

**אמות השקעות בע"מ**

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

**בלתי מבוקרים**

**אמות השקעות בע"מ**

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

**בלתי מבוקרים**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

א1-א1	דוח הדירקטוריון
2	דוח סקירה של רואי החשבון
	<b>דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):</b>
3	מאזן מאוחד
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
6-5	דוחות על השינויים בהון העצמי
9-7	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-18	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**לתקופת ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2006**

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2006 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית.

יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון לשנת 2005.

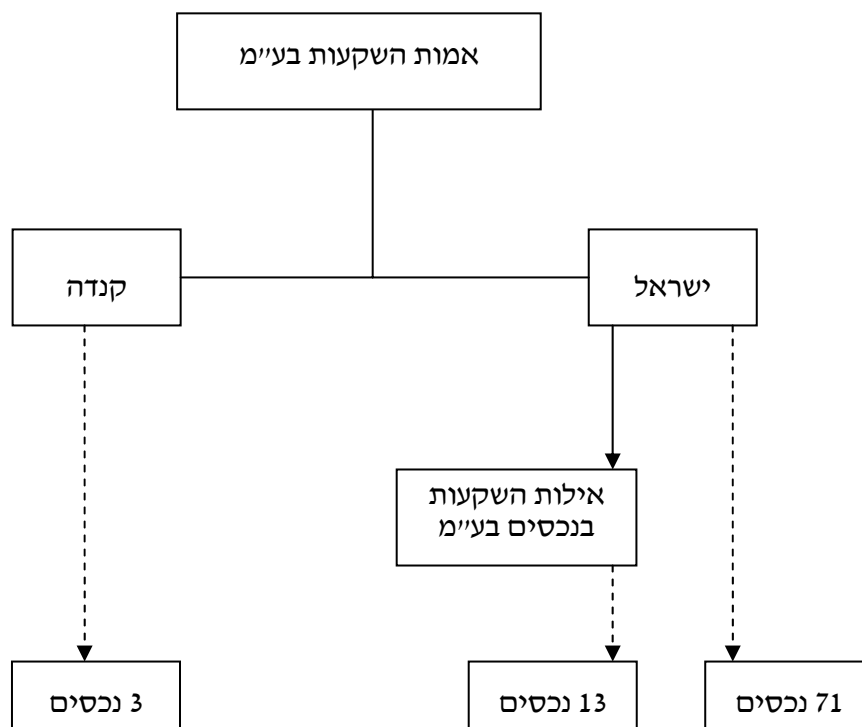
**תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית**

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

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

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

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



## פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30.6.06 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 84 נכסים בשטח של כ-311 אלפי מ"ר, בעלות כוללת מופחתת של כ-1,797 מיליון ש"ח. שיעורי התפוסה בנכסי החברה בישראל ליום 30.6.06 עמדו על 92%. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה, חלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים וחלקם מוחזקים באמצעות אילות השקעות בנכסים בע"מ (להלן: "אילות") (13 נכסים בשטח של כ-108 אלפי מ"ר). נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ. מרבית נכסי החברה ואילות ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים.

החל משנת 1998 השקיעה החברה גם בנכסים מניבים בחו"ל בהיקפים כספיים מהותיים. חלק מהנכסים נמכרו כשהם מניבים רווחי הון לחברה. ליום 30.6.06 הקבוצה מחזיקה ב-3 נכסי מקרקעין במונטריאול, קנדה. העלות המופחתת של הנכסים ליום 30.6.06 הינה 399 מיליון ש"ח.

## אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח ולאחריה

### 1. הנפקת ניירות ערך על פי תשקיף ודרוג אגרות חוב

#### ▪ תשקיף

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

#### ▪ דרוג אגרות החוב

בחודש מאי 2006, ערב ההנפקה, נקבעו לסדרת אגרות חוב לציבור בהיקף כספי של עד 750 מיליון ש"ח דרוג כלהלן:  
מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ - דרוג (AA-).  
מידרוג בע"מ - דרוג (Aa3).

### 2. רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות של אילות

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

על פי ההסכמים שנחתמו, רכשה הקבוצה הלוואות שיתרתן ליום הרכישה הסתכמה לסך של- 451 מיליון ש"ח בתמורה ל-411 מיליון ש"ח. הרכישה מומנה באופן הבא: 321 מיליון ש"ח באמצעות תמורת כספי הנפקה, ו-90 מיליון ש"ח עומדים לפירעון בשנים 2007-2008.

בנוסף, התקשרו החברה, אילות-האם ושתי חברות מאוחדות שלהן בהסכם עם חלק מבעלי אגרות החוב להסדרת הלוואות שיתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה

לכ-190 מיליון ש"ח בתנאים כדלקמן: אגרות חוב בסך של כ-97 מיליון ש"ח יומרו לאגרות חוב חדשות נושאות ריבית שנתית צמודה למדד של עד 5% ועומדות לפרעון על פני תקופה של עד 13 שנים. יתרת ה-93 מיליון ש"ח יומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה.

הקבוצה ממשיכה בניהול מו"מ עם הבעלים של יתרת אגרות החוב עימם טרם התגבש הסדר, בהיקף כולל של 146 מיליון ש"ח, על מנת לרכוש או להסדיר את חובה כלפיהם. למידע נוסף, ראה באור 4 לדוחות הכספיים ביניים.

### 3. פירעון אשראי שהתקבל מהחברה האם

במהלך חודש יוני 2006 פרעה החברה לחברה האם באמצעות כספי הנפקה הלוואות בסך של 305 מיליון. יתרת ההלוואה ליום 30.6.2006, מסתכמת בכ-101 מיליון ש"ח, עומדת לפירעון בשמונה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש אוגוסט 2006, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור 5.8%.

### 4. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

בחודש אוגוסט 2006 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים, למנכ"ל החברה, לעובדיה, לנושאי משרה בה ולנותני שירותים. במסגרת התוכנית יוקצו 2,565,000 כתבי אופציה, מתוכם 1,000,000 כתבי אופציה למנכ"ל החברה. למידע נוסף, ראה באור 5 לדוחות הכספיים ביניים.

