

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008
(בלתי מבוקרים)**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-19	דוח הדירקטוריון
20	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
21	מאזן מאוחד
22	דוחות רווח והפסד מאוחדים
23 - 27	דוחות על השינויים בהון העצמי
28 - 29	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
30 - 36	באורים לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בשנה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2007.

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

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

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. הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בהשכרה, ניהול ואחזקה, של נכסים בארץ וכן ברכישה, ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה.

מאז חודש ספטמבר 2008 עוברת הכלכלה העולמית טלטלה נוספת בעקבות משבר שהחל מספר חודשים קודם לכן עם משבר המשכנתאות בארה"ב והמינוף שנעשה על בסיס משכנתאות אלו. מוסדות פיננסיים בינלאומיים קרסו והולאמו או נכנסו להליכי פירוק. נראה כי המשבר עדיין בעיצומו, סופו והשלכותיו אינם ידועים. המשבר הפיננסי בעולם משליך על המערכת הפיננסית בישראל וגורם לתנודתיות ואי וודאות בשוקי ההון בארץ. מחירי ניירות הערך בשוק ההון המקומי ירדו באופן מהותי וכתוצאה מכך עלו מרווחי הסיכון של איגרות החוב (בעיקר הקונצרניות). כמו כן במהלך החודשים האחרונים חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול השקל ועלייה בשיעורי האינפלציה במשק המקומי. נראה כי על רקע המשבר העולמי צפויה ירידה בצמיחה של הכלכלה הגלובאלית ואף מיתון עולמי, דבר שצפוי להביא להאטה בקרב הצמיחה במשק הישראלי ואף למיתון. תוצאות המשבר העולמי האמור לעיל לא השפיעו בשלב זה על תוצאותיה הכספיות של החברה. ככל שיתעורר משבר בתחום הנדלי"ן המניב בארץ, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תקופת המיתון, ככל שיתרחש. ציון, כי להערכת החברה, יתרת המזומנים של החברה, אשר למועד פרסום דוח זה מסתכמת לכ- 810 מליון ₪ (לפני חלוקת דיבידנד, ראה עמוד 12), קווי אשראי ותזרים המזומנים השוטף אותו החברה יוצרת באופן מתמשך, יאפשרו לחברה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

דיבידנד מיוחד

באופן שגרתי בוחן הדירקטוריון ומעדכן את תוכנית העבודה של החברה לאור ההתפתחויות השוטפות בשוק הנדליין וההון. בין היתר נבחן הפער בין שווי השוק של מניות החברה יחסית להונה העצמי המתבסס על מחירי הנכסים בבעלות החברה. לאור הפער האמור ובשים לב למצב הפעילות של החברה ולהשלכות המצב על תוכניות ההשקעה בשנים הקרובות, שקל הדירקטוריון חלופה בין אפשרות רכישה של מניות החברה בבורסה (Stock repurchase) ובין אפשרות של חלוקת דיבידנד חד פעמי לבעלי המניות. בין שתי החלופות מצא הדירקטוריון שחלופת הדיבידנד עדיפה. לאור שיקולים אלה ובהתייחס למצב הנזילות ולתוכניות ההשקעה החליט הדירקטוריון על חלוקה חד פעמית של **דיבידנד לבעלי המניות בסך 3.19 שקלים למניה המהוות סך של כ- 426 מליון ₪, אשר ישולם בחודש דצמבר 2008**. חלוקה זו איננה מחליפה את הדיבידנד הרגיל בסך 11 אגורות למניה שהחברה מחלקת על פי מדיניות הדיבידנד הרב שנתית שאימצה.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30.09.08 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 83 נכסים מניבים בשטח של כ-404 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 136 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 30.09.08 הינו 96%. 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 לבנייה להשכרה, ראה סעיף 2 להלן. במהלך שנת 2007 מימשה הקבוצה את כל הנכסים שהחזיקה בקנדה והחל מסוף שנת 2007 לקבוצה נכסים בישראל בלבד.

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחז

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 117 מליון ₪, לעומת סך של כ- 166 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 97 מליון ₪ לעומת 212 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי הסתכם הרווח של החברה מפעילות נמשכת לסך של כ- 6 מליון ₪ לעומת סך של כ- 63 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעת מההתאמות לשווי הוגן של נדליין להשקעה והוצאות מימון כפי שיתואר בהמשך.

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

7-9/07	7-9/08	1-9/07	1-9/08	
45	59	135	166	EBITDA
59	-	181	113	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
62	5	212	97	רווח נקי לתקופה
54	70	160	198	NOI פעילות נמשכת
51	57			NOI בגין נכסים זהים
^{(א)2}	^{(א)3}	90	112	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
29	36	78	104	FFO (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)

(א) לאחר תשלום ריבית בגין אג"ח בחודש יולי בכל שנה.

דרוג אשראי

אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן- מעלות) בדרוג (AA-) עם אופק שלילי. לחברה דרוג אשראי Aa3 על-ידי מדרוג בע"מ.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות צמודות מדד בהיקף של כ- **2.67 מיליארד** ₪. על חלקם (כ- 150 מליון ₪) היו לחברה עסקאות הגנה אשר פקעו במהלך אוקטובר 2008. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- **3.6 מיליארד** ₪, מושכר רובו ככולו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

א. קניון קרית אונו

בדצמבר 2007 חתמו החברה (באמצעות חברת בת שלה) וחברת נכסים ובנין (מרכזים מסחריים) בע"מ (להלן: "הרוכשות"), בחלקים שווים, על הסכם עם נכסי שופ קראון בע"מ (להלן: "המוכרת") על פיו הרוכשות קנו מהמוכרת תמורת סך כולל של 820 מליון ₪ את מלוא זכויותיה ב"קניון קרית אונו", חלק החברה 410 מיליון ₪ (עלות כוללת 423 מיליון ₪). הקניון כולל כ- 110,000 מ"ר, מתוכם שטחי מסחר של כ- 22,000 מ"ר וזאת בנוסף לבנין משרדים הכולל שטחי משרדים של כ- 10,000 מ"ר הבנויים מעל חלקו המערבי של הקניון וכן חמישה מרתפים הכוללים 1,600 מקומות חניה מקורים ושטחי שירות בשטח כולל של כ- 80,000 מ"ר וכן זכויות בניה מעל חלקו המזרחי של מבנה הקניון על פי התב"ע התקפה לבניית מגדל משרדים או דירות מגורים בהיקף של כ- 7,500 מ"ר שטחים עיקריים.

המוכרת התחייבה כלפי הרוכשות כי במהלך תקופה של חמש שנים שתחילתה ממועד המסירה שבאם תקבולי הקניון מדמי השכירות יפחתו מסך כולל של 60 מליון ₪ לשנה צמוד למדד (להלן: "תקבולי המינימום"), תשלם המוכרת לרוכשות מדי שנה את ההפרש שבין התקבולים בפועל לבין

תקבולי המינימום. כמו כן, המוכרת תבטיח תקבולי מינימום מדמי ניהול בסך כולל של 16 מיליון ₪ לשנה. התחייבויות אלו מגובות בין היתר בערבויות בנקאיות. החברה ביצעה חילוף נכסים לפי סעיף 49 יא' לחוק מיסוי מקרקעין בין קניון רחובות אשר נמכר ביולי 2007, לבין קניון קרית אונו. החילוף דחה תזרימית תשלומי מס שבח בסך 54 מיליון ₪ לתקופה ארוכה.

