

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007  
(בלתי מבוקרים)**

## אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2007  
(בלתי מבוקרים)**

### תוכן העניינים

#### עמוד

1-15	דוח הדירקטוריון
16	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):</b>
17	מאזנים
18	דוחות רווח והפסד
20 - 19	דוחות על השינויים בהון העצמי
22 - 21	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
40 - 23	באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים



## דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 (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 2006.

**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 ובקנדה, וכן ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. עד לאחרונה הייתה פעילות החברה כפופה למגבלות שמקורן בהסכם בעלי שליטה בין אלוני-חץ לבין אוסיף חברה להשקעות בע"מ (להלן: "אוסף"), החברה האם של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "עוגן"), אשר אלוני-חץ החזיקה עד לאחרונה בכ- 44% מהון המניות שלה. ביום 15.3.2007 מכרה אלוני-חץ לאוסף את מלוא החזקותיה בעוגן ובעקבות כך, לא תחולנה המגבלות הנ"ל על פעילות החברה. עם הסרת המגבלות האמורות, החלה החברה לבחון את האפשרות לפעול לרכישת מקרקעין לייזום ופיתוח לצורך בניית נכסים מניבים לשימושיה העצמיים לצורכי השכרה.

### מדדי בורסה

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

### דרוג אשראי

אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדרוג (AA-). לחברה דרוג אשראי Aa3 על-ידי מדרוג בע"מ. לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

## **אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)**

החל מהרבעון הראשון של שנת 2007 מאמצת החברה לראשונה, ביישום מוקדם, את תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (להלן: "IFRS"), וזאת בהתאם להוראות תקן 29 המאפשר את המעבר לדיווח בהתאם לתקני IFRS במועד מוקדם יותר מיום 1 בינואר 2008.

המעבר לדיווח בהתאם לתקני IFRS בוצע בהתאם להוראות תקן 1 IFRS, אימוץ לראשונה של תקני IFRS. תקן 1 IFRS 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 קובע כי יש לאמץ את כל תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים למפרע במאזן הפתיחה. יחד עם זאת IFRS 1 מעניק הקלות בנושאים מסוימים בדרך של אי החלה חובת יישום למפרע לגביהם, וקובע מספר חריגים לעניין יישום למפרע של היבטים מסוימים של IFRS אחרים.

להלן ההשפעות העיקריות של התקנים הבינלאומיים על הדו"חות הכספיים של הקבוצה:

### **נדל"ן להשקעה - נכסים להשכרה, נטו-**

נדל"ן להשקעה מוצג לפי מודל השווי ההוגן. השפעת השערוך למועד האימוץ לראשונה (1 בינואר 2005) נזקפה ליתרת העודפים במסגרת ההון העצמי, והשינויים בשווי ההוגן מאותו מועד ואילך נזקפים לדוח הרווח והפסד. על פי מודל זה לא נזקפות עוד הוצאות פחת והפחתה של הנכסים להשכרה.

### **תקבולים על חשבון כתבי אופציה-**

תקבולים על חשבון כתבי אופציה שהנפיקה החברה אשר מחיר המימוש שלהם צמוד למדד המחירים לצרכן, סווגו כהתחייבות פיננסית (חלף הצגתם כרכיב הוני). ההתחייבויות מוצגות בהתאם לשווי ההוגן לתאריך המאזן, והשינוי בשווי ההוגן נזקף לדו"ח רווח והפסד.

### **זכויות המיעוט-**

על פי התקינה הבינלאומית, זכויות המיעוט מוצגות במאזן המאוחד כרכיב בתוך ההון העצמי בגובה חלק המיעוט בנכסים ובהתחייבויות המזוהים של החברה המוחזקת. חלקו של המיעוט ברווח הנקי מוצג בדוח רווח והפסד במסגרת חלוקת הרווח בין בעלי מניות הרוב לבין בעלי מניות המיעוט.

### **פרטים על פעילות הקבוצה**

ליום 31.03.07 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 86 נכסים בשטח של כ-343 אלפי מ"ר. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31.03.07 הינו 94%. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. ליום 31.03.07 הקבוצה מחזיקה ב-3 נכסי מקרקעין במונטריאול (50% מבניין משרדים ו-2 מרכזים לוגיסטיים), קנדה, בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר, המושכרים בתפוסה מלאה. האסטרטגיה העסקית של החברה מתבססת על הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל. כל עוד לא יוחלט אחרת, תמנע החברה מביצוע השקעות נוספות בחו"ל. במקביל בוחנת החברה אפשרות למימוש של הנכסים בקנדה. ביום 18 במאי 2007, חתמה החברה על הסכם למכירת 2 המרכזים הלוגיסטיים (ראה פרטים בהמשך) ובוחנת אפשרות מכירה של הנכס השלישי.

## אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

### 1. מימוש כתבי אופציה (סדרה 3)

במהלך הרבעון הראשון של השנה ולאחר תאריך המאזן בוצעו מימושים של כתבי אופציה (סדרה 3) לאגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ- 8 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ו- 96 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בהתאמה בתמורה ל- 8 מיליון ₪ ו-100 מיליון ₪, בהתאמה. במידה וימומשו כל כתבי האופציה שהונפקו על פי תשקיף לאגרות חוב (סדרה א'), עשויה החברה לגייס סך של 152 מיליון ₪ נוספים. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד ליום 31 במאי 2007.

### 2. עסקאות בקשר למבנים להשכרה בשנת החשבון

- א. **בית אמות כלל תקשורת** - בחודש ינואר 2007 חתמה החברה, ביחד עם אחרים, בחלקים שווים ביניהם, על הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין משרדים ברמת סיב בפתח תקווה (לשעבר "בית עורק"), בתמורה לסך של כ-81.4 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-40.7 מיליון ש"ח, עלות כוללת 43 מיליון ש"ח). הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. השטח הבנוי ברוטו של הבניין הינו כ-13,900 מ"ר. למיטב ידיעת החברה בעת רכישת הנכס, הרווח התפעולי השנתי הצפוי לחלק החברה בנכס הינו כ-3.3 מיליון ₪.
- ב. **מגדל אמות השקעות (מגדל אירופה ישראל לשעבר)** – בסוף חודש מרץ 2007 חתמה החברה על הסכם עם חברת אירופה ישראל (מ.מ.ש.) בע"מ לרכישת מלוא זכויות הבעלות במגדל הידוע בשם "בית אירופה ישראל" (בית IBM לשעבר). המגדל ממוקם בתל-אביב וכולל 20 קומות משרדים בשטח של כ-19,000 מ"ר, שתי קומות מסחר בשטח של כ-1,400 מ"ר וכ-8,600 מ"ר שטח מחסנים וחניות. תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ-337 מיליון ₪ (עלות כוללת 354 מיליון ₪). הרכישה ממומנת בעיקרה ממקורותיה העצמיים של החברה. בחוזה השכירות הקיימים במגדל קיים מנגנון לעדכון דמי שכירות והתאמתם למחירי השוק. להערכת הנהלת החברה דמי השכירות המשולמים כיום במגדל נמוכים ממחיר השוק. למיטב ידיעת החברה בעת רכישת הנכס, הרווח התפעולי השנתי הצפוי לנכס הינו בסך של 21 מיליון ₪.
- ג. **קניון חוצות כרמיאל** - בחודש פברואר 2007 חתמה החברה על מסמך עקרונית לרכישת עד 70% מהזכויות בפרויקט הידוע בשם "קניון חוצות כרמיאל" שהינו בשלבי בניה ראשוניים, בתמורה לסך מקסימלי של כ-19 מיליון דולר. תמורת הרכישה תחושב על בסיס תשואת NOI של 10% נטו, על סמך חוזה שכירות שייחתמו בפועל. השטח הבנוי הכולל של הנכס עם גמר בנייתו יהיה כ-13,600 מ"ר, מתוכם בנויים ומאוכלסים נכון למועד דוח זה כ-1,600 מ"ר. השלמת הפרוייקט צפויה להסתיים בתוך כ-18 חודשים. למועד אישור הדוחות הכספיים פועלים הצדדים לעריכת חוזה מפורט.

ד. **מתחם קרקע באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה** – בחודש מאי 2007, חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת קרקע בשטח רשום של כ- 10 דונם באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה, הפונה בחזיתו לכביש גהה (כביש מס' 4). למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ- 28 אלפי מ"ר משרדים ומסחר. בנוסף, הופקדה תב"ע חדשה למתחם אשר טרם אושרה, לבניית כ- 12 אלפי מ"ר נוספים. היקף ההשקעה הכוללת המתוכנן בפרויקט מוערך בכ- 280 מיליון ₪. התמורה ששולמה בגין העסקה מסתכמת בכ- 32 מיליון ₪ וסך נוסף ישולם למוכרים עם אישור התב"ע החדשה.

ה. **בניין משרדים באזור המרכז** - בחודש מרץ 2007 התקשרה החברה עם צד ג' במסמך עקרונות מחייב, המותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרכישת בנין משרדים, מסחר וחניות תת קרקעיות שיבנה על ידי המוכר, בתמורה לסך כולל של כ- 70 מיליון ש"ח אשר ישולם בשלבים. במידה ויחול שינוי בהיקף הפרויקט תעשה התאמת תמורה. במקרה בו לא יתקיימו התנאים המתלים עד תום 24 חודשים ממועד חתימת מסמך העקרונות, יהיה כל צד רשאי לבטל את העסקה.

ו. **הסכם למכירת 2 מרכזים לוגיסטיים בקנדה** – ביום 18 במאי 2007, חתמה החברה על הסכם למכירת 2 המרכזים הלוגיסטיים בשטח כולל כל כ- 55 אלפי מ"ר, תמורת סך כולל של 52 מיליון דולר קנדי (כ- 187 מיליון ₪). ההסכם מותנה בגמר בדיקת נאותות לשביעות רצונו של הרוכש שתארך 30 יום (בתקופה זו זכאי הרוכש לחזור בו מההתקשרות). היה והעסקה תושלם, צפויה החברה לרשום רווח הון נקי של כ- 4 מיליון ₪.

### 3. הקצאת מניות למנכ"ל החברה

ביום 19 למרץ החליט דירקטוריון החברה לאשר הצעה פרטית של 628 אלפי מניות של החברה למנכ"ל החברה (להלן- המנכ"ל) במחיר של 10.829 ₪ למניה (כפוף להתאמות), מחיר המהווה הנחה של 15% משער הסגירה של מניית החברה בסוף יום המסחר שקדם ליום ההחלטה (12.74 ₪), ובסך הכל הנחה כוללת של 1.2 מיליון ₪. וזאת חלף מענק שנתי בגין שנת 2006. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למנכ"ל 372 אלפי מניות נוספות במחיר של 12.74 ₪ למניה (כפוף להתאמות), מחיר השווה לשער הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד ההחלטה. סך כל המניות המוקצות 1 מיליון ₪ ע.ג., תקנינה למנכ"ל כ- 0.79% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.72% בדילול מלא). רכישת המניות האמורות מומנה באמצעות הלוואה מבנק שקיבל המנכ"ל, לתקופה של שלוש שנים. לבקשת המנכ"ל, העמידה החברה לבנק ערבות, לתקופה של עד חמש שנים להלוואות בגין רכישת המניות בסך כולל של 10.5 מיליון ₪. כבטוחה להלוואות בסך של כ- 3.9 מיליון ₪ (מתוך הסך של 4.6 מיליון ₪) תשועבדנה 372 אלפי המניות הנוספות בשעבוד ראשון בדרגה לטובת החברה. כל המניות האמורות הוקצו בחודש מאי 2007. למידע נוסף, ראה באור 3 ד' לדוחות הכספיים.

### 4. תשקיף מדף

בחודש מאי 2007 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים. הנפקת ניירות הערך עפ"י תשקיף המדף מותנית בין היתר במצב שוק ההון.

