

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2008  
(בלתי מבוקרים)**

## אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2008  
(בלתי מבוקרים)**

### תוכן העניינים

#### עמוד

1-16	דוח הדירקטוריון
17	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):</b>
18	מאזן
19	דוח רווח והפסד
22 - 20	דוח על השינויים בהון העצמי
24 - 23	דוח מאוחד על תזרימי המזומנים
29 - 25	באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים

**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2008**

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 31 מרץ 2008 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בשנה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2007.

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

**תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית**

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

**פרטים על פעילות הקבוצה**

ליום 31.03.08 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 85 נכסים בשטח של כ-360 אלפי מ"ר, לא כולל כ-128 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31.03.08 הינו 96%. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. במהלך שנת 2007 מימשה הקבוצה את כל הנכסים בקנדה והחל מסוף שנת 2007 לקבוצה נכסים בישראל בלבד.

**מדדי בורסה**

מניות החברה, אגרות חוב וכתבי אופציה שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. מדדי הבורסה עליהם נמנים ניירות ערך של החברה הינם: מדד ת"א 100, מדד ת"א 75, מדד תל בונד 20 ותל בונד 60.

## 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.

## אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

### 1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

#### א. קניון קרית אונו

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

המוכרת התחייבה כלפי הרוכשות כי במהלך תקופה של חמש שנים שתחילתה ממועד המסירה שבאם תקבולי הקניון מדמי השכירות יפחתו מסך כולל של 60 מליון ₪ לשנה צמוד למדד (להלן: "תקבולי המינימום"), תשלם המוכרת לרוכשות מדי שנה את ההפרש שבין התקבולים בפועל לבין תקבולי המינימום. כמו כן, המוכרת תבטיח תקבולי מינימום מדמי ניהול בסך כולל של 16 מליון ₪ לשנה. התחייבויות אלו מגובות בין היתר בערבויות בנקאיות.

החברה ביצעה חילוף נכסים לפי סעיף 49 יא' לחוק מיסוי מקרקעין בין קניון רחובות אשר נמכר ביולי 2007, לבין קניון קרית אונו. החילוף דחה תזרימית תשלומי מס שבח בסך 54 מליון ₪ לתקופה ארוכה.

#### ב. קניון בת-ים

בחודש מרץ 2008 חתמה החברה על הסכם עם שופרסל בקשר לרכישת מחצית הזכויות בחברה שמחזיקה בקניון בת-ים, בחודש אפריל 2008 נתקבלה הודעת זכות סירוב ראשונה והרכישה לא מומשה.

**2. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח**

להלן נתונים עיקריים של נכסים בייזום ובפיתוח:

<u>שם הפרויקט</u>	<u>סך שטח ברוטו עילי</u>	<u>חלק אמות בשטח ברוטו עילי</u>
	<u>מ"ר</u>	<u>מ"ר</u>
קניון חוצות כרמיאל	13,600	6,800
מגדלי אמות פלטינום, פי"ת	43,000	43,000
מגדלי אמות שאול, כפי"ס רעננה צפון	56,000	28,000
מגדל משרדים סיטי, ר"ג	30,000	30,000
אמות פארק אפק, ראש העין	21,000	10,500
מגדלי שיאים, פארק שיאים, נתניה	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
<b>סה"כ נכסים בפיתוח</b>	<b><u>183,600</u></b>	<b><u>138,300</u></b>

החברה מעריכה בשלב זה את השקעותיה הצפויות בפרויקטים הנ"ל בסך של כ- 1.2 מיליארד ₪ (לא כולל הוצאות מימון), בהתייחס למימוש מלוא פוטנציאל הזכויות בקרקע על פי ההערכה הראשונית ויושקעו על פני מספר שנים.

המידע לעיל הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה ביחס למחירי תשומות הבניה, משך זמן הבניה, המצב הכלכלי במשק והמצב הביטחוני וכן נתונים נוספים הקשורים בסביבה החיצונית ומצב השוק שאינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין וודאות כי הערכות היקפי ההשקעה בבניית הפרויקטים הנזכרים בסעיף זה לעיל, יעמדו בעינם.

**3. עדכון שכר למנכ"ל החברה**

למידע נוסף, ראה באור 3 ב' לדוחות הכספיים.

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

סוג	שטח עילי ליום *31.03.08	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 31.03.08	הכנסות מדמי שכירות 1-3/08
	מ"ר	%	%	באלפי ₪
פארקים תעשייתיים	100,180	28%	100%	6,850
תחנות מרכזיות	18,048	5%	94%	3,528
קניונים ושטחי מסחר	61,902	17%	95%	21,133
סופרמרקטים	36,693	10%	100%	7,059
משרדים	142,983	40%	93%	27,275
סך הכל ישראל	<b>359,806</b>	<b>100%</b>	<b>96%</b>	<b>65,845</b>
סה"כ הכנסות מדמי ניהול				<u>8,472</u>
סה"כ הכנסות				<u>74,317</u>

(\* לא כולל כ-5,300 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 128 אלף מ"ר).