ב. בית תים

ביוני 2008 חתמה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, על הסכם עם חברת עוגן נדל"ן מניב (להלן: "עוגן") בקשר עם רכישת מלוא זכויות עוגן בבניין משרדים הידוע כ"בית תים" באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה תמורת 83.3 מיליון ₪. שטחו הבנוי (ברוטו עילי) של הבניין הינו כ- 10,000 מ"ר ב- 5 קומות עיליות מעל מרתף חניה. סה"כ כולל המתחם כ- 220 חניות. הממכר כולל זכויות בניה בהיקף של כ- 2,000 מ"ר. הבניין מושכר במלואו בדמי שכירות שנתיים של כ-6.6 מיליון ₪ צמודים למדד, בחוזה שכירות ארוך טווח עד 31/12/15 עם אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות, תוך עליה בדמי השכירות. **העסקה הושלמה ביולי 2008** לאחר שנתמלאו מלוא התנאים המתלים על פי הסכם הרכישה.

ג. מתחם בסט קרטון

ביולי 2008 חתמה חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, עם חברת בסט קרטון נכסים (1994) בע"מ (להלן: "המוכרת"), על עסקת Sale & Lease Back לרכישת מלוא זכויות המוכרת בפארק תעשייה ועסקים קיסריה ולהשכרת המבנה הבנוי לחברת בסט קרטון בע"מ (חברה אחות של המוכרת), תמורת 77 מיליון ₪. הנכס מהווה מתחם תעשייה, לוגיסטיקה ומשרדים בשטח בנוי (ברוטו עילי) של כ- 26,000 מ"ר הבנוי בעיקרו בקומה אחת. הממכר כולל מגרש פנוי בשטח של כ- 10 דונם. הנכס מושכר בחוזה שכירות ארוך טווח ל- 15 שנים, בדמי שכירות שנתיים צמודי מדד של כ- 6.8 מיליון ₪ עם גידול ריאלי של 5% כעבור 10 שנים. לשוכרת הוקנתה האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים פחות חודש, תוך גידול ריאלי של 5% בדמי השכירות מדי חמש שנים.

ד. נכס ברמת החייל

באוגוסט 2008 חתמה החברה עם מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "מגדל"), על מזכר הסכמות, בדבר שיתוף פעולה ביניהן במטרה לרכוש במשותף מעוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "עוגן") עד 50% מהזכויות בנכס הנמצא ברחוב הברזל 20-6, רמת החייל, תל אביב. **בחודש ספטמבר 2008 הופסק המשא ומתן בין הצדדים.**

2. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2007 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודוח הדירקטוריון ובעקבות ההאטה הצפויה בשווקים בעולם ובארץ, החליטה החברה לעצור חלק מהפרויקטים שתוכנן להתחיל בביצוע ולבחון מחדש את קצב הבניה והייזום ביתרת הפרויקטים. החברה תבחן את התקדמות הפרויקטים לאור מצב המשק בישראל ולאור קצב שווק השטחים בפרויקטים.

עדכון שכר למנכ"ל החברה

למידע נוסף, ראה באור 3 ד' לדוחות הכספיים.

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

הכנסות מדמי שכירות 1-9/08	שעור תפוסה ליום 30.09.08	אחוז מסך השטח	שטח עילי ליום *30.09.08	סוג
באלפי ₪			מ"ר	
21,855	98%	34%	135,991	פארקים תעשייתיים
10,753	94%	4%	18,048	תחנות מרכזיות
67,841	95%	15%	60,578	קניונים ושטחי מסחר
21,388	100%	9%	36,693	סופרמרקטים
83,385	94%	38%	152,982	משרדים
205,222	96%	100%	404,292	סך הכל
26,397				סה"כ הכנסות מדמי ניהול
231,619				סה"כ הכנסות

(* לא כולל כ- 5,600 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 136 אלף מ"ר).

(Net Operating Income) NOI

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול 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.

<u>רבעון 3</u> <u>2007</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2007</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2008</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2008</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2008</u>	באלפי ₪
51,118	52,005	53,466	54,772	56,540	ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
2,227	407	132	158	107	נכסים בישראל שנמכרו ⁽²⁾
500	2,154	9,978	9,895	12,912	נכסים בישראל שנרכשו ⁽³⁾
53,845	54,565	63,575	64,825	69,559	NOI – ישראל
9,144	8,329	-	-	-	NOI – קנדה, פעילות שהופסקה
**62,989	62,894	63,575	64,825	69,559	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר 50% מקניון רחובות וכן מס' נכסים נוספים.

(3) בעיקר 50% מקניון קרית אונו, בסט קרטון ובית תים ועוד.

** מוין מחדש.

1. ה- NOI ברבעון השלישי של שנת 2008 מנכסים בישראל הסתכם ל- 69.6 מיליון ₪ לעומת 53.8 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ- 29.4%. הגידול ב- N.O.I נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.
2. ה- NOI ברבעון השלישי של שנת 2008 מנכסים קיימים בישראל (Same property NOI) הסתכם לסך של כ- 56.6 מיליון ₪ לעומת 51.1 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ- 11%, הגידול נובע בחלקו (כ-5%) מעלית דמי השכירות הצמודים למדד ובחלקו (כ-6%) מעליה ריאלית בדמי השכירות כתוצאה מחידוש חוזים.

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב בישראל ליום 30 בספטמבר 2008 :

מליוני ₪

3,578

נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר 2008

(95)

בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים (1)

3,483

נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.09.08

69.6

NOI רבעון שלישי 2008 בישראל

1.8

תוספת אחרות ל- N.O.I רבעוני (2)

71.4

NOI רבעון שלישי 2008 מתוקן

286

NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקן (3)

8.20%

שעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(1) לא כולל שווי שטחי משרדים פנויים בקניון קרית אונו.

(2) בעיקר הפרשי הצמדה.

(3) לא כולל תוספות שכר דירה בהתאם לחוזי שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה ויניבו תוספת הכנסות בהיקף של כ-3 מיליון ₪ לשנה במהלך שנת 2009 ואילך.

(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, 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.

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

<u>לתקופה</u> 1-3/08	<u>לתקופה</u> 4-6/08	<u>לתקופה</u> 7-9/08	<u>לתקופה</u> 1-9/07	<u>לתקופה</u> 1-9/08	
56,858	54,344	6,242	166,324	117,444	רווח נקי לתקופה
(39,129)	(73,034)	(411)	(180,758)	(112,574)	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
11,088	11,557	(12,804)	53,573	9,841	מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים
(4,697)	(1,297)	(1,687)	14,152	(7,681)	שערוך כתבי אופציות ואחרות
173	432	(95)	854	510	פחת, הפחתות ושונות
24,293	(7,998)	(8,755)	54,145	7,540	FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)
6,429	45,825	44,376	23,477	96,631	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו*
30,722	37,827	35,621	77,622	104,171	FFO
0.23	0.28	0.27	0.61	0.78	FFO למניה (בש"ח)