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

סוג	סך הכל שטח נכון ליום 31.03.07	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 31.03.07	הכנסות מדמי שכירות 1-3.07
	מ"ר	%	%	באלפי ש"ח
פארקים תעשייתיים	104,733	25%	92%	6,306
תחנות מרכזיות	18,048	4%	94%	3,316
קניונים ושטחי מסחר	49,439	11%	98%	16,313
סופרמרקטים	36,693	9%	100%	6,633
משרדים**	134,063	32%	92%	18,615
<b>סך הכל ישראל</b>	<b>*342,976</b>	<b>81%</b>	<b>94%</b>	<b>51,182</b>
קנדה	80,082	19%	100%	12,060
<b>סה"כ</b>	<b>423,058</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>63,243</b>
סה"כ הכנסות מדמי ניהול				<u>5,790</u>
<b>סה"כ הכנסות</b>				<u>69,033</u>

(\* לא כולל כ- 4,900 מקומות חנייה (כ- 65% מקורים).

(\*\*) מגדל אמות השקעות נרכש ב- 29.03.07 ולכן ההכנסות בגינו יכללו החל מ- 01.04.07.

להלן מידע אודות ה-NOI (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.

N.O.I (באלפי ₪)						
שנתי 2006	רבעון 1 2006	רבעון 2 2006	רבעון 3 2006	רבעון 4 2006	רבעון 1 2007	
170,876	40,910	42,458	43,174	44,334	45,202	ישראל - נכסים זהים
8,507	-	1,396	3,519	3,592	3,792	נכסים שנרכשו ב-2006
-	-	-	-	-	584	נכסים שנרכשו ב-2007
<b>179,383</b>	<b>40,910</b>	<b>43,854</b>	<b>46,693</b>	<b>47,926</b>	<b>49,578</b>	<b>NOI - ישראל</b>
50,626	13,506	13,623	13,219	<sup>(2)</sup> 10,278	11,544	NOI – קנדה <sup>(3)</sup>
<b>230,009</b>	<b>54,416</b>	<sup>(1)</sup> <b>57,477</b>	<b>59,912</b>	<b>58,204</b>	<b>61,122</b>	<b>NOI - סך הכל</b>

(1) כולל התאמת הפרשות שונות שנרשמו בעבר בנכסים שונים בסכום כולל של כמיליון ש"ח.

(2) קיטון בסך 3 מיליון ש"ח בהכנסות קנדה נובע בעיקרו מהתאמת אומדן סבירות הארכת אופציה של דייר בנכס ומירידה בשער החליפין של הדולר הקנדי.

(3) כולל מענק שנתי מעיריית מונטריאול בסך של כ-1.3 מיליון דולר קנדי (כ-4.8 מיליון ש"ח) המסתיים בפברואר 2008.

### תוצאות הפעולות

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

שנתי	רבעון 1	רבעון 1	
2006	2006	2007	
266,329	63,727	69,033	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>35,871</u>	<u>9,239</u>	<u>7,954</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
230,458	54,488	61,079	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
237,882	57,633	51,685	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
21,540	4,809	7,518	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>900</u>	-	<u>180</u>	תרומות
445,900	107,312	105,066	רווח מפעולות רגילות
<u>92,158</u>	<u>32,462</u>	<u>26,429</u>	הוצאות מימון, נטו
353,742	74,850	78,637	רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון
<u>27,445</u>	<u>28</u>	<u>(65)</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
381,187	74,878	78,572	רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>65,831</u>	<u>23,678</u>	<u>20,600</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
<b>315,356</b>	<b>51,200</b>	<b>57,972</b>	<b>רווח לאחר מיסים על ההכנסה</b>
667	250	-	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
<b>316,023</b>	<b>51,450</b>	<b>57,972</b>	<b>רווח נקי</b>



<u>שנתי</u>	<u>רבעון 1</u>	<u>רבעון 1</u>	
<u>2006</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	
			<b>חלוקת הרווח</b>
308,592	50,896	57,972	חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה
7,431	554	-	חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לתקופה
<u>316,023</u>	<u>51,450</u>	<u>57,972</u>	

#### התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה מדווחת הסתכם לסך של 58 מליון ₪ לעומת 51 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, הגידול בסך 7 מליון ₪ נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:

#### הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 69 מיליון ש"ח לעומת סך של 64 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 5 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך שנת 2006 ובתקופה המדווחת.

#### התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת השווי ההוגן הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 52 מיליון ₪ לעומת 58 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. ההתאמה בתקופת החשבון נובעת מירידה בשיעור ההיוון במספר נכסים ומעליה ב- NOI בחלק מהנכסים.

#### עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 8 מיליון ש"ח לעומת סך של 9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך מיליון ₪ נובע מקיטון בהוצאות התפעול בגין נכסים קיימים וחדשים.

#### הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק

הסתכמו לסך של 7.5 מיליון ש"ח לעומת 5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של 2.5 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי ניהול לאלוני-חץ (בעקבות גידול בהיקף הנכסים במאזן החברה) ומגידול בשכר עבודה בעיקר עקב הענקת אופציות לעובדים.

#### הוצאות תרומות

דירקטוריון החברה קיבל החלטה להפריש באופן שוטף מידי שנה עד 1% מרווחי הקבוצה לצורכי תרומה לקהילה.

### הוצאות מימון

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 26 מיליון ש"ח לעומת סך של 32 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בעקבות יישום תקני ה-IFRS, הוצאות המימון בתקופה המדווחת כוללות שערך אופציות (סדרה 1) ו- (סדרה 3) בסכום כולל של כ- 8 מיליון ₪.

הוצאות המימון בתקופה המדווחת בנטרול שערך האופציות כפי שתואר לעיל הסתכמו בסך 18 מיליון ₪ הקיטון בסך 14 מיליון ₪ לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מרכישת אגרות חוב של קבוצת אילות מבעלי האג"ח שבוצעה במהלך שנת 2006 אשר נשאו ריבית בשיעור 6.5% ומומנו בהנפקה של אגרות חוב לציבור, מירידת שער החליפין הדולר הקנדי לעומת השקל בתקופה המדווחת לעומת עליית שער החליפין הדולר הקנדי בתקופה המקבילה אשתקד, אשר תרמו לקיטון של כ- 4 מיליון ₪. מירידה בשיעורי המדד לעומת עליה בתקופה המקבילה אשתקד ומקיטון בהיקף החוב הפיננסי, נטו בתקופה המדווחת בהשוואה לאשתקד.

### הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 21 מיליון ₪ לעומת 24 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך 3 מיליון ₪ הנובעים בעיקרם מירידה בהוצאות המיסים השוטפים.

### מצב כספי

#### נזילות

לתאריך המאזן, לקבוצה יתרות מזומנים ופיקדונות בסך של 46 מיליון ש"ח.

#### תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת - תזרים המזומנים שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת היה חיובי והסתכם ל-31 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי של כ-17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת : -

#### במיליון ש"ח

	<u>מקורות</u>
31	מפעילות שוטפת
10	תמורה ממימוש כתבי אופציה ופיקדונות
90	אשראי לזמן קצר מתאגידים
259	קיטון ביתרת המזומנים
<u>390</u>	סך מקורות
	<u>שימושים</u>
8	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
382	השקעות במבנים להשכרה ורכוש קבוע
<u>390</u>	סך השימושים

## מסגרות אשראי

לחברה אושרו מסגרות אשראי פתוחות מבנק בישראל בסך של 800 מיליון ש"ח (מתוכם 400 מיליון ש"ח לזמן קצר ו-400 מיליון ש"ח לזמן ארוך). לתאריך המאזן ניצלה החברה סך של 275 מיליון ש"ח מתוך המסגרת לזמן ארוך.

לצורך ניצול מסגרת האשראי לזמן קצר על הקבוצה לעמוד בתנאים הבאים:

- א) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה ..
- ב) שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. עם המעבר לדיווח לפי התקינה הבינלאומית (IFRS), יעודכן היחס האמור בהסכמת הצדדים.

## הון עצמי

1. ההון העצמי לתאריך המאזן וליום 31.12.2006 הסתכם ב-1.32 מיליארד ש"ח (הון למניה של 10.42 ש"ח). שיעור ההון העצמי לסך המאזן לימים 31 במרץ 2007 הינו כ-38% וליום 31 בדצמבר 2006 עמד על כ-40%.

## (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.
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

להלן חישוב ה-FFO (באלפי ש"ח):

<u>שנת</u>	<u>רבעון 1</u>	<u>רבעון 1</u>	
<u>2006</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	
316,023	51,450	57,972	רווח נקי לתקופה
(237,882)	(57,633)	(51,685)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
56,828	20,254	19,807	מיסים נדחים
3,822	-	9,128	שערוך אופציות
(27,885)	-	-	רווח מפרעון מוקדם של אג"ח
2,342	296	768	פחת והפחתות
<u>(520)</u>	<u>(274)</u>	<u>(34)</u>	התאמות שונות
<u>112,728</u>	<u>14,093</u>	<u>35,956</u>	FFO
<u>1.00</u>	<u>0.15</u>	<u>0.28</u>	למניה FFO

דיבידנד

בהתאם למדיניות הדיבידנד המוצהרת של החברה כפי שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה, הודיע דירקטוריון החברה בתחילת שנה זו כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2007 דיבידנד שנתי מינימאלי בסך של 40 אגורות למניה אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים. הדירקטוריון יהיה רשאי בכל עת בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד. בהתאם לאמור לעיל, שילמה החברה באפריל דיבידנד בגין שנת 2006 בסך 35 אגורות למניה (44,317 אלפי ₪) ו-10 אגורות בגין רבעון ראשון של שנת 2007 (12,662 אלפי ₪).

במועד פרסום דוח זה, החליט הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון השני של שנת 2007 בסך 10 אגורות למניה (12,762 אלפי ₪).

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 לסיימם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן. להלן מתוארים אומדנים חשובנאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דו"חותיה 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 הסתמכה הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף הפניות (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההגון אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

## **הליכים משפטיים**

לא חל שינוי מהותי מהאמור בדוח התקופתי.

## **פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וזרכי ניהולם**

1. האחראי לניהול הסיכונים בחברה: מנכ"ל החברה. פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2006.

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

### **א. מחירי השכרה**

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

### **ב. עלות המימון**

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

ג. שינויים 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. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים –

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

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי הלוואות הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן * ליום	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		מכשירים רגישים
ירידה בשיעור הריבית הקבועה			עליה בשיעור הריבית הקבועה		
- 10%	- 5%	31.03.07	+ 5%	+ 10%	
(1,808)	(900)	123,256	891	1,773	הלוואות בדולר קנדי
(2,601)	(1,292)	136,258	1,276	2,535	אג"ח בדולר קנדי
(4,582)	(2,271)	228,015	2,234	4,430	הלוואות צמודות מדד
(4,618)	(2,281)	122,089	2,227	4,401	אג"ח לא סחירות צמודות מדד

(\* - סכום השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים .

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי נכסים והתחייבויות הנקובים במט"ח לשינויים בשערי החליפין (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני/לאחר השפעות המס)		שווי הוגן * ליום	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני/לאחר השפעות המס)		מכשירים רגישים
ירידה בשע"ח			עליה בשע"ח		
- 10%	- 5%	31.03.07	+ 5%	+ 10%	
(846)	(423)	8,457	423	846	הכנסות לקבל בדולר קנדי
(12,326)	(6,163)	123,256	6,163	12,326	הלוואות בדולר קנדי
(13,626)	(6,813)	136,258	6,813	13,626	אג"ח בדולר קנדי

(\* - סכום השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים .

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי אגרות חוב וכתבי אופציה סחירים שהונפקו על ידי הקבוצה (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני/לאחר השפעות המס)		שווי הוגן * ליום	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני/לאחר השפעות המס)		מכשירים רגישים
ירידה בשווי			עליה בשווי		
-10%	-5%	31.3.07	+5%	+10%	
(107,293)	(53,647)	1,072,931	53,647	107,293	אגרות חוב וכתבי אופציה סחירים שהונפקו על ידי הקבוצה

(\* - סכום השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים .

#### 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. בתקופת המדווחת רשמה החברה הפסד של מיליון ₪ כתוצאה משערוך הפוזיציה .

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

---

אבי מוסלר  
מנכ"ל החברה

---

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 27 במאי 2007



**נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד ליום 31.3.2007 (באלפי ש"ח):**

<u>סה"כ</u>	<u>התאמות</u>	<u>ללא הצמדה</u>	<u>הצמדה למדד</u>	<u>דולר קנדי</u>	<u>דולר ארה"ב</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>	
40,523	-	23,488	-	16,496	539	רכוש שוטף
5,692	-	-	-	5,692	-	מזומנים ושווי מזומנים
11,055	-	11,055	-	-	-	פיקדונות ובטוחות סחירות לקוחות
808	-	808	-	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
10,080	3,115	3,050	-	3,915	-	חייבים ויתרות חובה
68,158	3,115	38,401	-	26,103	539	סך הכל רכוש שוטף
17,230	-	-	363	16,867	-	יתרות חובה לזמן ארוך
1,236	1,236	-	-	-	-	נכסי מיסים נדחים
<b>86,624</b>	<b>4,351</b>	<b>38,401</b>	<b>363</b>	<b>42,970</b>	<b>539</b>	<b>סך נכסים כספיים</b>
3,383,892	-	2,852,324	-	531,568	-	נדל"ן להשקעה
9,596	-	9,596	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
<b>3,393,488</b>	<b>-</b>	<b>2,866,271</b>	<b>-</b>	<b>531,568</b>	<b>-</b>	<b>סך נכסים לא כספיים</b>
<b>3,480,112</b>	<b>4,351</b>	<b>2,904,672</b>	<b>363</b>	<b>574,538</b>	<b>539</b>	<b>סך הנכסים</b>
147,269	-	90,096	48,991	8,182	-	<u>התחייבויות שוטפות</u> אשראי לזמן קצר*
7,892	-	7,892	-	-	-	ספקים ונותני שרותים
5,470	-	5,470	-	-	-	התחייבויות מס שוטפות
7,934	-	7,934	-	-	-	הפרשות
67,866	7,345	1,596	44,433	13,953	539	זכאים ויתרות זכות
8,011	-	-	6,146	1,865	-	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
56,979	-	56,979	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
301,421	7,345	169,967	99,570	24,000	539	סך הכל התחייבויות שוטפות
1,271,578	-	-	1,150,483	121,095	-	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u> אגרות חוב
327,562	-	-	196,156	131,406	-	הלוואות מתאגידים
25,950	-	-	25,950	-	-	תקבולים ע"ח אופציות
1,625,090	-	-	1,372,589	252,501	-	
<b>1,926,511</b>	<b>7,345</b>	<b>169,967</b>	<b>1,472,159</b>	<b>276,501</b>	<b>539</b>	<b>סך התחייבויות כספיות</b>
222,294	222,294	-	-	-	-	מיסים נדחים
11,619	11,619	-	-	-	-	אחרות
233,913	233,913	-	-	-	-	סך התחייבויות לא כספיות
2,160,424	241,258	169,967	1,472,159	276,501	539	סך ההתחייבויות
<b>(1,839,887)</b>	<b>(2,994)</b>	<b>(131,566)</b>	<b>(1,471,796)</b>	<b>(233,531)</b>	<b>-</b>	<b>עודף התחייבות כספיות על נכסים כספיים</b>

\* אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל עניין ונותני אשראי אחרים

**לכבוד  
הדירקטוריון של  
אמות השקעות בע"מ  
רמת-גן**

א.ג.נ.,

**הנדון: סקירת דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים בלתי מבוקרים  
לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2007**

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

- מאזן ליום 31 במרץ 2007.
- דוח רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2007.
- דוח על השינויים בהון העצמי לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2007.
- דוח על תזרימי המזומנים ב לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2007.

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 ותאגידים אחרים אשר נכסיהם מהווים 38% מכלל הנכסים הכלולים במאזן הביניים המאוחד ליום 31 במרץ 2007 והכנסותיהן מהוות 57% מכלל ההכנסות הכלולות בדוח הרווח והפסד ביניים המאוחד לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה באותו מועד. הדוחות הכספיים ביניים של אותם חברות ותאגידים נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ודוח סקירה זה, ככל שהוא מתייחס לסכומים שנכללו בגין אותם חברות ותאגידים, מבוסס על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 ושות'  
רואי חשבון**

תל-אביב, 27 במאי 2007

**אמות השקעות בע"מ**  
**מאזן מאוחד**

ליום 31 בדצמבר 2006	ליום 31 במרץ		
	2006	2007	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>(בלתי מבוקר)</b>			
299,572	40,760	40,523	<b>רכוש שוטף</b>
8,035	7,005	5,692	מזומנים ושווי מזומנים
9,182	13,506	11,055	פקדונות לזמן קצר
7,634	-	808	לקוחות
7,763	23,338	10,080	נכסי מס שוטפים, נטו
332,186	84,609	68,158	חייבים ויתרות חובה
			סך-הכל רכוש שוטף
2,935,383	2,592,501	3,383,892	<b>רכוש בלתי שוטף</b>
14,994	13,220	17,230	נדל"ן להשקעה
9,605	5,847	9,596	יתרות חובה לזמן ארוך
1,541	-	1,236	רכוש קבוע, נטו
2,961,523	2,611,568	3,411,954	נכסי מיסים נדחים
			סך-הכל רכוש בלתי שוטף
3,293,709	2,696,177	3,480,112	סך-הכל נכסים
48,368	185,675	147,269	<b>התחייבויות שוטפות</b>
8,023	4,491	7,892	אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים
-	6,112	5,470	ספקים ונותני שירותים
7,645	7,419	7,934	התחייבויות מס שוטפות, נטו
57,264	62,606	67,866	הפרשות
9,991	14,231	8,011	זכאים ויתרות זכות
-	-	56,979	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
-	735,537	-	דיבידנד שהוכרו
131,291	1,016,071	301,421	אגרות חוב בחברות מאוחדות
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,262,578	191,696	1,271,578	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
345,983	728,224	327,562	אגרות חוב
21,420	-	25,950	הלוואות מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומאחרים
203,145	173,838	222,294	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
9,829	2,456	11,619	מיסים נדחים, נטו
1,842,955	1,096,214	1,859,003	אחרות
			סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
1,319,537	721,238	1,319,762	<b>הון עצמי</b>
(74)	(137,346)	(74)	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,319,463	583,892	1,319,688	זכויות המיעוט
			סך-הכל הון עצמי
3,293,709	2,696,177	3,480,112	סך-הכל התחייבויות והון עצמי

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

27 במאי 2007

תאריך אישור

הדוחות הכספיים

יהודית זינגר בלוזר  
מנהלת כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוח רווח והפסד מאוחד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2006	2007	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>(בלתי מבוקר)</b>
266,329	63,727	69,033	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסי נדל"ן להשקעה
35,871	9,239	7,954	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
230,458	54,488	61,079	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
237,882	57,633	51,685	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
468,340	112,121	112,764	
21,540	4,809	7,518	הוצאות הנהלה וכלליות
900	-	180	תרומות
445,900	107,312	105,066	רווח מפעולות רגילות
13,194	3,748	7,015	הכנסות מימון
(105,352)	(36,210)	(33,444)	הוצאות מימון
353,742	74,850	78,637	רווח מפעולות לאחר מימון
27,445	28	(65)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
381,187	74,878	78,572	רווח לפני מיסים על ההכנסה
65,831	23,678	20,600	הוצאות מיסים על ההכנסה
315,356	51,200	57,972	רווח לאחר מיסים על ההכנסה
667	250	-	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
316,023	51,450	57,972	רווח נקי לתקופה
			<b>חלוקת הרווח הנקי לתקופה:</b>
308,592	50,896	57,972	חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה
7,431	554	-	חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לתקופה
316,023	51,450	57,972	
			<b>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:</b>
2.74	0.53	0.46	<b>רווח בסיסי</b> ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)
112,716	95,897	126,620	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (אלפי מניות)
2.74	0.53	0.46	<b>רווח מדולל</b> ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)
112,826	95,897	126,881	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (אלפי מניות)

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות על השוניים בהון העצמי**  
**(בלתי מבוקר)**

סד-הכל הון עצמי אלפי ש"ח	זכויות המיעוט אלפי ש"ח	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים אלפי ש"ח	קרן הון מתרגום זוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח
1,319,463	(74)	1,319,537	588,351	893	(13,077)	576,238	167,132
(1,661)		(1,661)					
1,317,802	(74)	1,317,876	588,351	893	(14,738)	576,238	167,132
57,972	-	57,972	57,972				
1,375,774	(74)	1,375,848	646,323	893	(14,738)	576,238	167,132
(56,979)		(56,979)	(56,979)	893			
893		893		893			
1,319,688	(74)	1,319,762	589,344	1,786	(14,738)	576,238	167,132
530,868	(137,900)	668,768	279,759	-	-	348,488	40,521
1,574		1,574					
532,442	(137,900)	670,342	279,759	-	1,574	348,488	40,521
51,450	554	50,896	50,896				
583,892	(137,346)	721,238	330,655	-	1,574	348,488	40,521

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007**

יתרה ליום 1 בינואר 2007

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

סך הכל רווח (הפסד) שזקף ישירות להון העצמי  
רווח נקי לתקופה

סך הכל רווח (הפסד) לתקופה  
דיבידנד שהוכרז  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 31 במרץ 2007

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2006**

יתרה ליום 1 בינואר 2006

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

סך הכל רווח (הפסד) שזקף ישירות להון העצמי  
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2006

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון העצמי**  
**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006**

סך-הכל הון עצמי אלפי ש"ח	זכויות המיעוט אלפי ש"ח	סך-הכל מיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציה אלפי ש"ח	קרן הון מגין כתבי לעובדים אלפי ש"ח	קרן הון מתרונם זוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
530,868	(137,900)	668,768	279,759	-	-	-	348,488	40,521	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2006</b>
(13,077)		(13,077)				(13,077)			<b>רווח (הפסד) שזוקף ישירות להון העצמי -</b>
517,791	(137,900)	655,691	279,759	-	-	(13,077)	348,488	40,521	התאמות הנובעות מתרונם דוחות
316,023	7,431	308,592	308,592						כספיים של פעילות חוץ
833,814	(130,469)	964,283	588,351	-	-	(13,077)	348,488	40,521	<b>סך הכל רווח (הפסד) לשנה</b>
-	-	-	-	-	-	(95,888)	(95,888)	95,888	חלוקת מניות הטבה
306,551		306,551		6,143		273,808	273,808	26,600	הפקת מניות וכתבי אופציה
288		288		(16)		284	284	20	בניכוי הוצאות הנפקה
-		-		(6,127)		6,127	6,127		מימוש כתבי אופציה למנוחה
893		893			893				פקיעת כתבי אופציה
									זקיפת הטבה בגין כתבי
									אופציה לעובדים
47,522		47,522					43,419	4,103	הקצאת מניות כנגד העברת
130,395	130,395					(13,077)	576,238	167,132	נכסים מהחברה האם לחברה
1,319,463	(74)	1,319,537	588,351	-	893				רכישת מיעוט בחברות מאוחדות

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2006**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוח מאוחד על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2006	2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
316,023	51,450	57,972
(187,116)	(33,620)	(26,507)
128,907	17,830	31,465
.....	.....	.....
(182,213)	(49,588)	(382,113)
-	1,819	2,287
(301,626)	-	-
(763)	545	(174)
(484,602)	(47,224)	(380,000)
.....	.....	.....
1,001,708	-	7,940
325,430	-	-
(336,263)	-	-
(139,902)	(11,482)	(8,469)
(236,714)	-	-
473	155	90,233
(16,511)	22,784	-
598,221	11,457	89,704
.....	.....	.....
242,526	(17,937)	(258,831)
58,455	58,455	299,572
(1,409)	242	(218)
299,572	40,760	40,523
.....	.....	.....