### 5. הליך משפטי

בהמשך לאמור בבאור 20.א.4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2005 בנוגע לתביעה שהוגשה כנגד החברה וכנגד חב' תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ (מקבוצת נצבא), שותפתה של החברה בחלקים שווים בזכויות במקרקעין בפרויקט התחנה המרכזית החדשה בירושלים, לאחרונה ניתן ע"י בית משפט השלום בירושלים פסק דין בתביעה, לפיו נקבע, בין היתר, כי התובע זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו החברה ושותפתה בנכס, בשיעור של 3.1% מהפירות שהפיקו מהנכס החל מתאריך 24.10.2000, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת כל תשלום. החברה בדיעה כי לא צפויה לה חשיפה בגין פסק הדין מאחר ושותפתה בתחנה המרכזית התחייבה כלפי החברה, הן במסגרת כתבי שיפוי והן מכח הסכם הרכישה, לשפותה על כל נזק שייגרם לה, בין היתר, בגין פסק הדין הנ"ל.

### 6. עסקאות בקשר למבנים להשכרה בתקופת הדו"ח

א. בחודש ינואר 2006 רכשה החברה ביחד עם צד קשור, בחלקים שווים, את קניון אורות באור עקיבא בתמורה כוללת של כ-91 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-45.5 מיליון ש"ח). חלקה של הקבוצה בשטחים להשכרה הינו כ-5,194 מ"ר. הקניון מאוכלס במלואו.

ב. ביום 31.3.2006 התקשרו הקבוצה ושותפתה בקניון רחובות בהסכם במסגרתו הוענקה לשותפה אופציה חד צדדית ובלתי חוזרת, הניתנת למימוש במהלך חודש יוני 2007, לרכוש 10% נוספים מזכויות הבעלות בקניון רחובות וממניות חברת הניהול של קניון זה, תמורת סך של 60 מיליון ש"ח צמוד למדד. באם תמומש האופציה

האמורה תחזיק הקבוצה ב-40% מזכויות הבעלות בקניון וההון של חברת הניהול של קניון זה, וב-50% מזכויות הניהול בקניון.

- ג. בחודש מאי 2006 העבירה החברה האם לחברה את הזכויות בשני נכסים כדלקמן: שתי קומות משרדים במגדל משה אביב שברמת-גן ו-49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהשליטה בחברת חוצות אלונים בע"מ, המחזיקה בקניון חוצות אלונים, כנגד הקצאת 4.1 מיליון מניות בסכום של כ-31 מיליון ש"ח. העברת הנכסים הגדילה בכ-47 מיליון ש"ח את יתרתם של המבנים להשכרה במאזן החברה.
- ד. לאחר תאריך המאזן, חתמה הקבוצה, באמצעות חברה מאוחדת, על הסכם לרכישת 46.67% מהזכויות ב"קניון ערים" בכפר-סבא (להלן: "הקניון") (ללא מתחם כיכר – העיר) ממשפחת חבס ומאקרופוליס חברה להשקעות בע"מ, באופן שלאחר הרכישה מחזיקה הקבוצה במלוא הזכויות בקניון. הרכישה בוצעה תמורת סך של 108 מיליון ש"ח ומומנה מכספי ההנפקה.

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

סוג	סך הכל שטח נכון ליום 30.6.06	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 30.6.06	עלות מופחתת ליום 30.6.06	הכנסות מדמי שכירות 1-6/06
	מ"ר	%	%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
פארקים תעשייתיים	104,733	27	91	261,676	12,540
תחנות מרכזיות	18,048	5	94	124,661	6,775
קניונים ושטחי מסחר	43,796	11	97	490,437	25,214
סופרמרקטים	36,166	9	100	154,015	12,607
משרדים	108,024	28	88	766,585	33,441
<b>סך הכל ישראל</b>	<b>310,767</b>	<b>80</b>	<b>92</b>	<b>1,797,374</b>	<b>90,577</b>
חו"ל	80,082	20	100	399,416	28,134
<b>סך הכל</b>	<b>390,849</b>	<b>100</b>	<b>93</b>	<b>2,196,790</b>	<b>118,711</b>

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

לתקופה 1-3/06	לתקופה 4-6/2006	לתקופה 1-6/2005	לתקופה 1-6/2006	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
40,910	43,854	76,920	84,764	ישראל
13,506	13,623	16,954	27,129	חו"ל
<u>54,416</u>	<u>*57,477</u>	<u>93,874</u>	<u>*111,893</u>	סך הכל

\*כולל התאמת הפרשות שונות שנרשמו בעבר בנכסים שונים בסכום כולל של כמיליון ₪.

### תוצאות הפעולות

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

שנתי <u>2005</u>	רבעון 1		רבעון 2		מחצית ראשונה <u>2005</u> <u>2006</u>	
	<u>2006</u> <u>(בלתי</u> <u>מבוקר)</u>	<u>2006</u> <u>(בלתי</u> <u>מבוקר)</u>	<u>2005</u> <u>(בלתי</u> <u>מבוקר)</u>	<u>2006</u> <u>(בלתי</u> <u>מבוקר)</u>		
233,192	63,609	66,363	111,068	129,972	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	
80,070	20,425	20,524	37,858	40,949	עלות השכרת הנכסים והפעלתם	
153,122	43,184	45,839	73,210	89,023	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	
17,368	4,785	3,851	5,309	8,636	הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק	
135,754	38,399	41,988	67,901	80,387	רווח מפעולות רגילות	
126,984	29,642	39,045	47,906	68,687	הוצאות מימון, נטו	
8,770	8,757	2,943	19,995	11,700	רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו	
(10,171)	88	15,728	(5,871)	15,816	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
(1,401)	8,845	18,671	14,124	27,516	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	
1,663	5,585	5,544	9,528	11,129	הוצאות מיסים על ההכנסה	
(3,064)	3,260	13,127	4,596	16,387	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה	
801	250	(55)	44	195	החלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו	
24,142	3,534	5,971	7,616	9,505	חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו	
<u>21,879</u>	<u>7,044</u>	<u>19,043</u>	<u>12,256</u>	<u>26,087</u>	רווח נקי	

### התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד:

- רווח החברה למחצית הראשונה של השנה הסתכם לסך של 26 מיליון ש"ח לעומת 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ו-19 מיליון ש"ח מול 2 מיליון ש"ח לרבעון השני של השנה, בהתאמה. הגידול בסך 14 מיליון ש"ח ו-17 מיליון ש"ח בהתאמה, נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:
- הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים - הסתכמו לסך של 130 מיליון ש"ח לעומת סך של 111 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 19 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישת נכס מניב בקנדה בחודש אפריל 2005 אשר הניב הכנסה לתקופה המדווחת בסך 9 מיליון ש"ח, מרכישת נכסים נוספים במהלך התקופה ומגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים.
  - עלות השכרת הנכסים והפעלתם - הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 41 מיליון ש"ח לעומת סך של 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של 3 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהנכסים שנרכשו כמוזכר לעיל: הוצאות פחת בסכום של 2 מיליון ש"ח ומיליון ש"ח הוצאות תפעול.
  - הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק - הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 8.6 מיליון ש"ח לעומת 5.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של 3.3 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מדמי ניהול לחברה האם בסך של 4 מיליון ש"ח אשר קוזז בקיטון בשכר דירקטורים ושירותים מקצועיים.
  - הוצאות מימון - בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של 69 מיליון ש"ח לעומת סך של 48 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של 21 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:
    - א. עליית המדד בתקופה המדווחת בשיעור של 1.26% לעומת עליה ב-0.5% בתקופה המקבילה אשתקד.
    - ב. גידול במצבת ההלוואות של הקבוצה בסך כולל של כ-330 מיליון ש"חעד ליום ההנפקה.
    - ג. בעקבות ההנפקה, החברה הקטינה את מצבת ההלוואות בכ-300 מיליון ש"ח.
  - הכנסות אחרות - בעקבות רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות של חברות מאוחדות, כמתואר בבאור 4 לדוחות הכספיים ביניים, רשמה החברה ברבעון הנוכחי, רווח נטו בסך של כ-16 מיליון ש"ח.



## נזילות ומקורות מימון

פעילות שוטפת- בתקופה המדווחת היה לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת של כ-47 מליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי של כ-31 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת:

### במיליון ₪

	<u>מקורות</u>
47	מפעילות שוטפת
491	הנפקת אגרות חוב, נטו
306	הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
1	אחר
<u>845</u>	סך מקורות
	<u>שימושים</u>
159	גידול במזומנים
297	רכישת אגרות חוב והלוואות
236	פירעון הלוואה לזמן ארוך מבעל עניין
81	פירעון התחייבויות לזמן ארוך לרבות אגרות חוב
55	השקעות במבנים להשכרה ורכוש קבוע
17	אשראי לזמן קצר מבעל עניין
<u>845</u>	סך השימושים

## (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>לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני</u>		<u>לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני</u>		
<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	
2,254	19,043	12,256	26,087	רווח נקי לתקופה
10,447	12,208	20,658	23,829	פחת והפחתות
410	1,586	5,074	3,514	מיסים נדחים
(736)	(15,970)	(748)	(15,994)	רווח הון ורווח מפירעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
<u>33</u>	<u>55</u>	<u>(44)</u>	<u>(195)</u>	<i>F.F.O</i>
<b><u>12,408</u></b>	<b><u>16,922</u></b>	<b><u>37,196</u></b>	<b><u>37,241</u></b>	

**תקני חשבונאות חדשים שפורסמו והשפעתם**

תקן חשבונאות מספר 21 – רווח למניה

בחודש פברואר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 21, רווח למניה. עם כניסתו לתוקף של התקן בוטל גילוי דעת מספר 55 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר רווח למניה. לגבי הוראות התקן ראה באור 2(ג)1 לדוחות הכספיים. בהתאם להוראותיו תקן זה חל על דוחות כספיים המתייחסים לתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2006 ולאחר מכן. כמו כן, התקן קובע כי יש ליישם למפרע את ההוראות הכלולות בו על נתוני ההשוואה של הרווח למניה המתייחסים לתקופות קודמות. ליישום הראשונה של התקן על נתוני הרווח למניה לתקופות ההשוואה המוצגות בדוחות הכספיים ביניים לא היתה השפעה.

תקן חשבונאות מספר 22 - מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה

בחודש יולי 2005 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 22 – מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה. ככלל, מכשיר פיננסי הינו כל חוזה היוצר הן נכס פיננסי של ישות אחת והן התחייבות פיננסית או מכשיר הוני של ישות אחרת. התקן קובע את כללי ההצגה של מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים ומפרט את הגילוי הנדרש בגינם. לגבי הוראות התקן ראה באור 2(ג)2 לדוחות הכספיים.

בעקבות יישומו הראשונה של התקן קוזזו עלויות גיוס אשראי, שעלותן המופחתת ליום 30 ביוני 2006 מסתכמת ל-12.8 מיליון ש"ח, מאגרות חוב לזמן ארוך. עד ליום 31 בדצמבר 2005 הוצגה עלותן המופחתת של העלויות הנ"ל (סך של 4.3 מיליון ש"ח) בסעיף הרכוש האחר.

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

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

לרבות תקופות ביניים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והבהרות להם, המתפרסמים על ידי ה-IASB.

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

המעבר לדיווח בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים יבוצע בהתאם להוראות תקן IFRS 1, הן באימוץ לראשונה של תקנים אלו. תקן זה קובע כללים כיצד על ישות לבצע את המעבר מדיווח כספי על בסיס כללי חשבונאות מקומיים קודמים לדיווח כספי על בסיס התקינה החשבונאית הבינלאומית. תקן IFRS 1 גובר על כל הוראות המעבר שנקבעו בתקני IFRS אחרים (לרבות הוראות מעבר שנקבעו בתקני חשבונאות מקומיים קודמים) וקובע כי יש לאמץ את כל תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים למפרע במאזן הפתיחה. יחד עם זאת, IFRS 1 מעניק הקלות בנושאים מסוימים בדרך של מתן פטור מחובת יישום למפרע לגביהם. בנוסף, ב-IFRS 1 נקבעו מספר חריגים לעניין יישום למפרע של היבטים מסוימים של תקני IFRS. התקן מאפשר ליישם הוראותיו במועד מוקדם יותר מיום 1 בינואר 2008, וזאת החל מהדוחות הכספיים שיפורסמו לאחר 31 ביולי 2006. הקבוצה בוחנת בחיוב יישום מוקדם של תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2007, ואף החלה לבחון את השפעות המעבר לתקני IFRS. עם זאת, אין באפשרותה של הקבוצה, בשלב זה, להעריך את מידת ההשפעה של המעבר כאמור על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

תקני חשבונאות חדשים שפורסמו שהשפעת יישומם לראשונה לא היתה מהותית  
ליישום לראשונה בתקופת הדוח של התקנים שלהלן לא היתה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה ליום 30 ביוני 2006 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד.

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

### **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד:**

#### מחירי השכרה

למחירי השכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה הינם 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.