* הוצאה שאינה תזרימית

תוצאות הפעולות

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

שנתי	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
				2007	2008	
2007	2008	2008	2008	2007	2008	
244,320	74,317	76,257	81,045	182,210	231,619	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>30,336</u>	<u>10,779</u>	<u>11,471</u>	<u>11,522</u>	<u>23,112</u>	<u>33,772</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
213,984	63,538	64,786	69,523	159,098	197,847	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
278,364	39,129	73,034	411	180,758	112,574	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
34,424	10,627	9,459	10,431	23,882	30,517	הוצאות הנהלה וכלליות
900	225	231	225	400	681	תרומות
<u>(127)</u>	<u>(688)</u>	<u>377</u>	<u>(82)</u>	<u>(23)</u>	<u>(393)</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
456,897	91,127	128,507	59,196	315,551	278,830	רווח מפעולות רגילות
<u>109,642</u>	<u>23,455</u>	<u>63,366</u>	<u>64,955</u>	<u>85,853</u>	<u>151,776</u>	הוצאות מימון, נטו
347,255	67,672	65,141	(5,759)	229,698	127,054	רווח(הפסד) מפעולות לפני מיסים על ההכנסות
<u>82,458</u>	<u>10,814</u>	<u>10,797</u>	<u>(12,001)</u>	<u>63,377</u>	<u>9,610</u>	הוצאות(הכנסות) מיסים על ההכנסה
264,797	56,858	54,344	6,242	166,321	117,444	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>5</u>	=	=	=	<u>3</u>	=	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
264,802	56,858	54,344	6,242	166,324	117,444	רווח מפעילות נמשכת
<u>38,616</u>	<u>(16,094)</u>	<u>(3,341)</u>	<u>(758)</u>	<u>45,445</u>	<u>(20,193)</u>	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
303,418	40,764	51,003	5,484	211,769	97,251	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 232 מיליון ש"ח לעומת סך של 182 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 27%. הגידול בסך 50 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 18 מיליון ש"ח, מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים בסך של כ- 46 מיליון ש"ח ומנגד מקיטון דמי שכירות בגין מכירת נכסים בסך של כ- 14 מיליון ₪.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 34 מיליון ש"ח לעומת סך של 23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 11 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהוצאות תפעול חברת הניהול בקניון קרית אונו אשר אוחדה לראשונה באיחוד יחסי בתקופת החשבון (נרכש ב- 31.12.07) בסך 7 מיליון ש"ח ומהוצאות תפעול מנכסים אחרים אשר נרכשו במהלך שנת 2007.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ברבעון השלישי של שנת 2008 גדל ה- NOI על **אותם הנכסים (Same Property)** של החברה בכ-2 מיליון ש"ח לעומת הרבעון השני של השנה (עלייה של 3%) והסתכם לסך של כ- 56 מיליון ש"ח. בנוסף, חודשו מספר חוזים אשר דמי השכירות בהם גבוהים באופן משמעותי מהחוזים הקיימים. חוזים אלו יחלו להניב דמי שכירות משנת 2009 ואילך.

לאחר שבחנה הנהלת החברה את השינויים שחלו בנכסיה המניבים במהלך הרבעון השלישי, תוך התחשבות, בין היתר, בחוסר הודאות הנוכחי השורר בשווקים ובחוסר הודאות בדבר התשואות הגלומות בהם, העריכה הנהלת החברה כי ליום 30 בספטמבר 2008 לא נדרשת התאמה לשווי ההוגן של נכסיה המניבים ביחס לשוויי ההוגן כפי שנאמד ליום 30 ביוני 2008. **כתוצאה מכך, גדל שיעור התשואה הפנימי המשוקלל המגולם (Cap Rate) בנכסי הקבוצה במהלך הרבעון בכ- 0.3%-0.25% והסתכם ב- 8.2%.**

התאמת השווי ההוגן **מפעילות נמשכת** הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 113 מיליון ש"ח, לעומת 181 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (מתוכם כ- 73 מיליון ש"ח בגין קניון רחובות שנמכר ביולי 2007). התאמת השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובעת בעיקר מגידול ריאלי בדמי השכירות וה- NOI בחלק מהנכסים ומגידול בדמי השכירות צמודי המדד ביתרת הנכסים.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו לסך של 31 מיליון ש"ח לעומת 24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמחצית מההפרש נובע מגידול בדמי ניהול לאלוני-חץ עפ"י הסכם ניהול קיים והיתרה מגידול בהוצאות שכ"ע ונלוות ומגידול בהוצאות שיווק ותיאור.

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. בתקופה המדווחת הפרישה החברה לתרומות סך של 681 אלפי ש"ח.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 152 מיליון ש"ח לעומת 86 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 66 מיליון ש"ח נובע מחד, מגידול בהוצאות המימון כתוצאה מעלייה בשיעורי המדד בשיעור של 5% בתקופה המדווחת לעומת עלייה בשיעורי המדד בתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של 2.8%, בסך של כ- 74 מיליון ש"ח ומגידול בחוב הפיננסי בגין נכסים בישראל עקב רכישת נכסים חדשים בישראל. מאידך, הוצאות המימון בתקופה המדווחת כוללות הכנסות בגין שערך כתבי אופציה בסך 10 מיליון ש"ח לעומת הוצאה בסך 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 10 מיליון ₪ לעומת 63 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך 53 מיליון ₪ הנובעים בעיקרם מקיטון ברווח לפני מס, מעדכון העתודה למס בעקבות חילוף הנכס בחברה מאוחדת, מקיטון שעור המס ומביטול חוק התיאומים בשל אינפלציה החל מ- 01/01/08.

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה

הפסד מפעילות שהופסקה בתקופת הדוח הסתכמה ל- 20 מיליון ₪ נובע בעיקר מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים שנבעו ממימוש הנכסים בקנדה ב- 2007 עד הבאתם לישראל (בחודש ינואר 2008). הרווח מפעילות שהופסקה בסך 45 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד נבע מהפעילות השוטפת של הקבוצה בקנדה.

מצב כספי

נזילות

לתאריך המאזן, לקבוצה יתרות מזומנים ופיקדונות בסך של כ- 653 מיליון ₪.

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם ל- **112 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ- 90 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ₪

	<u>מקורות</u>
112	מפעילות שוטפת
7	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
946	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>1,065</u>	סך מקורות

שימושים

231	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
48	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
348	פירעון התחייבויות לזמן קצר, נטו
104	דיבידנד ששולם
<u>731</u>	סך השימושים

334

עליה במזומנים

מסגרות אשראי

יתרת המזומנים של הקבוצה לתאריך הדוח עמדה על סך של 653 מיליון ₪. (בסמוך למועד פרסום דוח זה יתרת המזומנים הינה כ- 810 מיליון ₪. העלייה ביתרת המזומנים לאחר תאריך המאזן נובעת בעיקרה מקבלת הלוואה מבנק בסך של כ- 149 מיליון ש"ח). בנוסף לכך, לקבוצה מסגרת אשראי מאושרת (ולא מנוצלת) מבנק שהוארכה עד לתום שנת 2010 בסך של 400 מיליון ₪ .

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 .

ליווי בנקאי לבניה

במהלך הרבעון הקודם והרבעון הנוכחי חתמה החברה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 614 מיליון ₪ (חלק הקבוצה 557 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. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מצויה החברה בשלבים מתקדמים לחתימה על הסכם ליווי נוסף בהיקף של כ- 212 מיליון ₪. ניצול האשראי בהסכמי ליווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.62 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.14 ₪). ההון העצמי ליום 31.12.07 הסתכם לסך של 1.62 מיליארד ₪ (הון עצמי למניה של 12.17 ₪).

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 2007. 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. בטרם אישור דוחות כספיים אלה התכנסה ועדת המאזן לישיבה אחת.

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 הנקוטה בחברה מזה שנה, החליט דירקטוריון החברה ב-9 ינואר 2008 כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2008 דיבידנד שנתי מינימאלי בסך של 44 אגורות למניה (כ- 59 מיליון ₪) אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 11 אג' למניה, בתום כל רבעון קלנדארי. הדירקטוריון יהיה רשאי בכל עת בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

האמור לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד המותנית בהחלטה 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.

בחודש ינואר 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2007 בשיעור של 45 אגורות למניה. כך שסך כל הדיבידנד ששילמה החברה בגין שנת 2007 מסתכם לסך של 111 מיליון ₪ (0.85 אגורות למניה).

בחודש מרץ 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (כ- 15 מיליון ₪) ששולם במהלך אפריל 2008.

בחודש מאי 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (כ- 15 מיליון ש"ח), ששולם בחודש יוני 2008.

בחודש אוגוסט 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (כ-15 מיליון ש"ח), ששולם בחודש ספטמבר 2008.