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי  
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')  
מזומנים נטו - פעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות בנדליין להשקעה  
תמורה ממיימוש פקדונות, נטו  
רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות בדרך של רכישת  
אגרות חוב שהנפיקו אותן חברות למיעוט  
אחרות  
מזומנים נטו - פעילות השקעה

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

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

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**  
**השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**נספחים לדוח מאוחד על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2006	2007
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

**א. התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

(237,882)	(57,633)	(51,685)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשכרה
2,342	296	768	פחת והפחתות
2,829	-	4,530	התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה
(27,885)	-	-	רווח מפרעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות
(667)	(250)	(74)	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
147	(24)	40	רווח הון ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
7,997	790	3,243	עליית (ירידת) ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה
(9,764)	2,626	(2,516)	הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
893	-	893	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
4,042	-	1,056	הפסדים בגין עסקאות הגנה על שינויים במדד המחירים לצרכן
56,828	20,254	19,807	מיסים נדחים, נטו
<u>(201,120)</u>	<u>(33,941)</u>	<u>(23,938)</u>	

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(2,704)	(3,738)	(4,323)	עליה בלקוחות
(4,164)	(12,399)	4,498	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו
5,025	1,086	(131)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(324)	(399)	345	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
16,171	15,771	(2,958)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
<u>14,004</u>	<u>321</u>	<u>(2,569)</u>	
<u>(187,116)</u>	<u>(33,620)</u>	<u>(26,507)</u>	

**ב. עסקאות שלא במזומן**

**השקעות בנדל"ן להשקעה**

כנגד זכאים בגין נדל"ן להשקעה

כנגד זכאים ויתרות זכות

**הקצאת מניות כנגד העברת נכסים**

דיבידנד שהוכרז

1,663	-	-
<u>3,117</u>	<u>-</u>	<u>19,543</u>
30,982	-	-
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,979</u>

**ג. מידע נוסף**

71,297	10,255	7,769	ריבית ששולמה
<u>22,460</u>	<u>4,587</u>	<u>8,881</u>	מיסים ששולמו

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



## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקר

באור 1 - כללי

#### א. דוחות כספיים ערוכים לראשונה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

כמתאפשר על פי תקן חשבונאות מספר 29, אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – **תקן 29**), החליטה הקבוצה על יישום מוקדם של תקנים אלו וזאת החל מיום 1 בינואר 2007. לאור זאת, הדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2007 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו מועד (להלן – **דוחות כספיים ביניים**) ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – **תקני IFRS**) והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (The International Accounting Standards Board – **IASB**) (להלן – **תקני IFRS**) לעניין דוחות כספיים תמציתיים ביניים כפי שנקבעו ב-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. הדוחות הכספיים האחרונים של החברה אשר נערכו לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל הינם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2006 ולשנה שנסתיימה באותו מועד.

כנדרש על פי IFRS 1, ערוכים גם מספרי ההשוואה ליום 31 במרץ 2006 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו מועד וכן מספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2006 ולשנה שנסתיימה באותו מועד לפי תקני IFRS.

IFRS 1 דבר "First-time Adoption of International Financial Reporting Standards" (להלן – **IFRS 1**) מפרט את הוראות המעבר לדיווח לראשונה לפי תקני IFRS. בהתאם לתקן זה, ולאור החלטת החברה על יישום מוקדם כאמור לעיל, הדוחות הכספיים של הקבוצה לשנת 2007 הינם הדוחות הכספיים השנתיים הראשונים אותם יהיה עליה לערוך לפי תקני IFRS; ודוחות כספיים ביניים אלה הם הדוחות הכספיים ביניים הראשונים של החברה הערוכים לפי תקני IFRS ככל שרלבנטי לדוחות כספיים ביניים בהתאם ל-IAS 34. מועד המעבר של הקבוצה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב-IFRS 1, הוא 1 בינואר 2006 (להלן – **מועד המעבר**) והמאזן לאותו מועד הינו מאזן הפתיחה (להלן – **מאזן הפתיחה**).

כנדרש על פי IFRS 1, יישמה הקבוצה למפרע במועד המעבר, ובכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים ביניים אלו, את תקני IFRS כפי שמתחייב עבור דוחות ביניים בהתאם ל-IAS 34. תקנים שפורסמו עד למועד עריכת הדוחות הכספיים ביניים ושצפויים להיות בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2007, יושמו באופן רטרואקטיבי גם לגבי תקופות העבר המוצגות בדוחות הכספיים ביניים כמספרי השוואה ובמאזן הפתיחה. ביישום הוראות המעבר כאמור, בחרה הקבוצה ליישם את ההקלות הבאות אותן מאפשר IFRS 1: צירופי עסקים ואיפוס הפרשי תרגום מצטברים שמקורם בפעילויות חוץ אשר נזקפו כקרך הון עד למועד המעבר.

שינויים במדיניות החשבונאית שיישמה הקבוצה למפרע במאזן הפתיחה לפי תקני IFRS לעומת המדיניות החשבונאית שיושמה על ידה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל עד למועד המעבר הוכרו ישירות לעודפים או בסעיף אחר של קבוצת ההון העצמי, לפי הענין.

בדבר ההבדלים המהותיים בין דיווח לפי תקני IFRS לדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, ראה באור 5.

#### ב. דוחות כספיים ערוכים בהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, למעט תקנות אשר אינן מאפשרות את יישום תקני IFRS, או את המותר על פיהם.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

<b>באור 1 - כ ל ל י (המשך)</b>	
ג. הגדרות	
החברה	- אמות השקעות בע"מ.
החברה האם	- אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
הקבוצה	- החברה והחברות המאוחדות שלה (כהגדרתן להלן).
חברות מאוחדות	- חברות בשליטה של מעל 50%, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
תאגידיים מאוחדים באיחוד יחסי/ תאגידיים בשליטה משותפת	- תאגידיים המוחזקים על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה משותפת (ראה גם באור 2.ב.4), שדוחותיהם הכספיים מאוחדים עם דוחות החברות המחזיקות בהן בדרך של איחוד יחסי.
חברות כלולות	- חברות, למעט חברות מאוחדות ותאגידיים מאוחדים באיחוד יחסי, אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן, ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות, חברות כלולות ותאגידיים בשליטה משותפת.
חברה, או תאגיד	- לענין ההגדרות דלעיל - לרבות שותפות.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב-24 IAS של הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה-IASB).
בעל ענין ובעל שליטה	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
שיטת הריבית האפקטיבית	- שיטה לחישוב העלות המופחתת של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית ושל הקצאת הכנסות או הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית לפי שיעור הריבית האפקטיבי. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור המנכה במדויק את הזרם החזוי של תקבולי המזומנים או התשלומים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של המכשיר הפיננסי, או לפי הענין, לתקופה קצרה יותר.
מדד	- מדד המחירים לצרכן בישראל, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	- דולר של ארה"ב.
דולר קנדי	- דולר של קנדה.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית לפי תקני IFRS אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2007 ולתקופה של שלושה שנתיימה באותו מועד. מדיניות חשבונאית זו יושמה באופן עקבי גם בעריכת הדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה המוצגות בדוחות כספיים ביניים אלה, לרבות בעריכת מאזן הפתיחה (המאזן ליום 1 בינואר 2006). הדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה, היינו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006 ולשנה שנתיימה באותו מועד והדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרץ 2006 ולתקופה של שלושה חודשים שנתיימה באותו מועד (להלן – **תקופות ההשוואה**), נערכו בעבר בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

#### **א. הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים**

עד ליום 31 בדצמבר 2003 נחשבה ישראל למדינה בה שוררים תנאים של כלכלה היפר אינפלציונית. לפיכך, פריטים לא-כספיים במאזן המוצגים על בסיס עלות הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס דיווח לתקופות שלאחר 31 בדצמבר 2003 (להלן - **עלות**).

הדוחות הכספיים ביניים והדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה נערכו על בסיס העלות, למעט נכסים והתחייבויות הנמדדים לפי שווים ההוגן, בעיקר: נדל"ן להשקעה, מכשירים פיננסיים נגזרים ותקבולים על חשבון כתבי אופציה, הניתנים למימוש במניות החברה.

#### **ב. דוחות כספיים מאוחדים**

##### **(1) כללי**

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל תאגידי בהם לחברה יש שליטה (חברות מאוחדות). שליטה מתקיימת מקום בו לחברה יש את הכוח לשלוט במדיניות הכספית והתפעולית של תאגיד לצורך השגת תועלות מפעילויותיו. בבחינת קיומה של שליטה, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה למניות התאגיד בפועל.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות מאוחדות שנרכשו או מומשו נכללים בדוחות הכספיים המאוחדים החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

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

לצורך האיחוד, מבוטלות באופן מלא כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות המהותיות.

##### **(2) זכויות המיעוט**

זכויות המיעוט בנכסים נטו מוצגות בנפרד במסגרת ההון העצמי של הקבוצה. זכויות אלו כוללות את הסכום של זכויות המיעוט במועד הרכישה המקורי של צירוף עסקים וכן את חלקו של המיעוט בשינויים שאירעו בהון של התאגיד הנרכש מאז מועד צירופו (ראה (3) להלן). הפסדים של חברה מאוחדת המיוחסים למיעוט העולים על זכויות המיעוט בהון של אותה חברה מאוחדת, מוקצים כנגד הזכויות של הקבוצה בחברה המאוחדת, למעט במקרים בהם למיעוט יש מחויבות תקפה ויכולת לבצע השקעות נוספות בחברת המאוחדת לכיסוי חלקו בהפסדה, וזאת עד למגבלת הסכום לו מחויב המיעוט.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ב. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)**

**(3) צירופי עסקים (החל ממועד המעבר, 1 בינואר 2006, ואילך)**

רכישות של חברות מאוחדות או פעילויות נמדדות לפי שיטת הרכישה כמשמעותה ב-IFRS 3, צירופי עסקים (להלן - IFRS 3). לפי שיטה זו, עלות צירוף העסקים נמדדת לפי השווי ההוגן המצטבר למועד ההחלפה של נכסים שניתנו, התחייבויות שנתהוו לקבוצה ומכשירים הוניים שהונפקו על ידה בתמורה לקבלת השליטה בחברה או בפעילות הנרכשת. עלות צירוף העסקים כוללת גם עלויות רכישה שנתהוו לקבוצה המתייחסות במישרין לצירוף העסקים. הנכסים המזוהים של החברה או הפעילות הנרכשת, התחייבויותיה והתחייבויותיה התלויות העומדים בתנאים להכרה לפי IFRS 3 מוכרים לפי שווי ההוגן במועד הרכישה.

זכויות בעלי מניות המיעוט בחברה או בפעילות הנרכשת נמדדות לראשונה במועד הרכישה בהתאם לחלקו היחסי של המיעוט בשווי ההוגן, נטו של הנכסים שהוכרו (היינו בנכסים בניכוי התחייבויות והתחייבויות תלויות שהוכרו).

**(4) זכויות בעסקאות משותפות; תאגידים תחת שליטה משותפת**

עסקה משותפת הינה הסדר חוזי לפיו הקבוצה וצדדים אחרים מתקשרים לבצע פעילות כלכלית תחת שליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר בהסדר החוזי ישנה דרישה כי קבלת החלטות, הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והמדיניות התפעולית של העסקה המשותפת, תהיה בהסכמה פה אחד של הצדדים השותפים לשליטה המשותפת.