#### 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.

#### מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

#### 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.

**להלן נתונים בדבר עודף נכסים על ההתחייבויות במט"ח במאזן המאוחד ליום 30 ביוני 2006 :**

<u>דולר קנדי</u> <u>באלפים</u>	<u>דולר</u> <u>באלפים</u>	<u>ליש"ט</u> <u>באלפים</u>	
(326,086)	80	298	עודף נכסים על התחייבויות (התחייבויות על נכסים) כספיים, נטו
<u>390,943</u>	=	=	עודף נכסים לא כספיים, נטו
64,857	80	298	עודף נכסים על התחייבויות במטבע חוץ, נטו
<u>3.9998</u>	<u>4.44</u>	<u>8.1376</u>	שער חליפין לתאריך המאזן
<u>16,215</u>	<u>18</u>	<u>37</u>	עודף נכסים במט"ח על התחייבויות במט"ח מתורגם למט"ח רלבנטי – <b>באלפי ש"ח</b>

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

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

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

ליש"ט אלפי ₪	דולר ארה"ב אלפי ₪	דולר קנדי אלפי ₪	הצמדה למדד אלפי ₪	ללא הצמדה אלפי ₪	התאמות אלפי ₪	סה"כ אלפי ₪	
							<b>רכוש שוטף</b>
298	80	8,984		211,692		221,054	מזומנים ושווי מזומנים
		4,681	0			4,681	פיקדונות ובטוחות סחירות
				9,432		9,432	לקוחות
		7,971		13,719	(359)	21,331	חייבים ויתרות חובה
298	80	21,636	0	234,843	(359)	256,498	
		14,231	2,640		-	16,871	יתרות חובה לזמן ארוך
298	80	36,867	2,640	234,843	(359)	273,369	סך נכסים כספיים
					359	359	מיסים נדחים
		399,417		1,798,807		2,198,224	רכוש קבוע
		300		502		802	רכוש אחר
0		399,717	0	1,798,769	359	2,199,385	סך נכסים לא כספיים
298	80	435,584	2,640	2,033,612	0	2,472,754	סך האקטיב
							<b>התחייבויות שוטפות</b>
		10,806	62,598	2,374		75,778	אשראי לזמן קצר
				6,447		6,447	ספקים
		12,878	16,208	23,925	(6,893)	46,118	זכאים ויתרות זכות
		3,145	11,631			14,776	זכאים בגין רכוש קבוע
0	0	26,829	90,437	32,746	(6,893)	143,119	
			226,601			226,601	אגרות חוב
							<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
		136,972	543,920			680,892	אגרות חוב
		198,152	417,943			616,095	הלוואות מתאגידים
0	0	335,124	961,863	0	0	1,296,987	
0	0	361,953	1,278,901	32,746	(6,893)	1,666,707	סך התחייבויות כספיות
					6,893	6,893	הכנסות מראש
		8,774		14,512		23,286	מיסים נדחים
			2,470	139		2,609	אחרות
0	0	8,774	2,470	14,651	6,893	32,788	סך התחייבויות לא כספיות
0	0	370,727	1,281,371	47,397	0	1,699,495	סך הפאסיב
298	80	(326,086)	(1,276,261)	202,097	6,534	1,393,338	עודף התחייבות כספיות על נכסים כספיים

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

א.ג.נ.,

**הנדון: סקירת דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים בלתי מבוקרים**  
**לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2006**

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

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

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

לא סקרנו את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של חברות מאוחדות ועסקאות משותפות אשר נכסיהן מהווים כ-48% מכלל הנכסים הכלולים במאזן הביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2006 והכנסותיהן מהוות כ-70% וכ-69% מכלל ההכנסות הכלולות בדוחות הרווח והפסד ביניים המאוחדים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד. הדוחות הכספיים ביניים של אותם תאגידים נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ודוח סקירה זה, ככל שהוא מתייחס לסכומים שנכללו בגין אותם תאגידים, מבוסס על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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

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

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

**תל-אביב, 13 באוגוסט 2006**

**אמות השקעות בע"מ**

**מאזן מאוחד**

**סכומים מדווחים**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2005	2006	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	<b>בלתי מבוקר</b>		
61,848	44,355	221,054	<b>רכוש שוטף</b>
5,356	16,978	4,681	מזומנים ושווי מזומנים
11,657	15,302	9,432	פקדונות לזמן קצר
11,410	(*) 20,468	21,690	לקוחות
90,271	97,103	256,857	חייבים ויתרות חובה
-	11,138	-	<b>מקרקעין המיועדים לבניה</b>
13,443	(*) 28,617	16,871	<b>השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</b>
2,835,382	2,779,928	2,984,586	<b>מבנים להשכרה, נטו</b>
760,410	715,301	787,796	עלות
2,074,972	2,064,627	2,196,790	בניכוי – פחת שנצבר והפחתות
1,395	1,171	1,434	<b>רכוש קבוע, נטו</b>
5,333	5,544	802	<b>רכוש אחר, נטו</b>
2,185,414	2,208,200	2,472,754	
163,202	250,037	75,778	<b>התחייבויות שוטפות</b>
3,405	(*) 5,216	6,447	אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים
61,709	(*) 58,384	53,011	ספקים ונותני שירותים
14,115	14,767	14,776	זכאים ויתרות זכות
242,431	328,404	150,012	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
579,632	-	226,601	אגרות חוב בחברות מאוחדות
822,063	328,404	376,613	בניכוי חלק המיעוט בגרעון בהון של אותן חברות
195,036	704,517	680,892	<b>התחייבויות לזמן ארוך</b>
734,661	450,529	616,095	אגרות חוב
20,473	22,275	23,286	הלוואות והתחייבויות מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומאחרים
2,702	2,645	2,609	מיסים נדחים, נטו
952,872	1,179,966	1,322,882	אחרות
410,479	699,830	773,259	<b>הון עצמי</b>
2,185,414	2,208,200	2,472,754	

(\*) סווג מחדש.