בחודש נובמבר 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (כ-15 מיליון ש"ח), אשר ישולם בחודש דצמבר 2008.

בחודש נובמבר 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד מיוחד בסך 3.19 ₪ למניה המהוות סך של כ- 426 מליון ₪, אשר ישולם בחודש דצמבר 2008.

הצעות פרטיות לכתבי אופציה

במהלך חודש יולי 2008 החליט דירקטוריון החברה לאשר שתי הצעות פרטיות לכתבי אופציה. במסגרת הצעה פרטית א', יוקצו 300,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 300,000 מניות רגילות לנושא משרה ולשני עובדים. כתבי האופציה ניתנים למימוש בהדרגה מיום 1/11 ועד ליום 31/12/13. בהתאם להוראות התקן 2 IFRS, יזקפו הוצאות לרווח והפסד בסך של כ- 910 אש"ח ממועד הקצאת כתבי האופציה ועד ליום 31/12/13.

במסגרת הצעה פרטית ב', יוקצו 200,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 200,000 מניות רגילות לנושא משרה. כתבי האופציה ניתנים למימוש בהדרגה מיום 1/1/11 ועד ליום 31/12/13. בהתאם להוראות התקן IFRS 2, יזקפו הוצאות לרווח והפסד בסך של כ- 607 אש"ח ממועד הקצאת כתבי האופציה ועד ליום 31/12/13. בהצעה פרטית ב' לא יחולו חסימות מסוימות והגבלות עבירות כפי שקיימים בהצעה פרטית א'.

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 מקצועיים אשר מבצעים סקירה על מלוא 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 בנכסי 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 הני"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 2007 בביאור 20 א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה תביעות בסכומים מהותיים, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות, 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 הליך, 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.

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וזרכי ניהולם

1. האחראי לניהול הסיכונים בחברה: מנכ"ל החברה. פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2007.

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי השכרה

למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, 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 נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/9/08	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
<u>ירידה במדד</u>			<u>עליה במדד</u>		
-10%	-5%		+5%	+10%	
106,747	53,374	1,067,472	(53,374)	(106,747)	הלוואות
140,636	70,318	1,406,364	(70,318)	(140,636)	צמודות מדד אג"ח צמודות מדד
<u>(15,912)</u>	<u>(7,956)</u>	4,647	<u>7,956</u>	<u>15,912</u>	פורורד על המדד**
231,471	115,736		(115,736)	(231,471)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים (למעט הפורורד על המדד). כמו כן השווי ההוגן אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

** לפרטים נוספים ראה פסקה 7.

*** 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 ואג"ח שקליות הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/9/08	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		עליה בריבית הקבועה
ירידה בריבית הקבועה			+5%	+10%	
-10%	-5%				
(34,623)	(17,264)	1,067,472	16,319	32,562	הלוואות שקליות
<u>(5,390)</u>	<u>(2,328)</u>	137,773	<u>3,538</u>	<u>6,348</u>	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)**
(40,013)	(19,592)		19,857	38,910	

* 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 30/9/08	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		עליה בריבית לפדיון
ירידה בריבית לפדיון			+5%	+10%	
-10%	-5%				
(39,273)	(19,398)	1,268,591	19,059	37,664	אג"ח מונפק

* 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.

4. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

5. 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.

6. דוח בסיסי הצמדה

מאזן בסיסי הצמדה – ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

7. פוזיציות בנגזרים

לצורך הגנה והקטנת החשיפה של החברה לשינויים עתידיים בשיעור עליית המדד בישראל, בצעה החברה במהלך הרבעון האחרון של שנת 2006 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. (כ-1.6% לשנה). בתקופה המדווחת רשמה החברה הכנסות מימון בסך של 5.1 מיליון ₪ כתוצאה משערוך הפוזיציה. הפוזיציות פקעו במהלך אוקטובר 2008.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20 בנובמבר 2008

נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עיני התאגיד ליום 30.09.2008 (באלפי ש"ח):

<u>דולר קנדי</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>
5,461		647,717		653,178
		12,025		12,025
		220		220
	4,648	10,474	586	15,708
14,480		675		15,155
19,941	4,648	670,436	1,261	696,286
115,008				115,008
			455	455
134,949	4,648	670,436	1,716	811,749
		3,936,806		3,936,806
		9,973		9,973
0	0	3,946,779	0	3,946,779
134,949	4,648	4,617,215	1,716	4,758,528
		68,832	1,616	70,448
		6,080		6,080
		7,841		7,841
	31,609	23,695	2,640	57,944
		12,346		12,346
5,901				5,901
5,901	100,441	51,578	2,640	160,560
		1,475,669	6,967	1,482,636
105,346				105,346
	1,093,403			1,093,403
	5,300			5,300
105,346	2,574,372	6,967	0	2,686,685
111,247	2,674,813	58,545	2,640	2,847,245
		237,885	237,885	237,885
		18,973	18,973	18,973
		34,062	34,062	34,062
0	0	0	290,920	290,920
111,247	2,674,813	58,545	293,560	3,138,165
23,702	(2,670,165)	611,891	(924)	(2,035,496)

רכוש שוטף כספי
מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
סה"כ רכוש שוטף כספי
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
יתרות חובה לזמן ארוך
סך נכסים כספיים
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
סך נכסים לא כספיים
סך הנכסים
התחייבויות שוטפות
אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות מס שוטפות
זכאים ויתרות זכות
זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
יתרת זכות בגין פעילות שהופסקה
סך הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות
אגרות חוב
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
סך התחייבויות כספיות
מיסים נדחים
הפרשות
אחרות
סך התחייבויות לא כספיות
סך ההתחייבויות
עודף התחייבויות 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 2008**

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

- מאזן ליום 30 בספטמבר 2008.
- דוחות רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2008.
- דוחות על השינויים בהון העצמי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2008.
- דוחות על תזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2008.

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.

הומצאו לנו דוחות רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות כספיים ביניים של חברות מאוחדות ועסקאות משותפות אשר נכסיהן מהווים 36% מכלל הנכסים הכלולים במאזן המאוחד ביניים ליום 30 בספטמבר 2008 והכנסותיהן מהוות 56%-57% מכלל ההכנסות הכלולות בדוחות הרווח והפסד ביניים המאוחדים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד.

מאחר והסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחוויים דעה 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 להיחשב כדוחות כספיים ביניים הערוכים בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 20 בנובמבר 2008

אמות השקעות בע"מ
מאזן מאוחד
(אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2007	2007	
		(בלתי מבוקר)	
440,173	316,120	653,178	רכוש שוטף
(*) -	2,832	-	מזומנים ושווי מזומנים
10,999	11,805	12,025	השקעות לזמן קצר
1,572	1,127	220	לקוחות
27,012	27,346	15,708	נכסי מס שוטפים, נטו
(*) 17,105	-	15,155	חייבים ויתרות חובה
496,861	359,230	696,286	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
3,326,058	(*) 3,250,255	3,577,776	נדל"ן להשקעה
272,456	(*) 35,472	359,030	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,598,514	3,285,727	3,936,806	יתרות חובה לזמן ארוך
175	19,856	455	רכוש קבוע, נטו
9,629	9,732	9,973	נכסי מיסים נדחים
117	1,468	-	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
(*) 143,393	-	115,008	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
3,751,828	3,316,783	4,062,242	סך-הכל נכסים
4,248,689	3,676,013	4,758,528	
			התחייבויות שוטפות
(*) 403,011	48,928	70,448	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6,876	5,634	6,080	ספקים ונותני שירותים
235	63,032	7,841	התחייבויות מס שוטפות, נטו
59,645	50,253	57,944	זכאים ויתרות זכות
37,835	22,058	12,346	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
(*) 112,227	-	5,901	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
619,829	189,905	160,560	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
(*) 1,414,354	1,537,406	1,482,636	אגרות חוב
168,800	191,224	1,093,403	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
15,780	20,900	5,300	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
19,523	31,814	18,973	הפרשות
28,833	13,681	34,062	אחרות
228,161	209,250	237,885	מיסים נדחים, נטו
(*) 129,029	-	105,346	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
2,004,480	2,004,275	2,977,605	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון עצמי
1,624,454	1,481,907	1,620,437	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
(74)	(74)	(74)	זכויות המיעוט
1,624,380	1,481,833	1,620,363	סך-הכל הון עצמי
4,248,689	3,676,013	4,758,528	סך-הכל התחייבויות והון עצמי