כאשר תאגיד בקבוצה מבצע ישירות פעילויות או החזקת נכסים במסגרת עסקה משותפת, נכלל חלקה של הקבוצה בנכסים הנשלטים במשותף, בהתחייבויות שנתהוו במשותף עם השותפים האחרים ובהכנסות וההוצאות המשותפות, בדוחות הכספיים של אותו תאגיד. פריטים אלו מסווגים ביחד עם פריטים דומים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

הסדרי שליטה משותפת הכרוכים בהקמה של תאגיד נפרד בו לכל אחד מהשותפים יש זכויות לשליטה משותפת, נחשבים כתאגידים תחת שליטה משותפת. זכויותיה של הקבוצה בתאגידים כאמור מוצגות בדרך של איחוד יחסי. היינו, חלקה של הקבוצה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של התאגידים תחת שליטה משותפת נכלל בדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לשיעור הזכויות של הקבוצה בתאגיד תחת השליטה המשותפת.

תוצאותיהן של עסקאות בין תאגיד תחת שליטה משותפת לבין תאגיד אחר בקבוצה, כמו גם יתרות ביניהם, מבוטלות בהתאם לשיעור הזכויות של הקבוצה בתאגיד תחת השליטה המשותפת.

**ג. מטבע פעילות ומטבע דיווח**

**מטבע פעילות ומטבע דיווח** - הדוחות הכספיים של החברה ושל כל אחת מהחברות המוחזקות שלה ותאגידיה האחרים, ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלים אותה חברה או תאגיד (להלן - **מטבע הפעילות**). מטבע הפעילות של החברה, ועיקר החברות והתאגידים המוחזקים על ידה, הינו ש"ח. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים בש"ח (להלן - **מטבע הדיווח**, או **מטבע הצגה**).

**תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות** - עסקאות המבוצעות במטבע השונה ממטבע הפעילות של כל תאגיד בקבוצה (להלן - **מטבע חוץ**) מתורגמות למטבע הפעילות, לצורך הכללתן בדוחות הכספיים של אותו תאגיד, לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע כל עסקה. פריטי מאזן שמקורם במטבע חוץ או הנקובים בו מתורגמים כדלקמן: פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לתאריך כל מאזן; פריטים לא-כספיים הנכללים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים בעלות (כהגדרתה בסעיף א. לעיל) מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007

בלתי מבוקרים

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

##### ג. מטבע פעילות ומטבע דיווח (המשך)

**אופן הרישום של הפרשי שער** - הפרשי שער נזקפים ככלל לדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם נתהוו. הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל מפעילות חוץ או לשלם לפעילות החוץ שפרעונם אינו מתוכנן ואף לא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, ועל כן מהווים חלק מההשקעה נטו בפעילות החוץ נזקפים ישירות להון העצמי.

**תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח** - לצורך איחוד הדוחות הכספיים של חברות מאוחדות, שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח, מתורגמים דוחותיהן הכספיים לש"ח כלהלן: הנכסים וההתחייבויות מתורגמים לש"ח בהתאם לשערי החליפין שבתוקף במועד המאזן; פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לש"ח לפי שערי חליפין ממוצעים בתקופת הדיווח, אלא אם כן קיימת תנודתיות משמעותית בשערי החליפין במהלך התקופה המדווחת כי אז תרגום פריטים אלה לש"ח נעשה לפי שערי החליפין במועד בו מבוצעות העסקאות. הפרשי התרגום מסווגים כהון עצמי ונזקפים לסעיף "קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ". הפרשי תרגום אלו נזקפים לרווח והפסד בתקופה בה ממומשת ההשקעה בחברות המוחזקות הנ"ל.

**יתרות בהצמדה למדד** - יתרות בהצמדה למדד מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד החודש שקדם למועד המאזן בכל תקופה) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.

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 31 במרץ	
	2006	2007
%	%	%

(בלתי מבוקר)

##### מדד המחירים לצרכן

בישראל (מדד בגין)

בישראל (מדד ידוע)

(0.10) 0.58 (0.23)

(0.29) 0.09 (0.44)

##### שער חליפין מול הש"ח

דולר ארה"ב

דולר קנדי

(8.21) 1.35 (1.66)

(8.16) 1.41 (1.10)

##### ד. מזומנים ושווי מזומנים

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

##### ה. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

###### (1) כללי

השקעות בנכסים פיננסיים שאינם נגזרים נרשמות במאזן במועד שבו הקבוצה הופכת להיות צד להסכם אשר לפי תנאיו היא זכאית לקבל את הנכס הפיננסי. השקעות בנכסים פיננסיים אלו מוצגות לראשונה לפי שוויין ההוגן בתוספת עלויות עסקה, למעט השקעות בנכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן כנגד רווח והפסד המוצגות בשוויין ההוגן.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ה. **נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)**

**(1) כללי (המשך)**

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה מסווגים ככלל לקטגוריות המפורטות להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי, והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי. בדוחות הכספיים ביניים ובמספרי השוואה להם לקבוצה רק נכסים פיננסיים שהם הלוואות וחייבים.

- נכסים פיננסיים בשווי הוגן כנגד רווח והפסד;
- נכסים פיננסיים זמינים למכירה;
- נכסים פיננסיים המוצגים לפי שיטת העלות;
- הלוואות וחייבים.

**(2) הלוואות וחייבים**

לקוחות ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך עם תשלומים מוגדרים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות הריבית מוכרות על פני תקופת ההלוואה או יתרת החייבים בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין לקוחות וחייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

**(3) הפסדים לירידת ערך של נכסים פיננסיים וביטולם**

נכסים פיננסיים שאינם מסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן כנגד רווח והפסד, נבחנים בכל תאריך מאזן באם קיימים לגביהם סימנים לירידת ערך. ירידה כאמור מתהווה כאשר קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר, שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית של נכס פיננסי, קיימת השפעה שלילית על אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מההשקעה בנכס. לגבי נכסים פיננסיים הכלולים לפי העלות המופחתת, סכום ירידת הערך הוא ההפרש שבין ערכו הפנקסני של הנכס הפיננסי לבין הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס כשהם מנוכים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי שלו. סכום זה נזקף לדוח הרווח והפסד.

אם בתקופה עוקבת לתקופה בה נזקף הפסד לירידת ערך, קיימות אינדיקציות כי סכום ההפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, שאיננו מכשיר הון המסווג כזמין למכירה או נכס פיננסי המוצג בשיטת העלות, קטן ואותו קיטון קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, כולו או חלקו, כנגד רווח והפסד. הסכום לביטול כאמור מוגבל כך שהערך הפנקסני של ההשקעה בנכס הפיננסי במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על העלות המופחתת של הנכס למועד הביטול אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

באשר להשקעות במכשירי הון המסווגים כזמינים למכירה, כל גידול בשווי ההוגן בתקופה שלאחר התקופה בה נזקף הפסד מירידת ערך מוכר ישירות להון העצמי.

**1. מכשירים פיננסיים נגזרים**

לקבוצה מכשירים פיננסיים נגזרים הכוללים, בין היתר, מכשירים נגזרים על הון החברה (כתבי אופציה) ומכשירים פיננסיים נגזרים אחרים (כדוגמת כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב ועסקאות Swap על מדד המחירים לצרכן בישראל).

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה במועד ההתקשרות ובכל מועד מאזן שלאחר מכן לפי שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נזקפים ככלל לדוח הרווח והפסד. הסיווג המאזני של מכשירים פיננסיים נגזרים, כיתרה שוטפת או בלתי שוטפת, נקבע בהתאם לסיווג המאזני של המכשיר הפיננסי ממנו הם נגזרים, או מתנאי הנגזר הפיננסי, לפי העניין.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007

### בלתי מבוקרים

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

#### **ז. השקעות בחברות כלולות**

חברה כלולה הינה תאגיד אשר לקבוצה יש בו השפעה מהותית והוא אינו חברה מאוחדת, או כל תאגיד אחר אשר דוחותיו הכספיים נכללים בדוחות הכספיים של החברה בדרך של איחוד יחסי. השפעה מהותית הינה היכולת להשתתף בקבלת החלטות הנוגעות למדיניות הכספית והתפעולית של החברה הכלולה אשר איננו מהווה שליטה או שליטה משותפת בקבלת החלטות כאמור..

דוחות כספיים של חברות כלולות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, למדיניות החשבונאית הנקוטה על ידי הקבוצה.

השקעות בחברה כלולה מוצגות, החל מהמועד בו הושגה לראשונה השפעה מהותית בה, לפי שיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעות כאמור מסווגות כמיועדות למימוש. לפי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברה כלולה מוצגות במאזן המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו של החברה הכלולה, בניכוי ירידת ערך בערכה במידה וחלה. חלקה של הקבוצה בהפסדים של חברה כלולה העולים על זכויותיה של הקבוצה באותה חברה (כולל השקעות ועסקאות לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק מהשקעות הקבוצה נטו, באותה חברה), אינו מוכר אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם, או שבוצעו תשלומים, לטובת החברה הכלולה.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה על חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסיה המזוהים, נטו (לרבות התחייבויות תלויות) שהוכרו במועד הרכישה, נזקף כמוניטין. המוניטין הינו חלק מהערך הפנקסני של ההשקעה בחברה הכלולה והוא נבחן ביחד עם כלל ההשקעה לצורך רישום הפסד לירידת ערך. עודף חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו (לרבות התחייבויות תלויות) של החברה הכלולה על עלות רכישתה (מוניטין שלילי) מוכר, לאחר בחינה חוזרת, מיידית כהכנסה בדוח הרווח והפסד.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין תאגיד בקבוצה לבין החברה הכלולה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות באותה חברה כלולה.

#### **ח. נדלין להשקעה**

נדלין להשקעה הינו נדלין המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם גם יחד. זכויות בנדלין המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית מסווגות ומטופלות אף הן כנדלין להשקעה (חכירות מקרקעין ממנהל מקרקעי ישראל, ככל חכירה של מקרקעין, מסווגות תחת תקני IFRS כחכירה תפעולית).

נדלין להשקעה מוכר לראשונה בעלות רכישתו הכוללת את עלויות העסקה הישירות. בתקופות שלאחר מועד ההכרה הראשונית, נמדד הנדלין להשקעה לפי שווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדלין להשקעה נכללים בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מתהווים. לצורך קביעת השווי ההוגן של נדלין להשקעה, מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאיי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים; וכן על ניסיונה של הנהלת החברה.

#### **ט. רכוש קבוע**

רכוש קבוע מוצג במאזן לפי עלותו בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הרכוש הקבוע ואת כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שאליו התכוונה הנהלה.

זקיפת פחת בגין הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הפחת נזקף לדוח הרווח והפסד באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של כל אחד מרכיבי הפריט החל מהמועד בו הפריט כשיר למלא את שימושו המיועד, בהתחשב בערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים שלו. להלן שיעורי הפחת השנתיים:

	%
מבנים	2
כלי רכב	15
ריהוט וציוד משרדי	6-33
שיפורים במושכר	על פני תקופת השכירות

רווח או הפסד הנובע ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש בין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני של הפריט במועד גריעתו, ונזקף ככלל לדוח הרווח והפסד.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

#### **באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

#### **י. הפסדים לירידת ערך נכסים מוחשיים בלתי שוטפים וביטולם**

הקבוצה בוחנת בכל תאריך מאזן את נכסיה המוחשיים במטרה לקבוע באם קיימים סימנים המעידים על הפסדים מירידה בערכם. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס ביחס לערכו הפנקסני במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך בו יש להכיר, אם בכלל.

סכום בר-השבה של נכס הינו הגבוה מבין מחיר המכירה של הנכס, בניכוי עלויות מכירה, ושווי השימוש בו. לצורך אמידת שווי השימוש של נכס מנוכים תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק במועד אמידת שווי השימוש לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאמו תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס.