## (Net Operating Income) NOI

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

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

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

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

<u>רבעון 1</u> <u>2007</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2007</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2007</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2007</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2008</u>	באלפי ₪
43,882	44,760	44,569	45,765	47,623	ישראל – נכסים קיימים בתקופה <sup>(1)</sup>
5,848	5,972	2,109	285	-	נכסים בישראל שנמכרו <sup>(2)</sup>
-	5,311	7,167	8,515	15,952	נכסים בישראל שנרכשו <sup>(3)</sup>
<b>49,730</b>	<b>56,043</b>	<b>53,845</b>	<b>54,565</b>	<b>63,575</b>	NOI – ישראל
11,544	12,219	9,144	8,329	-	NOI – קנדה, פעילות שהופסקה
<b>**61,274</b>	<b>**68,262</b>	<b>**62,989</b>	<b>62,894</b>	<b>63,575</b>	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) קניון רחובות ושלושה נכסים נוספים.

(3) 50% מקניון קרית אונו, מגדל אמות השקעות, בית אירופה, 50% נוספים בקניון אורות ועוד.

\*\* מוין מחדש.

(1) ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2008 מנכסים קיימים בישראל (Same property NOI) הסתכם לסך של כ- 47.6 מיליון ₪ לעומת 43.9 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ- 8.4%.

(2) ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2008 מנכסים בישראל הסתכם ל- 63.6 מיליון ₪ לעומת 49.7 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ- 28.0%, הנובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 1 ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.

## תוצאות הפעולות

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

שנתי	רבעון 1	רבעון 1	
2007	2007	2008	
244,320	56,973	74,317	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>30,336</u>	<u>7,438</u>	<u>10,779</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
213,984	49,535	63,538	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
278,364	40,065	39,129	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
34,424	7,383	10,627	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>900</u>	<u>180</u>	<u>225</u>	תרומות
457,024	82,037	91,815	רווח מפעולות רגילות
<u>109,642</u>	<u>22,893</u>	<u>23,455</u>	הוצאות מימון, נטו
347,382	59,144	68,360	רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון
<u>127</u>	<u>65</u>	<u>688</u>	הוצאות אחרות, נטו
347,255	59,079	67,672	רווח לפני מיסים על ההכנסה
<u>82,458</u>	<u>16,900</u>	<u>10,814</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
264,797	42,179	56,858	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>5</u>	=	=	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
264,802	42,179	56,858	רווח מפעילות נמשכת
<u>38,616</u>	<u>15,793</u>	<u>(16,094)</u>	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
<b>303,418</b>	<b>57,972</b>	<b>40,764</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>

### התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 57 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 42 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, **גידול של כ- 15 מיליון ₪**.  
הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 41 מיליון ₪ לעומת 58 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

### הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 74 מיליון ש"ח לעומת סך של 57 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 30%. הגידול בסך 17 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים, מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח ומנגד מקיטון דמי שכירות בגין מכירת נכסים בסך של כ- 6 מיליון ₪.

### התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש

התאמת השווי ההוגן **מפעילות נמשכת** הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 39 מיליון ₪, לעומת 40 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. התאמת השווי ההוגן נובעת בעיקרה מעליה מהותית ב- NOI בחלק מהנכסים ומשערוך זכויות בניה בנכס בהיקף של כ- 30 אלף מ"ר, בעקבות התחלת מימוש הזכויות כאמור.

### עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 10.8 מיליון ש"ח לעומת סך של 7.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 3 מיליון ₪ נובע בעיקרו מהוצאות תפעול חברת הניהול בקניון קרית אונו אשר אוחדה לראשונה באיחוד יחסי בתקופת החשבון (נרכש ב- 31.12.07) בסך 2 מיליון ₪ ומהוצאות תפעול מנכסים אחרים אשר נרכשו במהלך שנת 2007.

### הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו לסך של 10.6 מיליון ש"ח לעומת 7.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של כ- 3 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי ניהול לאלוני-חץ בסך של 1.4 מיליון ש"ח (בעקבות גידול בהיקף הנכסים במאזן החברה), מגידול בהוצאות שיווק ותיווך בסך 0.8 מיליון ₪ ומגידול בהפרשה לחובות מסופקים בסך 0.7 מיליון ₪.

### הוצאות תרומות

דירקטוריון החברה קיבל החלטה להפריש באופן שוטף מידי שנה עד 1% מרווחי הקבוצה (ללא מרכיב התאמת שווי הנדל"ן ורווחי הון) לצורכי תרומה לקהילה. בתקופה המדווחת הפרישה החברה לתרומות סך של 225 אלפי ₪.

### הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד לסך של 23 מיליון ₪. מחד, הוצאות המימון עלו כתוצאה מעלייה בשיעורי המדד (0.4%) בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד (-0.4%), בסך של כ- 8 מיליון ₪ ומגידול בחוב הפיננסי בגין נכסים בישראל עקב רכישת נכסים חדשים בסך של כ- 5 מיליון ₪. מאידך, הוצאות המימון בתקופה המדווחת כוללות הכנסות בגין שערוך כתבי אופציה בסך 5 מיליון ₪ לעומת הוצאה בסך 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 11 מיליון ₪ לעומת 17 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך 6 מיליון ₪ הנובעים בעיקרם מעדכון העתודה למס בעקבות חילוף הנכס בחברה מאוחדת, מקיטון שעור המס ומביטול חוק התיאומים בשל אינפלציה החל מ- 01/01/08.

### רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה

הפסד מפעילות שהופסקה בתקופת הדוח הסתכמה ל- 16 מיליון ₪ נובע בעיקר מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים שנבעו ממימוש הנכסים בקנדה ב- 2007 עד הבאתם לישראל (בחודש ינואר 2008). הרווח מפעילות שהופסקה בסך 16 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד נבע מהפעילות השוטפת של הקבוצה בקנדה.



