריון החברה להפוך את כל מניותיה של החברה המתוארות בבאור 21.ב. (2) לדוחות הכספיים לשנת 2005 למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת. עוד החליט דירקטוריון החברה באותו חודש לחלק 95,887,778 מניות הטבה, שיופחתו מהפרמיה על מניות. בנוסף, כנגד העברת הנכסים מהחברה האם לחברה, כמתואר בסעיף א. (3) לעיל, הקצתה החברה לחברה האם 4,103,024 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת. בחודש אוקטובר 2006 התקשרה החברה בהסכם להקצאת 720,000 מניות רגילות של החברה למשקיעים מוסדיים, בתמורה לסך כולל של 8.8 מיליון ש"ח (סך של 12.3 ש"ח למניה). למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים הוקצו המניות הנ"ל. לאחר השלמת כל הפעולות הנ"ל והנפקת המניות כמתואר בבאור 3 לעיל, עומד הונה המונפק של החברה על 125.72 מיליון מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

בנוסף, בחודש מאי 2006 הוגדל הונה הרשום של החברה ל-200 מיליון מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

ה. התקשרות עם בעל ענין

בחודש מאי 2006 נחתם בין החברה לבין מי שמכהן החל מחודש אפריל 2006 כמנכ"ל החברה, הסכם העסקה לפיו זכאי מנכ"ל החברה לשכר חודשי ברוטו בסך של 75 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן, וכן לנלוות והחזר הוצאות מקובלות (עלות שכרו הכוללת של המנכ"ל לחברה הינה כ-110 אלפי ש"ח לחודש). בנוסף יהיה מנכ"ל החברה זכאי לבונוס שנתי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה ובהתאם למדיניות החברה כפי שתקבע על ידי הדירקטוריון שלה מעת לעת. עם השלמת ההנפקה על פי התשקיף כמתואר בבאור 3 לעיל, זכאי מנכ"ל החברה לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת, כפי שיקבע דירקטוריון החברה (לענין הקצאת כתבי אופציה, ראה סעיף ו. להלן). בעקבות כך, בחודש מאי 2006 אושר תשלום מענק חד-פעמי למנכ"ל החברה בסך של 340 אלפי ש"ח. החל מיום 30 ביוני 2007 זכאי כל אחד מהצדדים לסיים את ההסכם בהודעה מראש של לפחות 120 יום.

ו. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

בחודש אוגוסט 2006 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים, למנכ"ל החברה, לעובדיה ונושאי משרה בה ולנותני שירותים. במסגרת התוכנית הוקצו 2,415,000 (מתוך 2,565,000) כתבי אופציה, מתוכם 1,000,000 כתבי אופציה למנכ"ל החברה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1.00 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 11.50 ש"ח (כפוף להתאמות). כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2009; 30% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2010; ו-20% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2011. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2011.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק אנד שולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן 24 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, הסתכמה לסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח. סכום זה יופחת כהוצאת שכר על פני תקופות ההבשלה. מתוך הסך הכולל של כ-10 מיליון ש"ח, סך הנאמד בכ-0.9 מיליון ש"ח צפוי להיות מופחת במהלך 2006 (ב-2007 - כ-3.6 מיליון ש"ח). הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

10.73	מחיר מניה (בש"ח)
11.50	מחיר מימוש (בש"ח)
44%	תנודתיות צפויה
4.4 שנים	אורך חיי האופציה (בשנים)
4%	שיעור ריבית חסרת סיכון
-	שיעור דיבידנד צפוי

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 בלתי מבוקר

באור 5 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

1. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים (המשך)

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת החזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה ובנסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים.

2. גיוס הון בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה א')

בחודש נובמבר 2006 התקשרה החברה בהסכם לגיוס ממשקיעים מוסדיים סך כולל של 409 מיליון ש"ח (הנפקה בפרמיה) בדרך של הנפקת 401 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). ההצעה הפרטית כפופה לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך לרישום למסחר של אגרות החוב. בדבר תנאי אגרות חוב (סדרה א'), ראה באור 3(2).

באור 6 - הליכים משפטיים

בהמשך לאמור בבאור 20.א(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2005 בנוגע לתביעה שהוגשה כנגד החברה וכנגד חברת תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ (מקבוצת נצבא), שותפתה של החברה בחלקים שווים בזכויות במקרקעין בפרויקט התחנה המרכזית החדשה בירושלים, לאחרונה ניתן על ידי בית משפט השלום בירושלים פסק דין בתביעה, לפיו נקבע, בין היתר, כי התובע זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו החברה ושותפתה בנכס, בשיעור של 3.1% מהפירות שהפיקו מהנכס החל מתאריך 24 באוקטובר 2000, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת כל תשלום.

בחודש אוקטובר 2006 הגישו החברה ושותפתה ערעור לבית המשפט על פסק הדין האמור. בערעור נטען כי בנסיבות הענין תביעת ההקדש התיישנה ו/או אין להיעתר לה מחמת שיהוי; ההקדש לא השקיע סכום כלשהו בהקמת המחבורים ובהתאם גם אינו זכאי לשכר ראוי בגינם; היה וההקדש זכאי לשכר ראוי כלשהו, הרי שהמערערות זכאיות לקבל מההקדש את חלקו היחסי בהקמת המחבורים למקרקעין המגיע לסך כולל של למעלה מ-9 מיליון ש"ח, בצירוף ריבית מיום ההקמה. להערכת הנהלת החברה, גם אם לא יתקבל הערעור לגבי פסק הדין, על פי תחשיביה של החברה לקביעת הפירות שהופקו מהנכס, הסכום אותו זכאי התובע לקבל, אם בכלל, איננו מהותי.

להערכת הנהלת החברה, לא צפויה לחברה חשיפה בגין פסק הדין מאחר ושותפתה בתחנה המרכזית התחייבה כלפי החברה, הן במסגרת כתבי שיפוי והן מכח הסכם הרכישה, לשפותה על כל נזק שייגרם לה, בין היתר, בגין פסק הדין הנ"ל, וכן לאור תוצאות התחשיבים כאמור.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 בלתי מבוקר

באור 7 - חלוקה לפי מגזרים גיאוגרפיים

מ א ו ד		
סך-הכל	צפון אמריקה	ישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
199,272	41,849	157,423
122,299	34,082	88,217
48,765	13,943	34,822
171,465	30,714	140,751
99,251	24,426	74,825
(1,596)	12,720	(14,316)
69,300	13,715	55,585
41,912	11,044	30,868
21,249	4,475	16,774
60,397	12,820	47,577
31,350	9,932	21,418
(15,720)	5,824	(21,544)
233,192	44,262	188,930
135,754	35,408	100,346
(1,401)	17,142	(18,543)

תשעה חודשים שנסתיימו **ביום 30 בספטמבר 2006 (בלתי מבוקר)**

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
רווח מפעולות רגילות
רווח לפני מיסים על ההכנסה

תשעה חודשים שנסתיימו **ביום 30 בספטמבר 2005 (בלתי מבוקר)**

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים (*)
רווח מפעולות רגילות
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה

שלושה חודשים שנסתיימו **ביום 30 בספטמבר 2006 (בלתי מבוקר)**

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
רווח מפעולות רגילות
רווח לפני מיסים על ההכנסה

שלושה חודשים שנסתיימו **ביום 30 בספטמבר 2005 (בלתי מבוקר)**

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים (*)
רווח מפעולות רגילות
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה

בשנת 2005

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
רווח מפעולות רגילות
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה

(*) סווג מחדש.