מקום בו סכום בר-ההשבה של נכס נאמד כנמוך מערכו הפנקסני, מופחת הסכום הפנקסני של הנכס עד לגובה סכום בר-ההשבה שלו. סכום ההפחתה כאמור הינו הפסד מירידת ערך הנכס הנזקף מיידית כהוצאה בדוח הרווח והפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס שהוכר בעבר מבוטל, כולו או חלקו, רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד האחרון בו הוכר הפסד מירידת ערך. במקרה כזה, הערך הפנקסני של הנכס מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני, ובלבד שסכום הנכס לאחר ההגדלה לא יעלה על ערכו הפנקסני של הנכס שהיה נקבע לו (לאחר ניכוי פחת) אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך נזקף מיידית לדוח הרווח והפסד.

#### **יא. התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח והפסד או כהתחייבויות פיננסיות אחרות.

#### **(1) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח והפסד**

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח והפסד של הקבוצה כוללות נגזרים שונים כמפורט בסעיף ו. לעיל, לרבות תקבולים על חשבון כתבי אופציה, אשר תוספת המימוש בגינם צמודה למדד.

התחייבות פיננסית בשווי הוגן כנגד רווח והפסד מוצגת בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן נזקף לדוח הרווח והפסד.

#### **(2) התחייבויות פיננסיות אחרות**

התחייבויות פיננסיות אחרות בקבוצה כוללות בעיקר אשראי לזמן קצר, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים, בעל עניין ואחרים.

התחייבויות פיננסיות אחרות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. בתקופות שלאחר המדידה הראשונית נמדדות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות, ככל שתוצאות מדידה כאמור הן מהותיות, על בסיס עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, כאשר עלויות המימון נזקפות על בסיס תשואה אפקטיבית.

#### **יב. קיזוז בין מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו רק אם קיימת זכות חוקית ניתנת לאכיפה לקיזוז ביניהם וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו, או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

#### **יג. פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך**

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים לפי שווים ההוגן. השווי ההוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם.



## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

#### **באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

##### **י.ד. מיסים על ההכנסה**

מיסים שוטפים על ההכנסה והמיסים הנדחים נרשמים כהוצאה או כהכנסה בדוח הרווח והפסד, אלא אם הם מתייחסים לעסקה או אירוע אשר נזקפים ישירות להון העצמי או לצירוף עסקים. תוצאות המס הנובעות מעסקה או אירוע אשר מוכרים כאמור ישירות להון העצמי נזקפות אף הן ישירות להון העצמי.

החברה וחברות הקבוצה מבצעות ייחוס מיסים בגין הפרשים זמניים בין ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים לבין בסיס המס שלהם ובגין הפסדים והטבות לצרכי מס, שמימושם צפוי. המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת מימושם, כפי שהם ידועים בתאריך המאזן.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון: מיסים שהיו חלים במקרה של מימוש השקעות בחברות מוחזקות, מאחר ואין בכוונת הקבוצה לממשן בעתיד הנראה לעין; מיסים בגין חלוקת רווחים בקבוצה לגבי מקרים בהם לא צפויים תשלומי דיבידנדים מחברות מוחזקות להתחייב במס; ומיסים בגין רווחים של חברות בקבוצה שחלוקתם חייבת במס, אך אין בכוונת הקבוצה לחלקם כדיבידנד.

סכומי המיסים השוטפים והנדחים נקבעים תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו, או חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.

##### **טו. הפרשות**

הפרשה נזקפת כאשר בתאריך המאזן לקבוצה מחויבות משפטית, או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. במידה וההשפעה הינה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, בהתבסס על שיעור ריבית המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים במחויבות או בשיעור ריבית המשקף את ציפיות השוק בנוגע לערך הזמן. ההפרשות משקפות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכומים שיידרשו על מנת לישב את המחויבויות שבתאריך המאזן בהתחשב בסיכונים ואי הודאויות הכרוכים בהן.

הדוחות הכספיים כוללים הפרשות בגין הליכים משפטיים העומדים תלויים בתאריך המאזן כנגד חלק מחברות הקבוצה שסבירות התממשותם, להערכת ההנהלה המתבססת על יועציה המשפטית להליכים אלו, הינה צפויה.

##### **טז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים**

**הטבות לעובדים לזמן קצר** - הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות בעיקר שכר עבודה והפרשות סוציאליות נלוות מקובלות. התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר נמדדות על בסיס לא מהוון וההוצאות בגין נזקפות לדוח הרווח והפסד בתקופה בה ניתנים השירותים על ידי העובדים. הפרשות בגין בונוס נזקפות כאשר לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם לעובד את הבונוס בגין שירות שניתן על ידו לקבוצה וכאשר סכום הבונוס ניתן לאומדן מהימן.

**עלויות עובדים לאחר פרישה** - בהתאם לחוקי העבודה בישראל ולהסכמי העסקה חייבות חברות הקבוצה בישראל בתשלום פיצויי פרישה לעובדים מפורטים, ובתנאים מסויימים גם לעובדים המתפטרים או פורשים מעבודתם מרצונם.

התחייבות הקבוצה לפיצויי פרישה כאמור מטופלת כתוכנית להטבה מוגדרת, לפיה עלות ההטבה נקבעת בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Projected Unit Credit Method), בהתבסס על הערכות אקטואריות המתבצעות בכל תאריך מאזן. התחייבויות בגין תוכנית הטבה מוגדרת הנזקפת במאזן, מורכבות מהערך הנוכחי של התחייבויות אלו, בניכוי נכסי התוכנית המוצגים לפי שוויים ההוגן. רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לדוח הרווח והפסד.

ההתחייבויות בשל סיום יחסי עובד והנכסים המיוחסים להן לימים 31 במרץ 2007 ו-2006 וליום 31 בדצמבר 2006 הסתכמו לסכומים שאינם מהותיים, וסכומן, נטו מוצג בסעיף התחייבויות אחרות שאינן שוטפות.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

#### **יז. תשלום מבוסס מניות**

בעסקאות תשלום מבוסס מניות עם עובדים (כולל עם אחרים המספקים שירותים דומים) המסולקים במכשירי הון של החברה, נקבעת ההטבה הגלומה במכשירים ההוניים המוענקים בהתבסס על שווים ההוגן במועד ההענקה (grant date). השווי ההוגן הגלום בהענקת כתבי אופציה נאמד על בסיס מודל בלק-ושולס. ההטבה האמורה נזקפת כהוצאה בדוח הרווח והפסד על פני תקופות ההבשלה (vesting) של המכשיר ההוני שהוענק.

#### **יח. מכשירים הוניים**

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים בגובה התמורה שהתקבלה בגינם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקתם.

#### **יט. תקבולים על חשבון כתבי אופציה**

תקבולים על חשבון הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות של החברה, המקנים למחזיק בהם זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון העצמי. לעניין זה, מחיר מימוש של כתב אופציה הנושא הצמדה למדד איננו נחשב סכום קבוע של מזומן. לפיכך, תקבולים בגין הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות החברה וחברות הקבוצה שמחיר המימוש בגינם צמוד למדד מוצגים במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך לפי שווים ההוגן.

#### **כ. הכרה בהכנסה**

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסי נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח והפסד עם הצטברותן על פני תקופת השכירות. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות לדוח הרווח והפסד באופן שווה לאורך תקופת השכירות.

ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

#### **כא. עסקאות עם בעלי שליטה**

השלכותיהן של פעולות בעלות אופי של השקעת בעלים או חלוקה לבעלי השליטה נכללות בהון העצמי. בסיס ההערכה בעסקאות בין החברה וחברות הקבוצה לבין בעלי השליטה בחברה הוא השווי ההוגן. ההפרשים בין התמורה שנקבעה בעסקאות בין הקבוצה לבין בעלי השליטה בחברה לבין השווי ההוגן של אותן עסקאות, נזקפים ישירות להון העצמי. מיסים שוטפים ומיסים נדחים המתייחסים לפריטים שנוקפו להון העצמי בגין עסקאות עם בעלי שליטה, נזקפים אף הם ישירות להון העצמי.

#### **כב. רווח למניה**

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח.

לצורך חישוב הרווח המדולל למניה, מתואמים הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, והממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות בגין ניירות ערך המירים של החברה, כל עוד הן מביאות לדילול ביחס לרווח הבסיסי למניה.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007

### בלתי מבוקרים

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

#### **כג. קביעת שווי הוגן**

לצורך יישום חלק מכללי המדיניות החשבונאית, נדרשת הקבוצה לאמוד את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאנים פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעים, בעיקר, על בסיס השיטות הבאות:

- השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים הנסחרים בשווקים פעילים חושב על פי שערי הסגירה לתאריך המאזן המצוטטים בבורסות השונות, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.
- השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נסחרים חושב על פי מחירי שוק מצוטטים לתאריך המאזן.
- השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל נאמד באמצעות טכניקות ומודלים כלכליים מקובלים להערכת שווי בהתבסס על הנחות סבירות הנגזרות מהתנאים הכלכליים הקיימים בכל תאריך מאזן. שיטות ההערכה כוללות מודלים לתמחור אופציות, וערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים שנרכשו בסמוך לתאריך המאזן נקבע על בסיס עלות ההשקעה במכשירים אלו.
- השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. לפי תקן זה, השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הוא המחיר, שבו הנדל"ן להשקעה ניתן להחלפה בעסקאות בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון שאינם צדדים קשורים, הפועלים בצורה מושכלת. אומדן השווי ההוגן מבוצע על ידי הנהלת הקבוצה בהסתמך על ניסיונה ועל הערכות שווי של שמאיי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים המבוצעות על פי מודלים מקובלים. השווי ההוגן נקבע ללא ניכוי עלויות עסקה, שעשויות להתהוות בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת של הנדל"ן להשקעה.
- השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בהענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה המעניקים שירותים דומים נקבעת בהתבסס על השווי ההוגן של כל כתב אופציה במועד ההענקה שנאמד על בסיס מודל בלק-ושולס.

#### **כד. אומדנים ואי וודאויות עיקריים**

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות 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 נמצא 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, המבוסס על ניסיון העבר שלה בהתחשב בגורמים הייחודיים לנסיבות של כל מקרה, וככל שרלבנטי, גם תוך הסתמכות על מומחים חיצוניים, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. לפיכך, התוצאות בפועל, עת מתבררים באופן סופי תוצאותיו של אירוע הדורש קביעת אומדן והערכה, עשויות להיות שונות, לעיתים אף באופן מהותי, מאומדנים והערכות אלו עת הם נקבעים לראשונה ומתעדכנים על פני הזמן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נבחנים באופן שוטף, ומתעדכנים בעקבות מידע שבא לידיעת הנהלה או אירוע שהתרחש לאחר המועד האחרון בו נקבע האומדן, ואשר לא היו בידיה בתקופה הקודמת שבה נקבע האומדן, או נבחן לאחרונה. שינויים לאומדנים חשבונאיים נזקפים בתקופה בה מבוצע השינוי באומדן, או גם לתקופות עתידיות שלאחר התקופה בה מבוצע השינוי אם יש בהשלכות השינוי כדי להשפיע הן על התקופה הנוכחית והן על תקופות עתידיות.

להלן תחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת החברה השפעתם הצפויה הינה משמעותית במיוחד:

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כד. אומדנים ואי וודאויות עיקריים (המשך)**

• **שווי הוגן של נדל"ן להשקעה** – כאמור בסעיף 2.ח. לעיל, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח הרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלום, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאיי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים (DCF) והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים, נטו הצפויים לנבוע מהנכס נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתפתח ולהתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת, אשר שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולות להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

• **הפרשות להליכים משפטיים** – נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות כ-20 תביעות בסכום כספי כולל של כ-96 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-45 מיליון ש"ח. חלק מאותן תביעות הינו בהיקף כספי מהותי מאד. לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של התביעות הנ"ל, כמו גם לקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעת הקבוצה, מסתמכת הנהלת הקבוצה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של הקבוצה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכויי הקבוצה באשר לנשוא התביעה, בין אם הקבוצה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל. פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות, וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלבנטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין התביעות העומדות כנגד החברה, ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

**כה. 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) **מגזרים עסקיים, IFRS 8 Operating Segments** - התקן מפרט כיצד על תאגיד לדווח על מידע לפי מגזרים בדוחות הכספיים השנתיים 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.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

#### **באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

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

(2) **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.