## מצב כספי

### נזילות

לתאריך המאזן, לקבוצה יתרות מזומנים ופיקדונות בסך של כ- 312 מיליון ₪.

### תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת - תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם **לכ- 39 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ- 36 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת ברבעון המקביל אשתקד. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות שוטפת:

### במיליון ₪

#### מקורות

39	מפעילות שוטפת
<u>375</u>	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>414</u>	<b>סך מקורות</b>

#### שימושים

13	השקעות בנדל"ן להשקעה
30	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
6	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
338	פירעון התחייבויות לזמן קצר, נטו
<u>60</u>	דיבידנד ששולם
<u>447</u>	<b>סך השימושים</b>

#### 33

#### **ירידה במזומנים**

### **מסגרות אשראי**

לחברה אושרו מסגרות אשראי 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 166 מיליון ש"ח מתוך המסגרות הנ"ל. במהלך אפריל נוצל סך נוסף של 250 מיליון ₪ מתוך מסגרת האשראי לזמן הארוך. במהלך התקופה המדווחת הועמדה לחברה הלוואה נוספת ע"ס 375 מיליון ₪ לזמן ארוך בקשר למימון רכישת קניון קרית אונו.

**יתרת המזומנים של הקבוצה בסמוך למועד פרסום דוח זה הינן כ- 500 מיליון ₪ ובנוסף לכך, לקבוצה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות נכון למועד פרסום דוח זה הינן כ- 400 מיליון ₪.**

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. היחס טרם עודכן.

## **הון עצמי**

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.59 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.92 ₪). ההון העצמי

ליום 31.12.07 הסתכם לסך של 1.62 מיליארד ₪ (הון עצמי למניה של 12.17 ₪).

## **אופן אישור הדוחות הכספיים**

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות מנהלת הכספים, ובפיקוח מנכ"ל החברה. בדבר שמותיהם של חברי הדירקטוריון של החברה, ראה תקנה מספר 26 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2006. דירקטוריון החברה כולל 8 דירקטורים, אשר 5 מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי.

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

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

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

## **(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 מפעילות נמשכת (באלפי ש"ח):

<b>רבעון 1 2007</b>	<b>רבעון 1 2008</b>	
42,179	56,858	רווח נקי לתקופה
(40,065)	(39,129) <sup>(1)</sup>	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
15,210	11,088	מיסים נדחים
9,128	(4,697)	שערוך כתבי אופציות ואחרות
613	173	פחת והפחתות
(34)	-	שונות
<b>27,031</b>	<b>24,293</b>	<b>FFO</b>
<b>0.21</b>	<b>0.18</b>	<b>FFO למניה (בש"ח)</b>

\* הפרשי הצמדה בגין ההלוואות כלולים בתחשיב ה- FFO למרות שרק חלקם משולמים בפועל בתקופה המדווחת, הגידול בהפרשי הצמדה בניכוי עסקאות הגנה בגין המדד הסתכם בתקופה המדווחת לכ- 7 מליון ש"ח, לעומת קיטון בסך 0.5 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## דיבידנד

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

האמור לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות בלבד המותנית בהחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת החלטתו הנ"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל.

בחודש ינואר 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2007 בשיעור של 45 אגורות למניה בעקבות רווחי הון בהיקף של כ-112 מיליון ₪ שמומשו בפועל בשנת 2007 כתוצאה ממכירת נכסי החברה בקנדה ומכירת זכויות החברה בקניון רחובות, כך שסך כל הדיבידנד ששילמה החברה בגין שנת 2007 מסתכם לסך של 111 מיליון ₪ (0.85 אגורות למניה).

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

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

## אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדו"חות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדו"חות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן. להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת 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 בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה ומשוערכים אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי של נכס כלשהו בנכסי החברה.

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

### **הליכים משפטיים**

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2007 בבאור 20 א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה תביעות בסכומים מהותיים, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין. לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.

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

## פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

## 2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

### א. מחירי השכרה

למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, 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, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך.

להלן פירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן:

	<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך בספרים</u>	
	<u>ליום 31/03/08</u>	<u>ליום 31/03/08</u>	
<u>דרך קביעת השווי</u>	<u>באלפי ₪</u>	<u>באלפי ₪</u>	
			<b><u>נכסים פיננסיים</u></b>
שווי שוק	143,405	138,498	השקעות מוחזקות לפדיון בדולר קנדי* - פעילות מופסקת (כולל חלות שוטפת)
			<b><u>התחייבויות פיננסיות</u></b>
היוון תזרימים	569,345	586,635	הלוואות בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)
שווי שוק	1,287,464	1,269,994	אג"ח מונפק (כולל חלות שוטפת)
היוון תזרימים	52,804	51,085	אג"ח מאחרים (כולל חלות שוטפת)
היוון תזרימים	93,078	97,901	אג"ח אילות** (כולל חלות שוטפת)
היוון תזרימים	124,503	117,307	אג"ח בדולר קנדי – פעילות מופסקת (כולל חלות שוטפת)

\* השקעות באג"ח לצורך פירעון התחייבויות אג"ח קיים.  
\*\* לא כולל שטר הון המוצג לפי שוויו ההוגן.