(*) סווג מחדש - ראה באור 2.ב.
הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יהודית זינגר בלוזר מנהלת כספים	אבי מוסלר מנהל כללי	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	20 בנובמבר 2008 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------------	------------------------	----------------------------	--

אמות השקעות בע"מ
דוחות רווח והפסד מאוחדים
(אלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2007	2007 (*)	2008	2008	
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
244,320	61,965	81,045	182,210	231,619	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים והפעלתם
30,336	8,280	11,522	23,112	33,772	
213,984	53,685	69,523	159,098	197,847	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
278,364	58,557	411	180,758	112,574	
492,348	112,242	69,934	339,856	310,421	
34,424	8,090	10,431	23,882	30,517	הוצאות הנהלה וכלליות תרומות הוצאות אחרות, נטו
900	150	225	400	681	
127	90	82	23	393	
456,897	103,912	59,196	315,551	278,830	רווח מפעולות רגילות
19,123	6,590	10,454	9,938	29,021	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות בקשר לרכישת אגרות חוב
(115,816)	(40,857)	(75,409)	(95,791)	(180,797)	
(12,949)	-	-	-	-	
347,255	69,645	(5,759)	229,698	127,054	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
82,458	6,331	(12,001)	63,377	9,610	
264,797	63,314	6,242	166,321	117,444	רווח לאחר מיסים על ההכנסה החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
5	(169)	-	3	-	
264,802	63,145	6,242	166,324	117,444	רווח מפעילות נמשכת רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
38,616	(1,490)	(758)	45,445	(20,193)	
303,418	61,655	5,484	211,769	97,251	רווח נקי לתקופה
303,418	61,655	5,484	211,769	97,251	חלוקת הרווח הנקי לתקופה:
-	-	-	-	-	חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה
303,418	61,655	5,484	211,769	97,251	חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לתקופה
					רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:
2.07	0.49	0.05	1.31	0.88	רווח (הפסד) בסיסי
0.30	(0.01)	(0.01)	0.36	(0.15)	מפעילות נמשכת
2.37	0.48	0.04	1.67	0.73	מפעילות שהופסקה
					סך-הכל
2.07	0.49	0.05	1.31	0.88	בדילול מלא
0.30	(0.01)	(0.01)	0.36	(0.15)	מפעילות נמשכת
2.37	0.48	0.04	1.67	0.73	מפעילות שהופסקה
					סך-הכל
128,003	127,620	133,420	127,155	133,420	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי ש"ח)
128,003	127,620	133,420	127,155	133,420	בסיסי
					מדולל

(*) סווג מחדש - ראה באור 2.ב.
הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוח על השינויים בהון העצמי
(בלתי מבוקר)
(אלפי ש"ח)

סך-הכל הון עצמי	זכויות המיעוט	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים	פרמיה על מניות	הון המניות
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	650,133	173,932
97,251 (104,068) 2,800		97,251 (104,068) 2,800	97,251 (104,068)	2,800		
1,620,363	(74)	1,620,437	789,107	7,265	650,133	173,932

לתקופה של תשעה חודשים שגשת יומה ביום 30 בספטמבר 2008

יתרה ליום 1 בינואר 2008
רווח נקי לתקופה
דיבידנד שהוכרז ושולם
זקיפת חטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
יתרה ליום 30 בספטמבר 2008

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

אמות השקעות בע"מ
דוח על השינויים בהון העצמי (המשך)
(בלתי מבוקר)
(אלפי ש"ח)

סך-הכל הון עצמי	זכויות המיעוט	סך-הכל מייחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים	קרן הון מתגומם דוחות כספיים של פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון המניות
1,319,463	(74)	1,319,537	588,351	893	(13,077)	576,238	167,132
18,452		18,452			18,452		
18,452		18,452			18,452		
211,769		211,769	211,769				
230,221		230,221	211,769		18,452		
11,973		11,973				10,973	1,000
(82,503)		(82,503)	(82,503)				
2,679		2,679		2,679			
1,481,833	(74)	1,481,907	717,617	3,572	5,375	587,211	168,132

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007

יתרה ליום 1 בינואר 2007

רווח שנוקף ישירות להון העצמי -

התאמת התובעות מתגומם דוחות כספיים של פעילות חוץ

סך הכל רווח שנוקף ישירות להון העצמי

רווח נקי לתקופה

סך הכל רווח נקי לתקופה

הנפקת מניות

דיבידנד שהוכרז ושולם

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2007

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

אמות השקעות בע"מ
דוח על השינויים בהון העצמי (המשד)
(בלתי מבוקר)
(אלפי ש"ח)

	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	סך-הכל מניות לבעלי החברה	עודפים	קרן הון בנין כתבי אופציה לעובדים	פרמיה על מניות	הון המניות	
	1,628,542	(74)	1,628,616	798,300	6,251	650,133	173,932
	5,484		5,484	5,484			
	(14,677)		(14,677)	(14,677)			
	1,014		1,014	1,014			
	1,620,363	(74)	1,620,437	789,107	7,265	650,133	173,932
							יתרה ליום 30 בספטמבר 2008
							יתרה ליום 1 ביולי 2008
							רווח נקי לתקופה
							דיבידנד שהוכרז ושולם
							זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008

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

אמות השקעות בע"מ
דוח על השינויים בהון העצמי (המשד)
(בלתי מבוקר)
(אלפי ש"ח)

סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות המיעוט	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	על פרמיה על מניות	הון המנויות
1,432,046	(74)	1,432,120	668,724	2,679	5,374	587,211	168,132
1		1			1		
61,655		61,655	61,655		1		
61,656		61,656	61,655		1		
(12,762)		(12,762)	(12,762)	893			
893		893		893			
1,481,833	(74)	1,481,907	717,617	3,572	5,375	587,211	168,132

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007

יתרה ליום 1 ביולי 2007

רווח שזקף ישירות להון העצמי -
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות
 כספיים של פעילות חוץ

סד הכל רווח שזקף ישירות להון העצמי
 רווח נקי לתקופה

סד הכל רווח לתקופה
 דיבידנד שהוכרז ושולם
 זקיפת הטבח בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2007

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

אמות השקעות בע"מ
דוח על השינויים בהון העצמי (המשד)
(בלתי מבוקר)
(אלפי ש"ח)

סד-הכל הון עצמי	זכויות המיעוט	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים	קרן הון מתגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	על פרייה על מניות	הון המניות
1,319,463	(74)	1,319,537	588,351	893	(13,077)	576,238	167,132
13,611	-	13,611	-	-	13,611	-	-
13,611	-	13,611	-	-	13,611	-	-
(534)	-	(534)	-	-	(534)	-	-
303,418	-	303,418	303,418	-	-	-	-
316,495	-	316,495	303,418	-	13,077	-	-
80,695	-	80,695	(95,845)	3,572	-	73,895	6,800
(95,845)	-	(95,845)	-	-	-	-	-
3,572	-	3,572	-	-	-	-	-
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	-	650,133	173,932