(3) **עסקאות במניות החברה שמבצעת הקבוצה, Group and Treasury Share Transactions IFRIC 11** – הבהרה זו הינה פרשנות לאופן היישום של IFRS 2 בדבר תשלומים מבוססי מניות הכוללים מכשירים הוניים של התאגיד עצמו, בהם התאגיד רוכש את מכשירי ההון בעת יישוב ההתחייבויות בגין תשלומים אלו; ובדבר תשלומים מבוססי מניות של חברה מאוחדת במכשירים הוניים של התאגיד. IFRIC 11 יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 במרץ 2007 או לאחר מכן. IFRIC 11 מאפשר יישום מוקדם.

#### **באור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן**

##### **א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה**

(1) **רכישת נדל"ן להשקעה** - בתקופת הדוח ולאחריה ביצעה הקבוצה עסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה (לא כולל מקרקעין שנרכש למטרות ייזום) בתמורה כוללת של 510 מיליון ש"ח, אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

- **בית אירופה ישראל (בית IBM לשעבר)** - בחודש מרץ 2007 חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במגדל הידוע בשם "בית אירופה ישראל" (בית IBM לשעבר). המגדל ממוקם בתל-אביב וכולל 20 קומות משרדים מעל שתי קומות מסחר, בשטח כולל של כ-29,000 מ"ר. תמורת הרכישה נקבעה לסך של כ-337 מיליון ש"ח. הרכישה ממומנת בעיקרה ממקורותיה העצמיים של החברה. בחוזה השכירות הקיימים במגדל קיים מנגנון לעדכון דמי שכירות והתאמתם למחירי השוק. להערכת הנהלת החברה דמי השכירות המשולמים כיום במגדל נמוכים ממחיר השוק.
- **קניון חוצות כרמיאל** - בחודש פברואר 2007 חתמה החברה על מסמך עקרונות לרכישת עד 70% מהזכויות בפרויקט הידוע בשם "קניון חוצות כרמיאל" שהינו בשלבי בניה ראשוניים, בתמורה לסך מקסימלי של כ-19 מיליון דולר. תמורת הרכישה תחושב על בסיס תשואת NOI של 10% נטו, על סמך חוזה שכירות שייחתמו בפועל. השטח הבנוי הכולל של הנכס עם גמר בנייתו יהיה כ-13,600 מ"ר, מתוכם בנויים ומאוכלסים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים כ-1,600 מ"ר. השלמת הפרויקט צפויה להסתיים בתוך כ-18 חודשים. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים פועלים הצדדים לעריכת חוזה מפורט.
- **בית אמות כלל תקשורת** - בחודש ינואר 2007 חתמה החברה, ביחד עם אחרים, בחלקים שווים ביניהם, על הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין משרדים ברמת סיב בפתח תקוה (לשעבר "בית עורקי"), בתמורה לסך כולל של 81.4 מיליון ש"ח (חלק החברה - 40.7 מיליון ש"ח) (עלות הרכישה הכוללת של החברה מסתכמת ל-43 מיליון ש"ח). הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. השטח הבנוי ברוטו של הבניין הינו כ-13,900 מ"ר.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

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

**א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה (המשך)**

**(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.

בחודש מרץ 2007 החברה סיכמה עם שותפתה בקניון רחובות לקיים הליך במבי (BMBY) בו תציע החברה לשותפתה שווי לקניון רחובות לפיו נכונה החברה לרכוש את זכויותיה של השותפה בקניון. לאחר שהחברה תציע לשותפתה שווי לקניון כאמור, תהיה לשותפה הזכות להשיב לחברה אם היא מוכרת את זכויותיה בקניון לפי שווי זה, או אם היא רוכשת את זכויות החברה בקניון על פי אותו שווי.

בין החברה לבין שותפתה בקניון רחובות נתגלעה בתחילת שנת 2007 מחלוקת הנוגעת ליחסים שבין בעלי קניון רחובות. לטענת השותפה, הקצאת מניות שבוצעה בחברה מאוחדת המחזיקה ב-33.3% מהזכויות בקניון, לטובת החברה בעקבות הזרמת הון חוזר על ידי החברה לחברה המאוחדת, הינה בגדר העברת זכויות בקניון המקימה לשותפה זכות סירוב לרכישת הזכויות המועברות. על בסיס חוות דעת יועציה המשפטיים לענין זה, חולקת החברה על הטענות הנטענות ולדעת החברה אין להן כל בסיס.

**(3) נכסים בקנדה -** לקבוצה נכסים להשכרה בקנדה ששוויים ההוגן ליום 31 במרץ 2007 כפי שמוצג בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מסתכם ל-532 מיליון ש"ח. בחודש מאי 2007 התקשרה הקבוצה עם צד ג' בהסכם למכירת נכסים ששוויים ההוגן לאותו מועד מסתכם ל-177 מיליון ש"ח תמורת סך כולל של 52 מיליון דולר קנדי (כ-187 מיליון ש"ח). על פי ההסכם, לרוכש ניתנה תקופה של כחודש להשלמת בדיקות נאותות והמצגים השונים, אשר בסיומן עליו להודיע לקבוצה באם ברצונו לממש את הרכישה. באם יודיע על מימוש הרכישה תינתן לרוכש תקופה נוספת של כ-20 יום להשגת אישורים רגולאטורים הנדרשים על פי הדין הקנדי להשלמת העסקה. היה והעסקה תושלם צפויה הקבוצה לרשום רווח הון נקי של כ-4 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, אין לקבוצה ודאות שהעסקה אכן תושלם. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, בוחנת החברה את האפשרות למימוש הנכס האחר שלה בקנדה ששווי ההוגן ליום 31 במרץ 2007 מסתכם ל-355 מיליון ש"ח.

**(4) קרקע בקרית אריה, פתח-תקוה -** בחודש מאי 2007 חתמה החברה על הסכם לרכישת מתחם קרקע בשטח רשום של כ-10 דונם באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה. למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ-28 אלפי מ"ר משרדים ומסחר. בנוסף, הופקדה תב"ע חדשה למתחם אשר טרם אושרה, לבניית כ-12 אלפי מ"ר נוספים. בכוונת החברה לבנות על השטח הנרכש כ-40 אלפי מ"ר עילי (בכפוף לאישור התב"ע החדשה) וכן 800 חניות. היקף ההשקעה הכוללת בפרויקט המתוכנן מוערך בכ-280 מיליון ש"ח (כולל עלות הקרקע). תמורת העסקה נקבעה לסך של כ-32 מיליון ש"ח וסך נוסף ישולם למוכרים עם אישור התב"ע החדשה.

**(5) בניין משרדים באזור המרכז -** בחודש מרץ 2007 התקשרה החברה במסמך עקרונות מחייב, המותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרכישת בנין משרדים, מסחר וחניות תת קרקעיות שיבנה על ידי המוכר, בתמורה לסך כולל של כ-70 מיליון ש"ח אשר ישולם בשלבים. קיימת אפשרות להגדלת היקף הפרויקט כנגד תשלום תמורה נוספת. במקרה בו לא יתקיימו התנאים המתלים עד תום 24 חודשים ממועד חתימת מסמך העקרונות, יהיה כל צד רשאי לבטל את העסקה.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007

### בלתי מבוקרים

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

#### ב. גיוסי הון וקווי אשראי

(1) הנפקת אגרות חוב (סדרה א') – בתקופה שמיום 1 בינואר 2007 ועד למועד הסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מומשו כתבי אופציה (סדרה 3) לאגרות חוב (סדרה א') של החברה בהיקף של 104 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ל-108 מיליון ש"ח.

(2) קווי אשראי – לחברה אושרו מסגרות אשראי פתוחות מבנק בישראל בסך של 800 מיליון ש"ח, מתוכם 400 מיליון ש"ח לזמן קצר, ניתנים לניצול עד ליום 31 בדצמבר 2007, ו-400 מיליון ש"ח לזמן ארוך. לתאריך המאזן ניצלה החברה סך של 275 מיליון ש"ח מתוך המסגרת לזמן ארוך. יתרת המסגרת הכוללת הבלתי מנוצלת למועד הסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מסתכמת ל-244 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 הני"ל להתעדכן בהסכמת הצדדים.

(3) תשקיף מדף – בחודש מאי 2007 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון.

#### ג. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז

בחודש מאי 2006 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות לפיה ישותפו בעלי המניות של החברה ברווחיה הראויים לחלוקה בדרך של חלוקת דיבידנד בשיעור של 50% מהרווח השנתי הראוי לחלוקה, בכל שנה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המוזמנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. בהסתמך על מדיניות זו, בחודש מרץ 2007 החליט דירקטוריון החברה לחלק מתוך רווחיה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006 דיבידנד בסך כולל של 44.3 מיליון ש"ח (35 אגורות למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2007.

בחודש ינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד חדשה, לפיה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית תודיע החברה על סכום חלוקת הדיבידנד המינימלי לאותה שנה. הדיבידנד יחולק בסוף כל רבעון (החלק היחסי) בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המוזמנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. במסגרת החלטתו הני"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הני"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל.

בהתאם להחלטה זו קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2007 דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 40 אגורות למניה. בחודש מרץ 2007 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2007 בסך של 10 אגורות למניה (12.7 מיליון ש"ח), אשר שולם בחודש אפריל 2007. בחודש מאי 2007 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון השני של שנת 2007 בסך של 10 אגורות למניה (12.8 מיליון ש"ח), לתשלום בחודש יוני 2007.

#### ד. הקצאת מניות למנכ"ל החברה

בחודש מרץ 2007 החליט דירקטוריון החברה לאשר הצעה פרטית של 627,943 מניות של החברה למנכ"ל החברה (להלן – המנכ"ל) במחיר של 10.829 ש"ח למניה (כפוף להתאמות), מחיר המהווה הנחה של 15% משער הסגירה של מניית החברה בסוף יום המסחר שקדם ליום ההחלטה (12.74 ש"ח), ובסך הכל הנחה כוללת של 1.2 מיליון ש"ח. בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007 עמד המחיר למניה בפועל על סך של 10.469 ש"ח. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למנכ"ל 372,057 מניות נוספות במחיר של 12.74 ש"ח למניה, מחיר השווה לשער הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד ההחלטה. בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007 עמד המחיר למניה בפועל על סך של 12.38 ש"ח. סך כל המניות (1 מיליון) תקנינה למנכ"ל כ-0.79% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.72% בדילול מלא). רכישת המניות האמורות מומנה באמצעות הלוואה מבנק שקיבל המנכ"ל, לתקופה של שלוש שנים. לבקשת המנכ"ל, העמידה החברה לבנק ערבות לתקופה של עד חמש שנים להלוואות בגין רכישת המניות בסך כולל של כ-10.5 מיליון ש"ח. כבטוחה להלוואות בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח תשועבדנה 372,057 המניות הנוספות בשעבוד ראשון בדרגה לטובת החברה. כל המניות האמורות הוקצו בחודש מאי 2007.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

#### באור 4 - חלוקה לפי מגזרים גיאוגרפיים

<u>סך-הכל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>צפון אמריקה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ישראל</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
			<b>בשלושה חודשים שנסתיימו</b> <b>ביום 31 במרץ 2007 (בלתי מבוקר)</b>
69,033	12,060	56,973	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסי נדל"ן להשקעה
105,066	23,028	82,038	רווח מפעולות רגילות
78,572	20,550	58,022	רווח לפני מיסים על ההכנסה
			<b>בשלושה חודשים שנסתיימו</b> <b>ביום 31 במרץ 2006 (בלתי מבוקר)</b>
63,727	14,040	49,687	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסי נדל"ן להשקעה
107,312	26,601	80,711	רווח מפעולות רגילות
74,878	17,575	57,303	רווח לפני מיסים על ההכנסה
			<b>שנת 2006</b>
266,329	52,601	213,728	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסי נדל"ן להשקעה
445,900	83,047	362,853	רווח מפעולות רגילות
381,187	69,434	311,753	רווח לפני מיסים על ההכנסה

#### באור 5 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS

##### א. כללי

כאמור בבאור 1.א., החליטה הקבוצה לאמץ יישום מוקדם של תקני IFRS, וזאת החל מיום 1 בינואר 2007.