להלן פירוט הערך בספרים של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

<u>ערך בספרים</u>	<u>ערך בספרים</u>	
<u>ליום 31/03/07</u>	<u>ליום 31/03/08</u>	
<u>באלפי ש"ח</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	
		<b><u>נכסים פיננסיים</u></b>
40,523	311,722	מזומנים ושווי מזומנים
41,399	60,965	חייבים
-	138,498	השקעות מוחזקות לפדיון – פעילות מופסקת
-	3,374	חייבים בגין פעילות מופסקת
<b>81,922</b>	<b>514,559</b>	
		<b><u>התחייבויות פיננסיות</u></b>
1,886,167	2,133,284	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
-	145,153	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת בגין פעילות שהופסקה
<u>25,065</u>	<u>18,357</u>	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<b>1,911,232</b>	<b>2,296,794</b>	

להלן פירוט מבחני רגישות לשינויים של 10% בשער החליפין של הדולר הקנדי והשפעתם על הרווח והפסד, לפני מס לתקופה המדווחת:

<u>השפעה על הרווח והפסד לפני מס</u>	
<u>באלפי ₪</u>	
	<b>גידול של 10%</b>
	<b>נכסים פיננסיים</b>
5,214	מזומנים ושווי מזומנים
13,850	השקעות מוחזקות לפדיון – פעילות מופסקת
337	חייבים בגין פעילות מופסקת
<b>19,401</b>	
	<b>התחייבויות פיננסיות</b>
(14,515)	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת בגין פעילות מופסקת
<b>4,885</b>	<b>סך השפעה</b>
	<b>קיטון של 10%</b>
	<b>נכסים פיננסיים</b>
(5,214)	מזומנים ושווי מזומנים
(13,850)	השקעות מוחזקות לפדיון – פעילות מופסקת
(337)	חייבים בגין פעילות מופסקת
<b>(19,401)</b>	
	<b>התחייבויות פיננסיות</b>
14,515	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת בגין פעילות מופסקת
<b>(4,885)</b>	<b>סך השפעה</b>

להלן תזרים התחייבויות פיננסיות, כולל ריבית, ליום 31 במרץ 2008 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית:

תקופה מיום 31/03/2008								
מעל 5 שנים	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	עד שנה	ריבית		
<u>באלפי ₪</u>	<u>באלפי ₪</u>	<u>באלפי ₪</u>	<u>באלפי ₪</u>	<u>באלפי ₪</u>	<u>באלפי ₪</u>	%		
452,648	45,523	53,456	61,688	66,278	85,029	5.18	הלוואות שקליות בריבית קבועה צמוד מדד	
94,230	13,216	13,216	13,216	13,216	13,216	7.53	אגרות חוב בדולר קנדי, ריבית קבועה	
<u>1,243,242</u>	<u>186,644</u>	<u>195,049</u>	<u>201,322</u>	<u>74,320</u>	<u>71,677</u>	4.98	אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמוד מדד	
<b>1,790,120</b>	<b>245,383</b>	<b>261,721</b>	<b>276,226</b>	<b>153,814</b>	<b>169,922</b>			



4. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

6. דוח בסיסי הצמדה

מאזן בסיסי הצמדה – ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

7. פוזיציות בנגזרים

לצורך הגנה והקטנת החשיפה של החברה לשינויים עתידיים בשיעור עליית המדד בישראל, בצעה החברה במהלך הרבעון האחרון של שנת 2006 שתי עסקאות לתקופה של כשנתיים כל אחת. ההיקף הכולל של העסקאות מסתכם לסך של 150 מיליון ש"ח. העסקאות מקבעות בפועל את שיעור עליית המדד להתחייבויות בהיקף הנ"ל, לשיעור משוקלל של 3.195% לכל התקופה. (כ-1.6% לשנה). בתקופה המדווחת רשמה החברה הוצאות מימון בסך של 0.7 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: 19 במאי 2008

**נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד ליום 31.03.2008 (באלפי ש"ח):**

<u>דולר קנדי</u>	<u>הצמדה למדד</u>	<u>ללא הצמדה</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>
<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>
52,135		259,587		311,722
		17,072		17,072
		4,241		4,241
		39,652	721	40,373
18,581		711		19,292
70,716	0	320,552	1,432	392,700
123,291				123,291
		153	153	153
<b>194,007</b>	<b>0</b>	<b>320,552</b>	<b>1,585</b>	<b>516,144</b>
		3,652,399		3,652,399
		9,703		9,703
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,662,102</b>	<b>0</b>	<b>3,662,102</b>
<b>194,007</b>	<b>0</b>	<b>3,982,654</b>	<b>1,585</b>	<b>4,178,246</b>
		10,749		72,979
		9,351		9,351
		454		454
		25,608	1,470	79,872
		14,982		14,982
		14,675		14,675
32,331				32,331
<b>32,331</b>	<b>130,006</b>	<b>60,837</b>	<b>1,470</b>	<b>224,644</b>
				1,420,117
112,822				112,822
				530,491
				10,190
<b>112,822</b>	<b>1,960,798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,073,620</b>
<b>145,153</b>	<b>2,090,804</b>	<b>60,837</b>	<b>1,470</b>	<b>2,298,264</b>
				239,132
				19,403
				30,124
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288,659</b>	<b>288,659</b>
<b>145,153</b>	<b>2,090,804</b>	<b>60,837</b>	<b>290,129</b>	<b>2,586,923</b>
<b>48,854</b>	<b>(2,090,804)</b>	<b>259,715</b>	<b>115</b>	<b>(1,782,120)</b>

**רכוש שוטף כספי**

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
נכסי מס שוטפים, נטו  
חייבים ויתרות חובה  
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה  
סה"כ רכוש שוטף כספי

ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה  
יתרות חובה לזמן ארוך

**סך נכסים כספיים**

נדל"ן להשקעה  
רכוש קבוע, נטו

**סך נכסים לא כספיים**

**סך הנכסים**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים  
ספקים ונותני שירותים  
התחייבויות מס שוטפות  
זכאים ויתרות זכות  
זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה  
דיבידנד שהוכרו  
יתרת זכות בגין פעילות שהופסקה  
**סך הכל התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב  
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה  
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים  
כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה

**סך התחייבויות כספיות**

מיסים נדחים  
הפרשות  
אחרות

**סך התחייבויות לא כספיות**

**סך ההתחייבויות**

עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

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

א.ג.נ.,

**הנדון: סקירת דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים בלתי מבוקרים**  
**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2008**

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

- מאזן ליום 31 במרץ 2008.
- דוח רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2008.
- דוח על השינויים בהון העצמי לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2008.
- דוח על תזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2008.

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

הומצאו לנו דוחות רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות כספיים ביניים של חברות מאוחדות ועסקאות משותפות אשר נכסיהן מהווים 34% מכלל הנכסים הכלולים במאזן המאוחד ביניים ליום 31 במרץ 2008 והכנסותיהן מהוות 55% מכלל ההכנסות הכלולות בדוח הרווח והפסד המאוחד ביניים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו מועד.

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

בביצוע סקירתנו, לרבות עיון בדוחות סקירה של רואי חשבון אחרים כאמור לעיל, לא בא לידיעתנו דבר המצביע על כך שיש צורך בשינויים מהותיים בדוחות האמורים, כדי שיוכלו להיחשב כדוחות כספיים ביניים הערוכים בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור ושות'**  
**רואי חשבון**

תל-אביב, 19 במאי 2008

**אמות השקעות בע"מ**  
**מאזן מאוחד**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<b>(בלתי מבוקר)</b>			
440,173	40,523	311,722	<b>רכוש שוטף</b>
(*) -	5,692	-	מזומנים ושווי מזומנים
10,999	11,055	17,072	השקעות לזמן קצר
1,572	808	4,241	לקוחות
27,012	10,080	40,373	נכסי מס שוטפים, נטו
(*) 17,105	-	19,292	חייבים ויתרות חובה
496,861	68,158	392,700	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל רכוש שוטף
			<b>רכוש בלתי שוטף</b>
3,326,058	3,383,892	3,334,432	נדליין להשקעה
272,456	-	317,967	נדליין להשקעה בהקמה
3,598,514	3,383,892	3,652,399	יתרות חובה לזמן ארוך
175	17,230	153	רכוש קבוע, נטו
9,629	9,596	9,703	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
143,393	-	123,291	נכסי מיסים נדחים
117	1,236	-	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
3,751,828	3,411,954	3,785,546	
4,248,689	3,480,112	4,178,246	סך-הכל נכסים
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
(*) 403,011	147,269	72,979	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6,876	7,892	9,351	ספקים ונותני שירותים
235	5,470	454	התחייבויות מס שוטפות, נטו
59,645	67,866	79,872	זכאים ויתרות זכות
37,835	8,011	14,982	זכאים בגין נדליין להשקעה
-	56,979	14,675	דיבידנד שהוכרז
(*) 112,227	-	32,331	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
619,829	293,487	224,644	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
(*)1,414,354	1,271,578	1,420,117	אגרות חוב
(*) 129,029	-	112,822	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
168,800	327,562	530,491	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
15,780	25,950	10,190	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
19,523	7,934	19,403	הפרשות
28,833	11,619	30,124	אחרות
228,161	222,294	239,132	מיסים נדחים, נטו
2,004,480	1,866,937	2,362,279	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			<b>הון עצמי</b>
1,624,454	1,319,762	1,591,397	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
(74)	(74)	(74)	זכויות המיעוט
1,624,380	1,319,688	1,591,323	סך-הכל הון עצמי
4,248,689	3,480,112	4,178,246	סך-הכל התחייבויות והון עצמי

(\*) סווג מחדש.

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

יהודית זינגר בלוזר מנהלת כספים	אבי מוסלר מנהל כללי	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	19 במאי 2008 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------------	------------------------	----------------------------	---

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2007	2007 (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>(בלתי מבוקר)</b>
244,320	56,973	74,317	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסי נדל"ן להשקעה
30,336	7,438	10,779	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
213,984	49,535	63,538	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
278,364	40,065	39,129	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו
492,348	89,600	102,667	
34,424	7,383	10,627	הוצאות הנהלה וכלליות
900	180	225	תרומות
457,024	82,037	91,815	רווח מפעולות רגילות
19,123	6,361	11,056	הכנסות מימון
(115,816)	(29,254)	(34,511)	הוצאות מימון
12,949	-	-	הוצאות בקשר לרכישת אגרות חוב
347,382	59,144	68,360	רווח מפעולות לאחר מימון
127	65	688	הוצאות אחרות, נטו
347,255	59,079	67,672	רווח לפני מיסים על ההכנסה
82,458	16,900	10,814	הוצאות מיסים על ההכנסה
264,797	42,179	56,858	רווח לאחר מיסים על ההכנסה
5	-	-	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
264,802	42,179	56,858	רווח מפעילות נמשכת
38,616	15,793	(16,094)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
303,418	57,972	40,764	רווח נקי לתקופה
303,418	57,972	40,764	<b>חלוקת הרווח הנקי לתקופה:</b>
-	-	-	חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה
303,418	57,972	40,764	חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לתקופה
			<b>רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</b>
2.07	0.33	0.43	<b>רווח בסיסי</b>
0.30	0.12	(0.12)	מפעילות נמשכת
2.37	0.45	0.31	מפעילות שהופסקה
			סך - הכל
2.07	0.33	0.43	<b>בדילול מלא</b>
0.30	0.12	(0.12)	מפעילות נמשכת
2.37	0.45	0.31	מפעילות שהופסקה
			סך - הכל
128,003	126,620	133,420	<b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה</b>
128,003	126,620	133,420	<b>(אלפי מניות)</b>
			בסיסי
			מדולל

(\*) סווג מחדש בגין פעילות שהופסקה. ראה באור 7.