יתרה ליום 1 בינואר 2007

רווח שנוקף ישירות להון העצמי -

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סד הכל רווח שנוקף ישירות להון העצמי

זקיפת קרן הון מתגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בגין

הפסקת פעילות החוץ

רווח נקי לשנה

סד הכל רווח נקי לשנה

הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה

דיבידנד שהוכרז ושולם

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(אלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2007	2008	2007	2008	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
303,418	61,655	5,484	211,769	97,251	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
(175,843)	(59,535)	(2,099)	(121,482)	15,242	רווח נקי לתקופה
127,575	2,120	3,385	90,287	112,493	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
6,888	(15,210)	(2,238)	(8,511)	(8,288)	מפעילות שוטפת (נספח א')
134,463	(13,090)	1,147	81,776	104,205	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
					מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
					מזומנים נטו - מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(1,269,517)	(212,165)	(200,444)	(682,951)	(231,149)	השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
421,265	417,125	6,599	417,125	6,599	בהקמה)
(20,917)	-	-	-	-	תמורה ממממוש נדל"ן להשקעה
(350)	9	(138)	80	(803)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי
(869,519)	204,969	(193,983)	(265,746)	(225,353)	(נספח ב')
					אחרות
					מזומנים נטו - פעילות נמשכת
(*) 498,112	209,580	5,362	215,118	(81,184)	מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
(371,407)	414,549	(188,621)	(50,628)	(306,537)	מזומנים נטו - מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים - פעילות מימון
-	-	321,260	-	946,260	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
247,845	(11,992)	-	247,845	-	תמורה ממממוש כתבי אופציה לאגרות חוב בניכוי
(95,845)	(12,762)	(14,677)	(82,503)	(104,068)	ריבית גלומה
					דיבידנד ששולם
79,839	-	-	11,121	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות
(52,527)	(31,773)	(33,731)	(43,635)	(47,585)	הנפקה
					פרעון התחייבויות לזמן ארוך
347,643	(10,995)	(8,741)	1,032	(347,340)	קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים,
526,955	(67,522)	264,111	133,860	447,267	נטו
(153,543)	(147,351)	(1,065)	(150,911)	(7,318)	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
373,412	(214,873)	263,046	(17,052)	439,949	מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
					מזומנים נטו - מפעילות מימון
(*) (214,989)	139,567	73,513	(41,599)	334,407	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת
(*) 351,457	47,019	2,059	55,696	(96,790)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה
4,133	3,762	656	2,451	(24,612)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
299,572	125,772	576,950	299,572	440,173	מזומנים במטבע חוץ
440,173	316,120	653,178	316,120	653,178	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש - ראה באור 2.ב.

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

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוח מאוחד על תזרימי המזומנים
(אלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2007	2007 (*)	2008	2007 (*)

א. התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	2007	2007 (*)	2008	2007 (*)	2008
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש	(278,364)	(58,557)	(411)	(180,758)	(112,574)
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה	(38,616)	1,490	758	(45,445)	20,193
התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש למניית	(5,640)	(5,970)	(2,700)	(520)	(10,480)
הוצאות בקשר לרכישת אגרות חוב עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	12,949	-	-	-	-
הוצאות בקשר לרכישת אגרות חוב עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	31,300	19,399	30,448	31,299	70,619
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים רווחים בגין עסקאות הגנה Swap על שינויים במדד המחירים לצרכן מיסים נדחים, נטו	2,701	2,949	18,859	2,666	39,900
אחרות	3,572	893	1,014	2,679	2,800
	(3,623)	(1,486)	(2,200)	(2,559)	(5,067)
	71,384	(39,840)	(12,804)	6,790	9,841
	(*) 985	318	118	854	510
	(203,352)	(80,804)	33,082	(184,994)	15,742

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

	2007	2007 (*)	2008	2007 (*)	2008
ירידה (עליה) בלקוחות	(1,658)	(598)	1,101	(2,463)	(1,026)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו	8,395	4,787	(487)	11,935	(4,442)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(1,444)	(792)	817	(2,680)	(796)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	10	(278)	104	1	576
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות	22,206	18,150	(36,716)	56,719	5,188
	27,509	21,269	(35,181)	63,512	(500)
	(175,843)	(59,535)	(2,099)	(121,482)	15,242

ב. רכישת חברה באיחוד יחסי

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת:

	2007	2007 (*)	2008	2007 (*)	2008
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	34,268	-	-	-	-
נדל"ן להשקעה	(55,008)	-	-	-	-
רכוש קבוע	(182)	-	-	-	-
התחייבויות לזמן ארוך (לרבות עתודה למיסים נדחים)	5	-	-	-	-
	(20,917)	-	-	-	-

ג. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה

	2007	2007 (*)	2008	2007 (*)	2008
כנגד זכאים ויתרות זכות מימוש נדל"ן להשקעה	32,600	20,013	-	40,308	5,008
כנגד חייבים ויתרות חובה	-	4,200	-	4,200	-

ד. מידע נוסף

ריבית ששולמה

	2007	2007 (*)	2008	2007 (*)	2008
ריבית ששולמה	101,050	75,353	71,601	92,513	92,509
מיסים ששולמו	19,534	4,607	473	15,284	10,449

(*) סווג מחדש – ראה באור 2.ב.

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 2008 בלתי מבוקר

באור 1 - כללי

דוחות כספיים ביניים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2008 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד, (להלן – דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 ולשנה שנסתיימה באותו מועד ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים והבהרות להם 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 2007 ולשנה שנסתיימה באותו מועד. נתונים מסוימים במספרי ההשוואה סווגו מחדש על מנת להתאים את אופן הצגתם לאופן שבו מוצגים הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2008 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד, בעיקר בגין פעילות שהופסקה (ראה באור 6).

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

להלן מוצגים תקני דיווח כספי שהוצאו על ידי ה-IASB והבהרות להם שהוצאו על ידי ה-IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, אשר ישימים או צפויים להיות ישימים לקבוצה, ואשר טרם נכנסו לתוקף. הנהלת החברה בוחנת את ההשפעה הצפויה מיישום לראשונה של תקנים והבהרות אלו.

(1) צירופי עסקים (מתוקן), IFRS 3 Business Combinations – התקן החדש קובע את כללי הטיפול החשבונאי בצירופי עסקים. בין היתר קובע התקן כללי מדידה של תמורה מותנית בצירופי עסקים, אשר תימדד כמכשיר פיננסי נגזר. עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים ייזקפו לדוח הרווח והפסד עם התרחשותו. זכויות המיעוט תימדדנה במועד צירוף העסקים בגובה חלקו של המיעוט בשווי ההוגן של הנכסים, לרבות מוניטין, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת, או בגובה חלקו בשווי ההוגן של הנכסים נטו, כאמור למעט חלקו של המיעוט במוניטין. בצירופי עסקים בהם מושגת השליטה לאחר מספר רכישות (רכישה בשלבים), תימדדנה ההשקעות הקודמות בנרכשת, במועד השגת השליטה בה בשוויין ההוגן, תוך זקיפת ההפרש לדוח הרווח והפסד. התקן יחול לגבי צירופי עסקים שיתרחשו מיום 1 בינואר 2010 ואילך. אימוץ מוקדם אפשרי, בתנאי שהוא ייעשה יחד עם אימוץ מוקדם של IAS 27 (מתוקן). בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

(2) מגזרים עסקיים, IFRS 8 Operating Segments – התקן מפרט כיצד על תאגיד לדווח על מידע לפי מגזרים בדוחות כספיים שנתיים ומתייחס לפרטים נבחרים לגבי מגזרים בדוחות ביניים. בנוסף, התקן מתייחס לגילוי הנדרש בנוגע למוצרים ושירותים, איזורים גיאוגרפיים ולקוחות עיקריים. התקן יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, תוך תיקון למפרע של מספרי השוואה עם אימוצו לראשונה של התקן. התקן מאפשר יישום מוקדם. בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים.