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

13 באוגוסט 2006

נאירך אישור הדוחות הכספיים

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

אבי מוסלר

מנהל כללי

יהודית זינגר בלוזר

מנהלת כספים

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות רווח והפסד מאוחדים**  
**סכומים מדווחים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2005	2006	2005	2006	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
233,192	(*) 55,988	66,363	(*) 111,068	129,972	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
80,070	(*) 19,251	20,524	(*) 37,858	40,949	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
153,122	36,737	45,839	73,210	89,023	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
17,368	(*) 2,734	3,851	(*) 5,309	8,636	הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
135,754	34,003	41,988	67,901	80,387	רווח מפעולות רגילות
126,984	(*) 30,010	39,045	(*) 47,906	68,687	הוצאות מימון, נטו
8,770	3,993	2,943	19,995	11,700	רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו
(10,171)	(*) (5,875)	15,728	(*) (5,871)	15,816	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1,401)	(1,882)	18,671	14,124	27,516	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
1,663	2,210	5,544	9,528	11,129	הוצאות מיסים על ההכנסה
(3,064)	(4,092)	13,127	4,596	16,387	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה
801	(33)	(55)	44	195	החלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו
24,142	6,379	5,971	7,616	9,505	חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו
21,879	2,254	19,043	12,256	26,087	רווח נקי לתקופה
0.23	0.02	0.18	0.13	0.26	<b>רווח למניה – בסיסי ומדולל</b> רווח ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)
95,897	95,897	108,333	95,897	102,115	כמות המניות ששימשה בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות) (**)

(\*) סווג מחדש.  
(\*\*) לאחר חלוקת מניות הטבה - ראה באור 5.ה.

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



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

סך-הכל	יתרת עודפים	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח							
<b>לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2006 (בלתי מבוקר)</b>							
410,479	19,896	-	(576)	2,150	348,488	40,521	יתרה ליום 1 בינואר 2006
-					(95,888)	95,888	חלוקת מניות הטבה
305,557		24,734			255,823	25,000	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
30,982					26,879	4,103	הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם לחברה (*)
154				154			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל
26,087	26,087						רווח נקי לתקופה
<u>773,259</u>	<u>45,983</u>	<u>24,734</u>	<u>(576)</u>	<u>2,304</u>	<u>535,302</u>	<u>165,512</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2006</b>
<b>לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2005 (בלתי מבוקר)</b>							
687,423	298,017	-	-	397	348,488	40,521	יתרה ליום 1 בינואר 2005
151				151			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל
12,256	12,256						רווח נקי לתקופה
<u>699,830</u>	<u>310,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>548</u>	<u>348,488</u>	<u>40,521</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2005</b>

(\*) ראה באור 5.א.2.

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

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

סך-הכל	יתרת עודפים	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון מעסקה עם בעל שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח							
							<b>לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2006 (בלתי מבוקר)</b>
417,816	26,940	-	(576)	2,443	348,488	40,521	יתרה ליום 1 באפריל 2006
-					(95,888)	95,888	חלוקת מניות הטבה
305,557		24,734			255,823	25,000	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
30,982					26,879	4,103	הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם לחברה (*)
(139)				(139)			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל
19,043	19,043						רווח נקי לתקופה
<u>773,259</u>	<u>45,983</u>	<u>24,734</u>	<u>(576)</u>	<u>2,304</u>	<u>535,302</u>	<u>165,512</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2006</b>
							<b>לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2005 (בלתי מבוקר)</b>
697,483	308,019	-	-	455	348,488	40,521	יתרה ליום 1 באפריל 2005
93				93			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל
2,254	2,254						רווח נקי לתקופה
<u>699,830</u>	<u>310,273</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>548</u>	<u>348,488</u>	<u>40,521</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2005</b>
							<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2005</b>
687,423	298,017	-	-	397	348,488	40,521	יתרה ליום 1 בינואר 2005
(576)			(576)				קרן הון מעסקה עם בעל שליטה
1,753				1,753			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל
21,879	21,879						רווח נקי לשנה
(300,000)	(300,000)						דיבידנד ששולם
<u>410,479</u>	<u>19,896</u>	<u>-</u>	<u>(576)</u>	<u>2,150</u>	<u>348,488</u>	<u>40,521</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2005</b>

(\*) ראה באור 5.א.2.

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

סכומים מדווחים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2005	2006	2005	2006
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	<u>בלתי מבוקר</u>		<u>בלתי מבוקר</u>	
21,879	2,254	19,043	12,256	26,087
56,666	4,739	9,655	18,757	20,864
78,545	6,993	28,698	31,013	46,951
(191,221)	(171,943)	(4,609)	(177,624)	(54,707)
5,438	3,146	26	3,192	511
40,195	27,023	2,291	28,077	729
(409)	(375)	-	(375)	-
195	37	242	56	358
-	-	15	-	15
-	-	(297,414)	-	(297,414)
(19,415)	(18,769)	-	(18,769)	-
16,393	-	-	-	-
3,362	-	-	-	-
(145,462)	(160,881)	(299,449)	(165,443)	(350,508)
(101,898)	(*) (13,651)	(43,950)	(*) (23,627)	(54,360)
(18,244)	(5,272)	(1,921)	(6,467)	(2,993)
1,777	10,760	53	9,311	208
16,511	-	(39,295)	-	(16,511)
140,647	140,647	-	140,647	-
330,000	-	-	-	-
-	-	(236,057)	-	(236,057)
-	-	(24,314)	-	(24,314)
-	-	305,557	-	305,557
-	-	491,047	-	491,047
(300,000)	-	-	-	-
68,793	132,484	451,120	119,864	462,577
1,136	(5)	(75)	85	186
3,012	(21,409)	180,294	(14,481)	159,206
58,836	65,764	40,760	58,836	61,848
61,848	44,355	221,054	44,355	221,054

**תזרימי מזומנים – פעילות שוטפת**

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

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**  
השקעות במבנים להשכרה ורכוש קבוע  
תמורה ממימוש מבנים להשכרה ורכוש קבוע  
תמורה ממימוש פקדונות, נטו  
השקעות ברכוש אחר  
תקבולים מחייבים לזמן ארוך  
רכישת חברה שאוחדה לראשונה באיחוד יחסי  
(נספח ב')  
רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות בדרך של  
רכישת אגרות חוב שהנפיקו אותן חברות  
למיעוט

השקעה בחברה כלולה  
תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה  
החזר השקעה בחברה כלולה  
מזומנים נטו - פעילות השקעה

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

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

**הפרשי תרגום בגין יתרות**

**מזומנים של פעילות בחו"ל**

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

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\*) סווג מחדש.

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2005	2006	2005	2006
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
43,253	10,447	12,208	20,658	23,829
17,387	-	-	-	-
-	-	(16,140)	-	(16,140)
(801)	33	55	(44)	(195)
(24,142)	(6,379)	(5,971)	(7,616)	(9,505)
(2,268)	(736)	170	(748)	146
18,948	1,251	5,413	(646)	6,204
11,945	(*) 2,550	8,054	(*) 1,590	8,652
(8,165)	410	1,586	5,074	3,514
<u>56,157</u>	<u>7,576</u>	<u>5,375</u>	<u>18,268</u>	<u>16,505</u>
(561)	(*) 3,408	2,225	(*) (112)	(1,493)
5,282	(*) (2,831)	2,306	(*) (3,336)	(9,886)
(1,996)	(*) 855	1,956	(*) (116)	3,042
(2,895)	(1,385)	36	(2,863)	(363)
679	(*) (2,884)	(2,243)	(*) 6,916	13,059
509	(2,837)	4,280	489	4,359
<u>56,666</u>	<u>4,739</u>	<u>9,655</u>	<u>18,757</u>	<u>20,864</u>

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

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

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

(\*) סווג מחדש.