להלן מוצגים המאזנים המאוחדים של החברה לימים 31 במרץ 2006 ו-31 בדצמבר 2006, דוחות הרווח והפסד המאוחדים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2006 ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 וסך ההון העצמי של החברה למועדים האמורים, כשהם ערוכים לפי תקני IFRS. בנוסף, מוצגות ההתאמות המהותיות שנדרשו למעבר מדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS.

למעבר לדיווח לפי תקני IFRS לא היו השפעות מהותיות על תזרימי המזומנים של הקבוצה.



## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

**באור 5 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)**

**ב. מאזנים מאוחדים**

ליום 31 בדצמבר 2006			ליום 31 במרץ 2006			מידע נוסף
לפי תקני IFRS	התאמות	לפי כללים בישראל	לפי תקני IFRS	התאמות	לפי כללים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
299,572		299,572	40,760		40,760 (*)	<b>רכוש שוטף</b>
8,035		8,035	7,005		7,005 (*)	מזומנים ושווי מזומנים
9,182		9,182	13,506		13,506	פקדונות לזמן קצר
15,397	(6,766)	22,163	23,338	(355)	23,693	לקוחות
332,186		338,952	84,609		84,964	חייבים ויתרות חובה
16,106	(2,685)	18,791	12,479	(2,885)	15,364	<b>הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</b>
2,935,383	614,701	2,320,682	2,592,501	474,077	2,118,424	<b>נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה, נטו</b>
9,605	7,763	1,842	5,847	4,368	1,479	<b>רכוש קבוע, נטו</b>
429		429	741	(835)	1,576	<b>רכוש אחר, נטו</b>
3,293,709		2,680,696	2,696,177		2,221,807	
<b>התחייבויות שוטפות</b>						
48,368		48,368	185,675		185,675	אשראי מתאגידים בנקאיים,
8,023		8,023	4,491		4,491	מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים
64,909	148	64,761	76,137		76,137	ספקים ונותני שירותים
9,991		9,991	14,231		14,231	זכאים ויתרות זכות
131,291		131,143	280,534		280,534	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
-		-	735,537	157,166	578,371	אגרות חוב בחברות
131,291		131,143	1,016,071		858,905	מאוחדות בניכוי חלק המיעוט בגרעון בהון של אותן חברות
1,262,578	(576)	1,263,154	191,696		191,696	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
345,983		345,983	728,224	(317)	728,541	אגרות חוב
203,145	169,633	33,512	173,838	151,225	22,613	הלוואות מתאגידים בנקאיים,
21,420	21,420	-	-		-	מבעל ענין ומאחרים
9,829	294	9,535	2,456	220	2,236	מיסים נדחים, נטו
1,842,955		1,652,184	1,096,214		945,086	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
1,319,463	422,094	897,369	583,892	166,076	417,816	אחרות
3,293,709		2,680,696	2,696,177		2,221,807	<b>הון עצמי</b>

(\*) סווג מחדש.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

**באור 5 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)**

ג. דוח רווח והפסד מאוחד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006			לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ 2006			מידע נוסף
לפי תקני IFRS	התאמות	לפי כללים בישראל	לפי תקני IFRS	התאמות	לפי כללים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			(בלתי מבוקר)			
266,329	449	265,880	63,727	118	63,609	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסי נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים והפעלתם רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
35,871	(47,793)	83,664	9,239	(11,186)	20,425	
<u>230,458</u>		<u>182,216</u>	<u>54,488</u>		<u>43,184</u>	
237,882	237,882	-	57,633	57,633	-	ה. התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>468,340</u>		<u>182,216</u>	<u>112,121</u>			
21,540	42	21,498	4,809	24	4,785	הוצאות הנהלה וכלליות
900		900	-			תרומות
445,900		159,818	107,312		38,399	רווח מפעולות רגילות
92,158	(12,853)	105,011	32,462	2,820	29,642	הוצאות מימון, נטו
353,742		54,807	74,850		8,757	רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו
27,445	(57,162)	84,607	28	(60)	88	ה. הכנסות אחרות, נטו
381,187		139,414	74,878		8,845	רווח לפני מיסים על ההכנסה
65,831	51,872	13,959	23,678	18,093	5,585	ה. הוצאות מיסים על ההכנסה
315,356		125,455	51,200		3,260	רווח לאחר מיסים על ההכנסה
667	433	234	250		250	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
-	(6,626)	6,626	-	(3,534)	3,534	ז. חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו
<u>316,023</u>		<u>132,315</u>	<u>51,450</u>		<u>7,044</u>	רווח נקי לתקופה
<b>חלוקת הרווח</b>						
308,592			50,896			חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה
7,431			554			חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לתקופה
<u>316,023</u>			<u>51,450</u>			
<u>2.74</u>		<u>1.17</u>	<u>0.53</u>		<u>0.07</u>	<b>רווח בסיסי ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)</b> הממוצע המשוקלל של הון המניות שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (אלפי מניות)
<u>112,716</u>		<u>112,716</u>	<u>95,897</u>		<u>95,897</u>	
<u>2.74</u>		<u>1.17</u>	<u>0.53</u>		<u>0.07</u>	<b>רווח מדולל ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)</b> הממוצע המשוקלל של הון המניות שימש בחישוב הרווח המדולל למניה (אלפי מניות)
<u>112,826</u>		<u>112,826</u>	<u>95,897</u>		<u>95,897</u>	

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

**באור 5 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)**

ד. הון עצמי

<u>ליום 31</u> <u>בדצמבר</u> <u>2006</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ליום 31</u> <u>במרץ</u> <u>2006</u> <u>אלפי ש"ח</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>מידע</u> <u>נוסף</u>	
897,369	417,816		<b>לפי כללים בישראל</b>
			<b>התאמות לכללי IFRS</b>
614,701	474,077	ה.	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(181,628)	(151,580)	ה.	סך הכל השפעות המיסים סיווג תקבולים על חשבון
(18,591)	-	ו.	כתבי אופציה כהתחייבות פיננסית התאמת שווי הוגן
(2,829)	-		של תקבולים על חשבון כתבי אופציה
(14,202)	(19,821)		התאמות לחלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
16,540	-		קרן הון מעסקה עם בעל שליטה
8,177	746		אחרות, נטו
422,168	303,422		סך הכל התאמות להון בעלי מניות הרוב
(74)	(137,346)		זכויות מיעוט
422,094	166,076		
1,319,463	583,892		<b>לפי תקני IFRS</b>

ה. נדל"ן להשקעה - נכסים להשכרה, נטו

על פי תקני חשבונאות מקובלים בישראל, מבנים להשכרה מוצגים על בסיס העלות, הכוללת היוון עלויות המימוש ישירות לרכישתם, המהוונות עד למועד שהמבנים כשירים למלא את ייעודם. העלות מוצגת בניכוי פחת שנצבר והפחתות לירידת ערך המבנים.

כל המבנים להשכרה של הקבוצה עונים להגדרת נדל"ן להשקעה במובנו בתקן בינלאומי מספר 40 (IAS 40), המתיר לבחור בין מודל השווי ההוגן לבין מודל העלות. הקבוצה בחרה ליישם את מודל השווי ההוגן, לפיו נדל"ן להשקעה וזכויות בנדל"ן נמדדים, לאחר ההכרה הראשונית, בשווי הוגן, כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. בנוסף, על פי מודל זה לא נזקפות הוצאות פחת והפחתה של הנכסים להשכרה, כנדרש על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בוצעה על ידי הנהלת החברה אשר הסתמכה בעיקרה, על הערכות שווי של שמאיי מקרקעין חיצוניים. לאור זאת, לצורך דיווח לפי תקני IFRS בוטלו הוצאות הפחת וכן בוטלו השפעות בקשר להפחתות לירידת ערך נכסים וביטולן.

ההשפעה שנבעה מאימוץ התקינה הבינלאומית למועד המעבר בסך של 405 מיליון ש"ח (לפני השפעת המס בסך של 133 מיליון ש"ח) הוכרה כתיאום של יתרת העודפים ליום 31 בדצמבר 2005. השינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2006 ובשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 בסך של 58 ו-238 מיליון ש"ח, בהתאמה (לפני השפעת המס בסך של 14 ו-57 מיליון ש"ח, בהתאמה) נזקפו לדוח רווח והפסד. כמו כן, בוטלו הוצאות פחת בסך של 11 ו-48 מיליון ש"ח לתקופות האמורות, בהתאמה. בנוסף, בשנת 2006 בוטלו השפעות בקשר להפחתות לירידת ערך נכסים בסך של 57- מיליון ש"ח, אשר לפי כללי החשבונאות בישראל נזקפו לדוח רווח והפסד.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2007 בלתי מבוקרים

**באור 5 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)**

#### **1. תקבולים על חשבון כתבי אופציה**

על פי תקני חשבונאות מקובלים בישראל, תקבולים על חשבון כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, לרבות אלו שפוצלו מתוך הנפקה של חבילת ניירות ערך, הצמודים למדד המחירים לצרכן, מוצגים במסגרת ההון העצמי כרכיב הוני.

על פי התקינה הבינלאומית, נגזר פיננסי אשר מסולק בדרך של מסירת מספר לא קבוע של מניות בתמורה לסכום לא קבוע של מזומן מוגדר כהתחייבות פיננסית, הנמדדת בכל תאריך מאזן לפי שוויה ההוגן. הבדלים בשווי ההוגן של נגזר פיננסי זה נזקפים לדוח הרווח והפסד. לפיכך, לצורך דיווח לפי תקני IFRS, תקבולים על חשבון כתבי אופציה שהנפיקה החברה בחודש מאי 2006 במסגרת חבילת ניירות ערך, אשר מחיר המימוש שלהם צמוד למדד המחירים לצרכן, סווגו כהתחייבות פיננסית, חלף הצגתם כרכיב הוני, בהיות תמורת המימוש מחיר לא קבוע. סכום ההתחייבות הפיננסית, שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2006 הסתכמה לסך של 21.4 מיליון ש"ח, נקבע בהתאם לשווייה ההוגן בתאריך כל מאזן.

עם אימוץ התקינה הבינלאומית, השינוי בשווי ההוגן של תקבולים בגין כתבי אופציה מיום הנפקתם (מאי 2006) ועד ליום 31 בדצמבר 2006 בסך של 2.8 מיליון ש"ח נזקפו לסעיף הוצאות מימון, נטו לשנת 2006.

#### **2. זכויות המיעוט**

על פי תקני חשבונאות מקובלים בישראל, סעיף זכויות המיעוט נמדד לפי חלק המיעוט בנכסים ובהתחייבויות המזוהים של החברה המאוחדת לפי ערכם בספרי החברה המאוחדת ומוצג בסעיף מעין הוני. חלקו של המיעוט ברווח הנקי מוצג בדוח רווח והפסד המאוחד כניכוי מהרווח לאחר מיסים על ההכנסה.

על פי התקינה הבינלאומית, זכויות המיעוט מוצגים במאזן המאוחד כרכיב בתוך ההון העצמי בגובה חלק המיעוט בנכסים ובהתחייבויות המזוהים של החברה המאוחדת ביום הרכישה לפי שווייה ההוגן, בתוספת חלק המיעוט בתוצאות הפעילות של החברה המאוחדת שנצבר ממועד הרכישה ועד למועד המאזן. חלקו של המיעוט ברווח הנקי מוצג על גבי דוח רווח והפסד במסגרת חלוקת הרווח בין בעלי מניות הרוב לבין בעלי מניות המיעוט.