(3) 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 בהם, ובכלל זה הצגת דוח נוסף במסגרת הדוחות הכספיים בשם "דוח על הרווח המקיף" (Comprehensive Income), והוספת מאזן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית למפרע, הצגה מחדש או סיווג מחדש. התקן יחול לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. התקן מאפשר יישום מוקדם. בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנתיים ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(4) **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 יחול על עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שמועד ההיוון בגינם חל החל מיום 1 בינואר 2009. התקן מאפשר יישום מוקדם. בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

(5) **דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים (מתוקן), Consolidated and Separate Financial Statements** – IAS 27 – התקן קובע את כללי הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים ונפרדים. בין היתר, קובע התקן כי עסקאות עם בעלי מניות המיעוט, במסגרתן מחזיקה החברה בשליטה בחברה מאוחדת לפני ולאחר העסקה, יטופלו כעסקאות הוניות. במסגרת עסקאות, שלאחריהן מאבדת החברה את שליטתה בחברה המאוחדת, תימדד ההשקעה הנותרת במועד איבוד השליטה בשווי הוגן כשהפער לעומת הערך בספרים ייזקף לדוח רווח והפסד. חלק המיעוט בהפסדי חברה מאוחדת, העולה על חלקו בהונה העצמי ייוחס לו בכל מקרה בהתעלם ממחויבויותיו ומיכולתו לביצוע השקעות נוספות בחברה המאוחדת, הוראות התקן חלות לתקופות דיווח כספי שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 ואילך. אימוץ מוקדם מותר, בתנאי שהוא ייעשה יחד עם אימוץ מוקדם של IFRS 3 (מתוקן). התקן ייושם למפרע, פרט למספר חריגים, לגביהם יישמו הוראות התקן בדרך של מכאן ולהבא. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

(6) **תיקון IAS 32, מכשירים פיננסיים: הצגה, ו- IAS 1, הצגת דוחות כספיים** - התיקון ל- IAS 32 משנה את הגדרת התחייבות פיננסית, נכס פיננסי ומכשיר הוני, וקובע כי מכשירים פיננסיים מסוימים, הניתנים למימוש בידי המחזיק בהם יסווגו כמכשירים הוניים. הוראות התיקון יחולו לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. יישום מוקדם מותר. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התיקון על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

(7) **מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (מתוקן), IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement** - התיקון קובע כי ניתן ליעד שינויים בתזרימי המזומנים הנובעים מחשיפה לסיכונים אינפלציוניים כפריטים מגודרים. בנוסף קובע התיקון, כי הערך הפנימי, בשונה מערך הזמן של אופציות שנרכשו, הינו כשיר כפריט מגדר של סיכון צד אחד הנובע מעסקה תזויה. הוראות התיקון יחולו לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום ההבהרה על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(8) שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008

בחודש מאי 2008 פרסם ה-IASB סדרה של שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים. במסגרת השיפורים נעשו תיקונים לחלק מהתקנים, המשנים את אופן ההצגה, ההכרה והמדידה של פריטים שונים בדוחות הכספיים. בנוסף נעשו תיקונים למינוחים, שיש להם השפעה זניחה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים. מירב התיקונים ייכנסו לתוקף החל מתקופת הדיווח השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2009 או לאחריה, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. יישום מרבית התיקונים ייעשה בדרך של התאמה למפרע של מספרי ההשוואה. להלן התיקונים העיקריים אשר יישומם צפוי להשפיע באופן משמעותי על דוחותיה הכספיים של החברה:

- **נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו (מתוקן), Non-Current Assets Held for Sale and Discontinued Operations IFRS 5** - תקן זה קובע כי נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת יסווגו כמוחזקים למכירה, כאשר החברה האם מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בה, גם כאשר בכוונתה של החברה האם לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה. התיקון יחול לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2010. התיקון מאפשר יישום מוקדם. ישות אשר מעוניינת ליישם את התיקון לתקן בתקופות קודמות מחויבת ליישם את הוראות IAS 27 (מתוקן). היישום ייעשה בדרך של מכאן ולהבא. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התיקון על דוחותיה הכספיים.
- **נדל"ן להשקעה (מתוקן), IAS 40 Investment Property** - תקן זה קובע כי גם נדל"ן להשקעה בהקמה יטופל בהתאם להוראות IAS 40. טרם התיקון נדל"ן להשקעה כאמור טופל בהתאם להוראות IAS 16 "רכוש קבוע". התיקון יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. היישום ייעשה בדרך של מכאן ולהבא. התקן מאפשר יישום לתאריך מוקדם יותר, בתנאי שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נקבע במועד שנקבע ליישום המוקדם. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התיקון על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

ד. להלן מוצגות הבהרות שהוצאו על ידי ה-IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, ואשר טרם נכנסו לתוקף, אשר להערכת הנהלת החברה אינם ישימים או אינם מהותיים לקבוצה:

- (1) תכניות נאמנות ללקוחות, IFRIC 13 Customer Loyalty Programs.
- (2) הסכמים להקמת נדל"ן, IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate.
- (3) גידורי השקעה נטו בפעילות חוץ, IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2007	2008	2007	2008	
	%	%	%	%	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
3.40	1.30	2.00	2.29	4.39	מדד המחירים לצרכן
2.79	2.52	2.10	2.79	5.00	בישראל (מדד בגין) בישראל (מדד ידוע)
(8.97)	(5.55)	2.06	(5.02)	(11.05)	שער חליפין מול הש"ח
7.75	(0.05)	(0.36)	10.34	(15.80)	דולר ארה"ב דולר קנדי

באור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן

א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

- **קניון בת ים** – בהמשך לאמור בבאור 7.ד.1 (1) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007, בחודש אפריל 2008 מימשה בעלת השליטה המחזיקה ביתרת הון המניות של הקניון זכות סירוב ראשונה ונכנסה בנעלי החברה, לרבות רכישת יתרת המניות המוחזקות על ידי שופרסל ויתר הזכויות הרלבנטיות. בעקבות כך בחודש אפריל 2008 הוחזרה לחברה מקדמה שהעמידה לטובת רכישת הקניון בסך של 30 מיליון ש"ח.
- **קניון קרית אונו** - בהמשך לאמור בבאור 7.ד.1 (1) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007, החברה ביצעה שחלוף נכסים לפי סעיף 49 יא' לחוק מיסוי מקרקעין בין קניון רחובות אשר נמכר ביולי 2007, לבין קניון קרית אונו. השחלוף דחה תזרימית תשלומי מס בסך של 54 מיליון ש"ח.
- **בית תים** - ביום 30 ביוני 2008 חתמה חברה מאוחדת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, על הסכם עם חברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כ"בית תים" בתמורה לסך כולל של 83.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים. במועד החתימה על ההסכם שילמה הקבוצה מקדמה בסך של 7 מיליון ש"ח. יתרת התמורה בסך של 76.3 מיליון ש"ח שולמה בחודש יולי 2008, לאחר שנתמלאו מלוא התנאים המתלים על פי ההסכם הרכישה.
- **מתחם תעשייה ולוגיסטיקה בפארק תעשייה קיסריה** - בחודש יולי 2008 התקשרה הקבוצה בהסכם רכישה וחכירה עם חברת בסט קרטון נכסים (1994) בע"מ (להלן - המוכרת). על פי ההסכם רכשה הקבוצה את מלוא זכויות החכירה המהוונות של המוכרת במתחם תעשייה ולוגיסטיקה הידוע כמפעל "בסט קרטון" בפארק תעשייה ועסקים קיסריה (להלן - הנכס), בתמורה לסך של 77 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. במקביל לחתימה על ההסכם לרכישת הנכס חתמה הקבוצה על הסכם להשכרתו לחברה אחות של המוכרת לתקופה של 15 שנים, בדמי שכירות שנתיים צמודי מדד של 6.8 מיליון ש"ח עם גידול ריאלי של 5% כעבור 10 שנים. לשוכרת הוענקה האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים פחות חודש, תוך גידול ריאלי של 5% בדמי השכירות מידי חמש שנים. הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

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

ב. קווי אשראי

(1) **קווי אשראי** – לקבוצה מסגרת אשראי, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010, בלתי מנוצלת, נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים ביניים בסך של 400 מיליון ש"ח. לצורך ניצול מסגרת האשראי לזמן קצר על החברה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, ו-(2) שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. עם המעבר לדיווח לפי כללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS), אמור היחס הנ"ל להתעדכן בהסכמת הצדדים.