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

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

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

**ב. חברה שאוחדה לראשונה באיחוד יחסי**

<b>נכסים והתחייבויות של חברה שאוחדה לראשונה באיחוד יחסי ביום הכניסה לאיחוד היחסי:</b>					
-	-	1,800	-	1,800	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(20,634)	-	(20,634)	מבנים להשכרה, נטו
-	-	16,231	-	16,231	התחייבויות לזמן ארוך
-	-	2,618	-	2,618	הקצאת מניות לחברה האם
-	-	15	-	15	

**ג. פעולות שלא במזומן**

1,679	-	-	-	-	<b>השקעות במבנים להשכרה כנגד סעיף זכאים בגין מבנים להשכרה</b>
-	-	28,364	-	28,364	<b>הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם לחברה</b>
-	-	90,000	-	90,000	<b>התחייבות לתשלום אגרות חוב בחברות מאוחדות עקב פרעון המוקדם</b>
1,280	735	-	735	-	<b>השקעות בחברות כלולות כנגד סעיף זכאים</b>

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

## אמות השקעות בע"מ

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

#### באור 1 - כללי

- א. דוחות ביניים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2006 ולתקופות של שישה חודשים שנסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2005 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.
- ב. לענין הנפקת ניירות ערך על פי תשקיף של החברה בחודש מאי 2006, ראה באור 3 להלן.
- ג. לענין רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות בתקופת הדוח ולאחריה בהיקף כולל של 597 מיליון ש"ח, ראה באור 4 להלן.

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות מספר 14 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2005 ולשנה שנסתיימה באותו מועד, למעט יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים שנכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2006, כמפורט בסעיף ג. להלן.

#### ג. תקני חשבונאות חדשים שפורסמו והשפעתם

##### (1) תקן חשבונאות מספר 21 – רווח למניה

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

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

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

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

## אמות השקעות בע"מ

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

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

**ג. תקני חשבונאות חדשים שפורסמו והשפעתם (המשך)**

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

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

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

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

בעקבות יישומו לראשונה של התקן קוזזו עלויות גיוס אשראי, שעלותן המופחתת ליום 30 ביוני 2006 מסתכמת ל-12.8 מיליון ש"ח, מאגרות חוב לזמן ארוך. עד ליום 31 בדצמבר 2005 הוצגה עלותן המופחתת של העלויות הנ"ל (סך של 4.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2005) בסעיף הרכוש האחר. לענין אופן פיצול תמורת ההנפקה בין ניירות הערך השונים שהונפקו, בהתאם להוראות התקן, ראה באור 3 להלן.

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

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

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

## אמות השקעות בע"מ

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

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

**ד. השפעתם הצפויה של תקני חשבונאות חדשים שפורסמו בתקופה שלפני יישומם**  
**תקן חשבונאות מספר 29 – אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)**

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

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

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

התקן מאפשר ליישם הוראותיו במועד מוקדם יותר מיום 1 בינואר 2008, וזאת החל מהדוחות הכספיים שיפורסמו לאחר 31 ביולי 2006. הקבוצה בוחנת בחיוב יישום מוקדם של תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2007, ואף החלה לבחון את השפעות המעבר לתקני IFRS. עם זאת, אין באפשרותה של הקבוצה, בשלב זה, להעריך את מידת ההשפעה של המעבר כאמור על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

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

	ליש"ט	דולר ארה"ב	דולר קנדי	מדד בגין	מדד ידוע
	%	%	%	%	%
<b>בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום:</b>					
30 ביוני 2006	2.48	(3.54)	0.90	1.55	1.26
30 ביוני 2005	(1.34)	6.17	3.70	0.50	0.50
<b>בתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום:</b>					
30 ביוני 2006	0.13	(4.82)	(0.50)	0.97	1.16
30 ביוני 2005	(0.11)	4.88	3.2	1.10	0.80
<b>בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2005</b>	(4.42)	6.85	10.77	2.39	2.69



## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופות שנסתיימו ביום 30 ביוני 2006

#### בלתי מבוקר

#### באור 3 - הנפקת ניירות ערך על פי תשקיף

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

ניירות הערך האמורים הונפקו כדלקמן:

- (1) **מניות רגילות** – 25,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת במחיר של 12.75 ש"ח למניה, ובסך הכל בתמורה ל-319 מיליון ש"ח. לאחר ניכוי עלויות גיוס (12,125 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור המניות לכתבי אופציה שהונפקו ללא תמורה ביחד עם המניות (24,734 אלפי ש"ח) גייסה החברה סך נטו של 280,823 מיליון ש"ח.
- (2) **אגרות חוב (סדרה א')** – 500,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') שהוצעו ב-100% מערך הנקוב. אגרות החוב עומדות לפרעון ב-10 תשלומים שנתיים שווים בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2019; נושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.95%; וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006. אגרות החוב מובטחות בשעבוד סמלי על פקדון בסך 1 ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (8,871 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור אגרות החוב לכתבי אופציה שהונפקו ללא תמורה ביחד עם אגרות החוב (4,602 אלפי ש"ח), הוא 5.36%. יתרת אגרות החוב (סדרה א') ליום 30 ביוני 2006, בניכוי עלויות הגיוס והייחוס לכתבי האופציה האמורים, מסתכם ל-486,633 מיליון ש"ח.
- (3) **כתבי אופציה (סדרה 1)** – 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1) שהוצעו ללא תמורה והניתנים למימוש עד לחודש מאי 2010, למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כך שכל כתב אופציה (סדרה 1) ימומש למניה רגילה אחת (כפוף להתאמות), בתמורה למחיר מימוש בסך של 16.00 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006. כתב אופציה שלא ימומש עד לחודש מאי 2010 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. לכתבי אופציה אלו, שהונפקו בחבילה ביחד עם המניות שלעיל, יוחס שווי הוגן (לאחר ניכוי עלויות גיוס) בסך של 18,591 אלפי ש"ח. שווי זה נקבע על ידי פיצול השווי ההוגן של חבילת ניירות הערך שהונפקה בה נכללו כתבי אופציה (סדרה 1) למרכיביה השונים לפי שווי ההוגן של כל נייר ערך שהונפק בחבילה, לרבות כתבי אופציה (סדרה 1). השווי ההוגן הזה נקבע בהתאם לממוצע משוקלל של שווי השוק בו נעשו עסקאות רכישה ומכירה בניירות הערך בשלושת ימי המסחר הראשונים שלאחר הנפקתם.
- (4) **כתבי אופציה (סדרה 2)** – 7,500,000 כתבי אופציה (סדרה 2) שהוצעו ללא תמורה והניתנים למימוש עד לחודש נובמבר 2006, למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כך שכל כתב אופציה (סדרה 2) ימומש למניה רגילה אחת (כפוף להתאמות), בתמורה למחיר מימוש בסך של 14.40 ש"ח, שאינו נושא הצמדה למדד. כתב אופציה שלא ימומש עד לחודש נובמבר 2006 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. לכתבי אופציה אלו, שהונפקו בחבילה ביחד עם המניות שלעיל, יוחס שווי הוגן (לאחר ניכוי עלויות גיוס) בסך של 6,143 אלפי ש"ח. שווי זה נקבע על ידי פיצול השווי ההוגן של חבילת ניירות הערך שהונפקה בה נכללו כתבי אופציה (סדרה 2) למרכיביה השונים לפי שווי ההוגן של כל נייר ערך שהונפק בחבילה, לרבות כתבי אופציה (סדרה 2). השווי ההוגן הזה נקבע בהתאם לממוצע משוקלל של שווי השוק בו נעשו עסקאות רכישה ומכירה בניירות הערך בשלושת ימי המסחר הראשונים שלאחר הנפקתם.
- (5) **כתבי אופציה (סדרה 3)** – 2,500,000 כתבי אופציה (סדרה 3) שהוצעו ללא תמורה והניתנים למימוש עד לחודש מאי 2007, לאגרות חוב (סדרה א'), כך שכל כתב אופציה (סדרה 3) ימומש ל-100 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה למחיר מימוש בסך של 104 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006. כתב אופציה שלא ימומש עד לחודש מאי 2007 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. לכתבי אופציה אלו, שהונפקו בחבילה ביחד עם אגרות החוב שלעיל, יוחס שווי הוגן (לאחר ניכוי עלויות גיוס) בסך של 4,519 אלפי ש"ח. שווי זה נקבע על ידי פיצול השווי ההוגן של חבילת ניירות הערך שהונפקה בה נכללו כתבי אופציה (סדרה 3) למרכיביה השונים לפי שווי ההוגן של כל נייר ערך שהונפק בחבילה, לרבות כתבי אופציה (סדרה 3). השווי ההוגן הזה נקבע בהתאם לממוצע של שערי הסגירה של כתבי אופציה אלו בשלושת ימי המסחר הראשונים שלאחר הנפקתם.

בעלי שליטה בחברה האם של החברה והחברה האם, באמצעות חברה מאוחדת בבעלות מלאה שלה, רכשו, בהתאמה, 6.2% ו-5.2% מכמות המניות שהונפקו על פי התשקיף בהיקף כספי כולל של 36 מיליון ש"ח (חלק חברה מאוחדת בבעלות מלאה של החברה האם - 20 מיליון ש"ח). עם רכישת המניות הוקצו לחברה המאוחדת בבעלות מלאה של החברה האם ולבעלי השליטה, ללא תמורה, 6.2% ו-5.2%, בהתאמה, מכתבי אופציה (סדרה 1) וכתבי אופציה (סדרה 2).

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופות שנתיים ביום 30 ביוני 2006

בלתי מבוקר

#### באור 4 - רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות

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

יתרת אגרות החוב וההלוואות ליום 31 במרץ 2006, כולל ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה, עמדה על 1,024 מיליון ש"ח, מתוכן 780 מיליון ש"ח הונפקו לחיצוניים והיתרה בסך של 244 מיליון ש"ח הונפקה לחברה. בעקבות ההסכמים וההסדרים המתוארים בסעיפים ב. ו-ג. להלן, ליום 30 ביוני 2006 יתרת אגרות החוב וההלוואות כולל ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה, אשר לגביהם טרם הגיעה הקבוצה להסדרים מסתכם ל-146 מיליון ש"ח.

ב. בחודשים אפריל ומאי 2006 התקשרה החברה בהסכמים שונים והגיעה להסכמות לרכישת מלוא זכויותיהם של חלק מבעלי אגרות חוב והלוואות שונות שיתרתן הכוללת ליום הרכישה הסתכמה ל-451 מיליון ש"ח, בתמורה לסך כולל של 411 מיליון ש"ח. מתוך הסכום האמור שולמו עד למועד אישור הדוחות הכספיים 321 מיליון ש"ח, באמצעות תמורת כספי ההנפקה המתוארת בבאור 3 לעיל, והיתרה בסך של 90 מיליון ש"ח תיפרע בשנים 2007 עד 2008 כשהיא נושאת ריבית שנתית הגבוהה מבין הצמדה למדד ו-2.75%. החברה האם של החברה ערבה על היתרה שטרם נפרעה כאמור לעיל. בעקבות ההסכמים האמורים רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2006 רווח, נטו בסך של כ-16 מיליון ש"ח, אשר נכלל בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו.

במסגרת ההסכמים וההסכמות לרכישת זכויותיהם של חלק מבעלי אגרות החוב וההלוואות כאמור לעיל (להלן - המיעוט), הוסכם כי עם השלמת ההסכמים וההסכמות הנ"ל תרכוש החברה מהמיעוט את זכויותיו בחלק מהחברות המאוחדות באופן שלאחר רכישה זו תהפוך הקבוצה לבעלת השליטה המלאה באותן חברות מאוחדות. בתקופת הדוח ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים נתמלאו עיקרי התנאים לכך שהסכמים והסכמות אלו ייכנסו לתוקף. לאור זאת משקפים הדוחות הכספיים ביניים את רכישת זכויות המיעוט כאמור. בעקבות רכישת זכויות המיעוט יוחס לנכסים הנרכשים עודף שווי הוגן בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, אשר מופחת על פני יתרת תקופת אורך החיים הכלכלי שלהם (כ-40 שנה).