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

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

סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות המיעוט	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	650,133	173,932
40,764		40,764	40,764			
(60,039)		(60,039)	(60,039)			
(14,675)		(14,675)	(14,675)			
893		893		893		
<u>1,591,323</u>	<u>(74)</u>	<u>1,591,397</u>	<u>761,974</u>	<u>5,358</u>	<u>650,133</u>	<u>173,932</u>

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2008**

**יתרה ליום 1 בינואר 2008**

רווח נקי לתקופה  
 דיבידנד שהוכרז ושולם  
 דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד המאזן  
 זקיפת חטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

**יתרה ליום 31 במרץ 2008**

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

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

	סך-הכל מיוחס לבני המניות של החברה אלפי ש"ח	זכויות המיעוט אלפי ש"ח	סך-הכל מיוחס לבני המניות של החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים אלפי ש"ח	קרן הון מתרגום דוחות 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)	-		(1,661)		-	
(1,661)	-	(1,661)	-		(1,661)		-	
57,972	-	57,972	57,972					
56,311	-	56,311	57,972					
(56,979)		(56,979)	(56,979)					
893		893						
1,319,688	(74)	1,319,762	589,344	1,786	(14,738)	576,238	167,132	

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

**יתרה ליום 1 בינואר 2007**

**הפסד שנוקף ישירות להון העצמי -**  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות  
 כספיים של פעילות חוץ  
**סך הכל הפסד שנוקף ישירות להון העצמי**  
 רווח נקי לתקופה  
**סך הכל רווח (הפסד) לתקופה**  
 דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד המאזן  
 זקיפת הטבח בגין כתבי אופציה לעובדים

**יתרה ליום 31 במרץ 2007**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות על השוניים בהון העצמי**

אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,319,463	(74)	1,319,537	588,351	893	(13,077)	576,238	167,132
13,611	-	13,611	-	-	13,611	-	-
13,611	-	13,611	-	-	13,611	-	-
(534)	-	(534)	303,418	-	(534)	-	-
303,418	-	303,418	303,418	-	13,077	-	-
316,495	-	316,495	303,418	-	13,077	-	-
80,695	-	80,695	(95,845)	3,572	73,895	6,800	-
(95,845)	-	(95,845)	-	-	-	-	-
3,572	-	3,572	-	-	-	-	-
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	-	650,133	173,932

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2007**

**רווח שנוקף ישירות להון העצמי -**

התאמות הנובעות מחרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

**סך הכל רווח שנוקף ישירות להון העצמי**

זקיפת קרן הון מחרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בגין

הפסקת פעילות החוץ

רווח נקי לשנה

**סך הכל רווח נקי לשנה**

הנפקת מניית בניכוי הוצאות הנפקה

דיבידנד שהוכרז ושולם

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייים 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	
	2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
303,418	57,972	40,764
(*) (175,843)	(22,171)	(1,338)
127,575	35,801	39,426
(*) 6,888	(4,337)	-
134,463	31,464	39,426
(1,269,517)	(383,513)	(12,724)
(*) -	-	(30,369)
421,265	-	-
(20,917)	-	-
(350)	(174)	(225)
(869,519)	(383,687)	(43,318)
(*) 498,112	3,687	(64,998)
(371,407)	(380,000)	(108,316)
247,845	7,940	-
(95,845)	-	(60,039)
79,839	-	-
(52,527)	(6,701)	(5,937)
-	-	375,000
347,643	90,233	(337,969)
526,955	91,472	(28,945)
(153,543)	(1,767)	(5,571)
373,412	89,705	(34,516)
(*) (214,989)	(256,414)	(32,837)
(*) 351,457	(2,417)	(70,569)
4,133	(218)	(25,045)
299,572	299,572	440,173
440,173	40,523	311,722

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו מפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות בנדליין להשקעה (כולל נדליין להשקעה בהקמה)  
תשלומים על חשבון נדליין להשקעה  
תמורה ממימוש נדליין להשקעה  
רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי (נספח ב)  
אחרות

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים מפעילות שהופסקה

**מזומנים נטו מפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

תמורה ממימוש כתבי אופציה לאגרות חוב בניכוי ריבית גלומה  
דיבידנד ששולם

הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה

פרעון התחייבויות לזמן ארוך

קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\*) סווג מחדש בגין פעילות שהופסקה. ראה באור 7.