(2) **ליווי בנקאי לנדל"ן בהקמה** - במהלך שני הרבעונים האחרונים, חתמה הקבוצה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 614 מיליון ש"ח (חלק הקבוצה 557 מיליון ש"ח). כמו כן, על פי ההסכם, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ממועד ההעמדה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מצויה החברה בשלבים מתקדמים לחתימה על הסכם ליווי נוסף בהיקף של כ-212 מיליון ש"ח.

ג. בתקופת הדוח קיבלה הקבוצה הלוואות לזמן ארוך מבנקים בסך של כ-937 מיליון ש"ח, שיתרתן נכון לתאריך המאזן הינה כ-962 מיליון ש"ח, צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית נקובה בשיעורים שבין 3.65% ל-4.85% לשנה או צמודות קרן וריבית לריבית הפריים בתוספת 0.2%. ההלוואות עומדות לפירעון כך שסך של כ-130 מיליון ש"ח עומד לפירעון על פני תקופה של 5 שנים, ועיקר היתרה (בסך של כ-746 מיליון ש"ח) תעמוד לפירעון בסכום אחד בין השנים 2013 עד 2016.

ד. במהלך חודש מרץ 2008 אישר דירקטוריון החברה עדכון שכרו החודשי של מנכ"ל החברה לכ-100 אלפי ש"ח צמודים למדד (עלות כוללת בסך של כ-140 אלפי ש"ח).

ה. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

בחודש יולי 2008 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים לארבעה עובדים ונושאי משרה במסגרתה הוקצו 500,000 כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 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 2011; 30% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2012; ו-20% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2013. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2013.

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 דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של כ-1.5 מיליון ש"ח. סכום זה יופחת כהוצאת שכר על פני תקופות ההבשלה. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

11.38	מחיר מניה (בש"ח)
11.50	מחיר מימוש (בש"ח)
33%	תנודתיות צפויה
4.2 שנים	אורך חיי האופציה (ממוצע)
2.33%	שיעור ריבית חסרת סיכון (ממוצע)
-	שיעור דיבידנד צפוי

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 ונושאי המשרה בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידים בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבות.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנתיים ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

באור 4 - דיבידנד שהוכרז ושולם

במהלך חודש פברואר 2008 שילמה החברה דיבידנד נוסף בגין רווחי שנת 2007 בסך של 45 אגורות למניה (60 מיליון ש"ח), כך שסך הדיבידנד ששולם בגין שנת 2007 הסתכם ל-0.85 אגורות למניה (112 מיליון ש"ח).

על פי מדיניות החברה קבע דירקטוריון החברה, בחודש ינואר 2008 כי בשנת 2008 בכוונת החברה לחלק דיבידנד מינימאלי של 0.44 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 0.11 ש"ח למניה. במסגרת ההחלטה כאמור, בחודש מרץ 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (15 מיליון ש"ח), אשר שולם בחודש אפריל 2008. בחודש מאי 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון השני של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (15 מיליון ש"ח), אשר שולם בחודש יוני 2008. בחודש אוגוסט 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון השלישי של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (15 מיליון ש"ח), אשר שולם בחודש ספטמבר 2008.

בחודש נובמבר 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הרביעי של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (15 מיליון ש"ח), לתשלום בחודש דצמבר 2008. בנוסף, בחודש נובמבר 2008 החליט דירקטוריון החברה על חלוקה חד פעמית של דיבידנד לבעלי המניות בסך 3.19 שקלים למניה המהוות סך של כ-426 מיליון ש"ח, אשר ישולם בחודש דצמבר 2008.

באור 5 - מיסים על הכנסה

לפי חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח – 2008 (להלן – התיקון), אשר אושר בחודש פברואר 2008, תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

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

באור 6 - פעילות שהופסקה

א. בחודש מאי 2007 התקשרה הקבוצה עם צד ג' בהסכם למכירת מרכזים לוגיסטיים בקנדה תמורת סך כולל של 52 מיליון דולר קנדי (211 מיליון ש"ח). בחודש דצמבר 2007, בהמשך להסכמים מותנים שנחתמו במהלך 2007, התקשרו הקבוצה ושותפתה לזכויות בבניין משרדים במונטריאול, קנדה, בהסכם למכירת הבניין לצד ג' תמורת סך כולל של 226 מיליון דולר קנדי (876 מיליון ש"ח), אשר חלק החברה בו הינו 113 מיליון דולר קנדי (438 מיליון ש"ח).

עם מכירת הנכסים הנ"ל, חדלה הקבוצה מלפעול בקנדה. לאור זאת, מוצגת פעילות הקבוצה בקנדה כפעילות שהופסקה.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

באור 6 - פעילות שהופסקה (המשך)

ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2007	2008	2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
43,236	9,228	-	34,372	-	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדליין
2,000	84	-	1,465	-	להשקעה
<u>41,236</u>	<u>9,144</u>	<u>-</u>	<u>32,907</u>	<u>-</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
85,765	6,932	-	55,651	-	התאמת שווי הוגן של נדליין
852	493	-	775	-	להשקעה ורווח ממימוש
<u>126,149</u>	<u>15,583</u>	<u>-</u>	<u>87,783</u>	<u>-</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
30,758	(8,866)	(758)	(26,447)	(20,193)	רווח מפעולות רגילות
95,391	6,717	(758)	61,336	(20,193)	הכנסות (הוצאות) מימון
(56,775)	(8,207)	-	(15,891)	-	רווח (הפסד) לפני מיסים על
<u>38,616</u>	<u>(1,490)</u>	<u>(758)</u>	<u>45,445</u>	<u>(20,193)</u>	ההכנסה
					מיסים על ההכנסה
					רווח (הפסד) לאחר מיסים על
					ההכנסה (ג. להלן)

ג. רווח (הפסד) לתקופה מהפעילות שהופסקה

(47,149)	(8,422)	(758)	(10,206)	(20,193)	הפסד מפעילות בקנדה לתקופה
(85,765) (*)	6,932	-	55,651	-	התאמת שווי הוגן ורווח ממכירת
<u>38,616</u>	<u>(1,490)</u>	<u>(758)</u>	<u>45,445</u>	<u>(20,193)</u>	הפעילות בקנדה

(*) התאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה ורווח ממימוש לשנת 2007 :

<u>אלפי ש"ח</u>	
654,121	תמורה ממימוש נדליין להשקעה בקנדה
610,750	בניכוי - שווי הוגן הנדליין להשקעה במועד המאזן האחרון שפורסם
6,327	בניכוי - עלויות ישירות בקשר למימוש
<u>37,044</u>	רווח ממימוש נדליין להשקעה מפעילות שהופסקה
48,721	התאמת שווי הוגן של הנדליין להשקעה במהלך השנה
<u>85,765</u>	