הבאורים המצורפים 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	
	2007	2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

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

<b>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>		
(278,364)	(40,065)	(39,129)
(38,616)	(15,793)	16,094
(5,640)	4,530	(5,590)
12,949	-	-
31,300	3,243	5,503
2,701	(1,010)	1,717
3,572	893	893
(3,623)	1,056	781
71,384	15,210	11,088
(*) 985	578	173
<u>(203,352)</u>	<u>(31,358)</u>	<u>(8,470)</u>

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(1,658)	(1,872)	(6,073)
8,395	7,065	(7,497)
(1,444)	(131)	2,475
10	345	153
22,206	3,780	18,074
<u>27,509</u>	<u>9,187</u>	<u>7,132</u>
<u>(175,843)</u>	<u>(22,171)</u>	<u>(1,338)</u>

**ב. רכישת חברה באיחוד יחסי**

**נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת:**

34,268	-	-
(55,008)	-	-
(182)	-	-
5	-	-
<u>(20,917)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**ג. עסקאות שלא במזומן**

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות דיבידנד שהוכרז

32,600	19,543	3,062
<u>-</u>	<u>56,979</u>	<u>14,675</u>

**ד. מידע נוסף**

101,050	7,769	5,522
8,287	-	-
<u>19,543</u>	<u>8,881</u>	<u>9,015</u>

(\*סווג מחדש בגין פעילות שהופסקה. ראה באור 7.

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

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2008 בלתי מבוקר

#### באור 1 - כל לי

א. דוחות כספיים ביניים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2008 ולתקופה של שלושה חודשים שנתיימה באותו התאריך (להלן – דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007 ולשנה שנתיימה באותו מועד.

#### ג. תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו והשפעתם

**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 בינואר 2008 או לאחר מכן. ליישום לראשונה של IFRIC 11 לא היו השפעות על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

#### ד. 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.

(2) **הצגת דוחות כספיים (מתוקן), IAS 1 Presentation of Financial Statements (Revised)** - התקן קובע את ההצגה הנדרשת של הדוחות הכספיים, ומפרט מסגרת כללית למבנה דוח כספי ותוכן מינימלי, אשר יש לכלול במסגרת הדוח. במסגרת התיקון לתקן זה, בוצעו שינויים למתכונת ההצגה הקיימת של הדוחות הכספיים וכן הורחבו דרישות ההצגה והגילוי לדוחות הכספיים, ובכלל זה הצגת דוח נוסף במסגרת הדוחות הכספיים בשם "דוח על הרווח הכולל" (Comprehensive Income), והוספת מאזן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית למפרע או במקרים של הצגה מחדש. התקן יחול לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. התקן מאפשר יישום מוקדם.

(3) **עלויות אשראי (מתוקן), IAS 23 Borrowing Costs (Revised)** - התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי. במסגרת התיקון לתקן זה, בוטלה האפשרות להכרה מיידיית 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.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2008 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

#### (4) דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים (מתוקן) Consolidated and Separate Financial Statements

IAS 27 – התקן קובע את כללי הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים ונפרדים. בין היתר, קובע התקן כי עסקאות עם בעלי מניות המיעוט, במסגרתן מחזיקה החברה בשליטה בחברה מאוחדת לפני ולאחר העסקה, יטופלו כעסקאות הוניות. במסגרת עסקאות, שלאחריהן מאבדת החברה את שליטתה בחברה המאוחדת, תימדד ההשקעה הנותרת במועד איבוד השליטה בשווי הוגן כשהפער לעומת הערך בספרים ייזקף לדוח רווח והפסד. חלק המיעוט בהפסדי חברה מאוחדת, העולה על חלקו בהונה העצמי ייוחס לו בכל מקרה בהתעלם ממחויבויותיו ומיכולתו לביצוע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

הוראות התקן חלות לתקופות דיווח כספי שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010 ואילך. אימוץ מוקדם מותר, בתנאי שהוא יעשה יחד עם אימוץ מוקדם של IFRS 3 (מתוקן). התקן ייושם למפעל, פרט למספר חריגים, לגביהם ייושמו הוראות התקן בדרך של מכאן ולהבא. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

#### (5) צירופי עסקים (מתוקן) IFRS 3 Business Combinations

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

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

(1) הסדרי זיכיון למתן שירות, IFRIC 12 Service Concession Arrangements.

(2) תכניות נאמנות ללקוחות, IFRIC 13 Customer Loyalty Programs.

(3) תקרת נכס בגין תכניות להטבה מוגדרת, דרישות מימון מינימאליות והאינטראקציה ביניהן, IFRIC 14, The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements, and their Interaction.

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	
	2007	2008
%	%	%
3.4	(0.23)	0.10
2.97	(0.44)	0.39
(8.97)	(1.66)	(7.62)
7.75	(1.10)	(11.20)

#### מדד המחירים לצרכן

בישראל (מדד בגין)

בישראל (מדד ידוע)

#### שער חליפין מול הש"ח

דולר ארה"ב

דולר קנדי

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2008 בלתי מבוקר

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

##### א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

- **קניין בת ים** - בהמשך לאמור בבאור 7.ד.1 (1) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007, בחודש אפריל 2008 מימשה בעלת השליטה המחזיקה ביתרת הון המניות של הקניין זכות סירוב ראשונה ונכנסה בנעלי החברה, לרבות רכישת יתרת המניות המוחזקות על ידי שופרסל ויתר הזכויות הרלבנטיות. בעקבות כך בחודש אפריל 2008 הוחזרה לחברה מקדמה שהעמידה לטובת רכישת הקניין בסך 30 מיליון ש"ח, אשר ליום 31 במרץ 2008 מוצגת ביתרות חיביים ויתרות חובה.
- **קניין קרית אונו** – בהמשך לאמור בבאור 7.ד.1 (1) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007, החברה ביצעה שחלוף נכסים לפי סעיף 49 יא' לחוק מיסוי מקרקעין בין קניין רחובות אשר נמכר ביולי 2007, לבין קניין קרית אונו. השחלוף דחה תזרימית תשלומי מס של בסך 54 מיליון ש"ח.

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

##### ג. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר

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 166 מיליון ש"ח מתוך מסגרות האשראי לזמן הארוך. לאחר תאריך המאזן, הועמדה לחברה הלוואה מתוך מסגרות האשראי לזמן ארוך על סך של 250 מיליון ש"ח, כך שלמועד אישור הדוחות הכספיים ביניים סך מסגרת האשראי שנוצלה מסתכמת ל-416 מיליון ש"ח. לצורך ניצול מסגרת האשראי לזמן קצר על הקבוצה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, ו-(2) שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. נכון ליום 31 במרץ 2008, עמדה החברה בכל אמות המידה הנ"ל. עם המעבר לדיווח לפי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS), יעודכן היחס האמור בהסכמת הצדדים.

#### באור 4 - דיבידנד שהוכרז ושולם

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

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש ינואר 2008 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2008 בכוונת החברה לחלק דיבידנד מינימלי של 0.44 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 0.11 ש"ח למניה. במסגרת ההחלטה כאמור, בחודש מרץ 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (15 מיליון ש"ח). הדיבידנד שולם במהלך חודש אפריל 2008. בחודש מאי 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון השני של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (כ-15 מיליון ש"ח), לתשלום בחודש יוני 2008.

#### באור 5 - מיסים על הכנסה

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

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

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2008

בלתי מבוקר

### באור 6 - מכשירים פיננסיים צמודי מדד

לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין נכסים והתחייבויות אלה נזקפות לדוח הרווח והפסד הכנסות או עלויות המימון לפי שיעור הריבית האפקטיבי, עליו מתווספים הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתאריך כל מאזן באופן שיתרות 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. גישה זו הייתה נהוגה גם בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

ליום 31 במרץ 2008 לקבוצה נכסים פיננסיים צמודי מדד בסך כולל של 4.2 מיליון ש"ח והתחייבויות פיננסיות צמודות מדד בסך כולל של 1,660 מיליון ש"ח, בקשר אליהם יישמה החברה את הגישה האמורה.

קיימת פרשנות אחרת לתקני IFRS לפיה בקביעת שיעור הריבית האפקטיבי בגין נכסים והתחייבויות צמודי מדד יש לכלול את האינפלציה הצפויה עד למועדי הפרעון הרלבנטיים של המכשיר הפיננסי, וזאת חלף הגישה שתוארה לעיל.

הרוב המכריע של ההלוואות והסדרי מימון לטווח בינוני וארוך בישראל הינו צמוד מדד. לפיכך, בחודש פברואר 2008 הגיש המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בקשה לוועדה הבינלאומית לפרשנויות בדיווח כספי (IFRIC) להבהיר את השיטה שיש ליישם בקביעת שיעור הריבית האפקטיבי של נכסים והתחייבויות צמודי מדד בהתאם לתקני IFRS. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים טרם התקבלה החלטה רשמית מחייבת של הוועדה הבינלאומית (IFRIC), וכמו כן לא ניתן לחזות באופן מהימן את החלטת הוועדה בעניין זה ואת השלכותיה.

אם יעלה מהחלטת הוועדה הבינלאומית כי הגישה הנהוגה בישראל כמתואר לעיל, אשר יושמה בדוחות כספיים ביניים אלה ובמספרי ההשוואה להם, איננה קבילה בהתאם לתקני IFRS, יהיה על החברה לשנות את אופן קביעת שיעור הריבית האפקטיבי של נכסים והתחייבויות צמודי מדד, ועל כן גם את אופן מדידתם. כמו כן, יתכן ויהיה על החברה לעשות זאת בדרך של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים. בנסיבות הקיימות, אין באפשרותה של הנהלת החברה לאמוד, בשלב זה, באופן מהימן, את ההשפעה האפשרית של החלטה כאמור של הוועדה על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה, אם בכלל.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2008 בלתי מבוקרים

#### באור 7 - פעילות שהופסקה

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

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

#### **ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה**

ל ש ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ		
	2007	2008	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר)
43,236	12,060	-	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
2,000	516	-	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
41,236	11,544	-	
85,765	11,620	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
852	135	-	הוצאות הנהלה וכלליות
126,149	23,029	-	רווח מפעולות רגילות
30,758	3,536	16,094	הוצאות מימון (*)
95,391	19,493	(16,094)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
56,775	3,700	-	מיסים על הכנסה
38,616	15,793	(16,094)	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה (ג. להלן)

(\*) לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2008 – בעיקר שחיקת יתרות שהוחזקו בדולר קנדי.

#### **ג. רווח (הפסד) לתקופה מהפעילות שהופסקה**

(47,149)	4,173	(16,094)	רווח (הפסד) מפעילות בקנדה לתקופה
85,765	11,620	-	התאמת שווי הוגן ורווח ממכירת הפעילות בקנדה (*)
38,616	15,793	(16,094)	

(\*) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש:

ליום 31 בדצמבר 2007 אלפי ש"ח	
654,121	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בקנדה (1)
610,750	בניכוי - שווי הוגן הנדל"ן להשקעה במועד המאזן האחרון שפורסם
6,327	בניכוי - עלויות ישירות בקשר למימוש
37,044	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה מפעילות שהופסקה
48,721	התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה במהלך השנה
85,765	(1) כולל מענק שהתקבל מהעירייה בסך של 5 מיליון ש"ח.