ג. בחודש מאי 2006 התקשרו החברה, אילות-האם ושתי חברות מאוחדות שלהן בהסכם עם חלק מבעלי אגרות החוב להסדרת הלוואות שיתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה לכ-190 מיליון ש"ח בתנאים כדלקמן: אגרות חוב בסך של כ-97 מיליון ש"ח יומרו לאגרות חוב חדשות נושאות ריבית שנתית צמודה למדד של עד 5% ועומדות לפרעון על פני תקופה של עד 13 שנים. יתרת ה-93 מיליון ש"ח יומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה, אשר יעמדו לפרעון עם מימוש הנכסים, או בפירוק החברות המאוחדות, או לאחר שתפרענה מלוא אגרות החוב החדשות ובאם תאפשר זאת פעילותן השוטפת של החברות המאוחדות. החברה איננה ערבה לאגרות החוב החדשות ולשטרי ההון.

בהתאם להסכם, כל עוד לא תרכוש החברה ממלווים נוספים, אשר אינם צד להסכם הנ"ל, הלוואות שיתרתן ליום 30 ביוני 2006 מסתכמת ל-15 מיליון ש"ח, ימשיכו לחול על הלוואות שבמסגרת ההסכם התנאים שהיו בתוקף לפני כניסתו של ההסכם לתוקף. אם עד לחודש ספטמבר 2006 לא יעלה בידי החברה לרכוש את כלל הלוואות הנוספות הנ"ל, הסכימו הצדדים להסכם לעשות מאמץ לתאם דרך פעולה משותפת להסדרת היחסים מול המלווים הנוספים.

שתי החברות המאוחדות הנ"ל מחזיקות בנכסים מניבים שעלותם המופחתת ליום 30 ביוני 2006 הסתכמה ל-210 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם נקבע כי הקבוצה לא תהא רשאית למכור את החזקותיה בחברות המאוחדות כל עוד לא נפרעו אגרות החוב החדשות ושטרי ההון במלואם, אלא אם תתקבל הסכמתם של מלווים המחזיקים בלפחות 75% מיתרות החוב. בנוסף, הוסכם כי החברות המאוחדות לא תהיינה רשאיות למכור את נכסיהן המניבים, וזאת עד לחודש נובמבר 2007, אלא אם תתקבל הסכמתם של מלווים המחזיקים בלפחות 75% מיתרות החוב.

## אמות השקעות בע"מ

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

#### באור 4 - רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות (המשך)

ד. נכון ליום 30 ביוני 2006 יתרת ההתחייבות בשל אגרות החוב של אילות-בנות אשר טרם נפרעה למרות שמועד פירעונה חלף, כולל ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה, אשר לגביהן טרם הגיעה הקבוצה להסדרים עם מלווים כאמור בסעיפים ב. ו-ג. לעיל, הינה 22 מיליון ש"ח. הסכומים הנ"ל הם לאחר שאילות-בנות דחו, בהתאם לזכותן על פי תנאי אגרות החוב, פרעונות שוטפים של אגרות החוב, במלואם או בחלקם, ב-12 חודשים.

ה. בשנים האחרונות, לרבות ביום 30 ביוני 2006, לא עמדו אילות-בנות בפרעון אגרות החוב לפי לוחות הסילוקין שלהן. כתוצאה מכך עומדת למלווים, על פי תנאי אגרות החוב, הזכות לדרוש פרעון מיידי של ההלוואות. בנוסף, העברת השליטה בחברה מקנה למלווים זכות דומה. לאור זאת, וכנדרש על פי כללי חשבונאות מקובלים, סווגו אותן אגרות חוב אשר מקנות למלווים את הזכויות כאמור, בדוחות כספיים ביניים אלה, כהתחייבות לזמן קצר (334 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2006). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים לא קיבלה הקבוצה דרישה לפרעון מוקדם כאמור.

החברה מנהלת מגעים עם בעלי אגרות חוב, לגביהן טרם הגיעה הקבוצה להסדרים כאמור בסעיפים ב. ו-ג. לעיל, במטרה לגבש פתרונות לאי העמידה החלקית בפרעון אגרות החוב וזאת בדרך של פריסת החוב מחדש או בדרך של רכישת אגרות החוב וזאת בהתאם לשוויון הכלכלי. לדעת הנהלת החברה, המתבססת, בין השאר, על מהותן הכלכלית של אגרות החוב והתניות הכלולות בהן ועל התנהגותם של המלווים בקשר לאמור לעיל, לרבות בתקופה שלאחר תאריך המאזן, יש לסווג את אגרות החוב כהתחייבות לזמן ארוך, אשר בהתאם לתנאיהן המקוריים רק 8 מיליון ש"ח מהן היו עומדות לפרעון עד ליום 30 ביוני 2007.

#### באור 5 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן

##### א. עסקאות בקשר למבנים להשכרה

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

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

(3) 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.

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

## אמות השקעות בע"מ

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

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

#### ב. פרעון אשראי שהתקבל מהחברה האם

(1) בחודש אוגוסט 2005 העמידה החברה האם לחברה הלוואה לזמן ארוך, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.8%, שיתרתה ליום 31 במרץ 2006 עמדה על 334 מיליון ש"ח. קרן הלוואה והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. על פי תנאי הלוואה המקוריים עומדת הקרן לפרעון בשמונה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש אוגוסט 2006. בחודש יוני 2006 פרעה החברה סך של 236 מיליון ש"ח על חשבון קרן הלוואה האמורה וזאת באמצעות תמורת ההנפקה המתוארת בבאור 3. בעקבות כך, יתרת הלוואה מהחברה האם ליום 30 ביוני 2006 הסתכמה ל- 101 מיליון ש"ח.

(2) בחודש אוגוסט 2005 העמידה החברה האם לחברה מסגרת הלוואות בסכום של עד 50 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית הנהוגה בבנק הפועלים בע"מ על הלוואות בשיעור ריבית on call. בחודש אפריל 2006 הוגדלה מסגרת האשראי האמורה לסך של 200 מיליון ש"ח באותם תנאים. ליום 31 במרץ 2006 נוצל מתוך מסגרת זו סך של 39 מיליון ש"ח. על פי תנאי המקוריים של המסגרת האמורה היא תעמוד לטובת החברה למשך חמש שנים המסתיימות בחודש ספטמבר 2010. בחודש יוני 2006 פרעה החברה, באמצעות תמורת ההנפקה המתוארת בבאור 3, את מלוא מסגרת האשראי שנוצלה (55 מיליון ש"ח) ומסגרת האשראי בוטלה כליל.

#### ג. מדיניות חלוקת דיבידנד

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

#### ד. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

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

עלות החטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק אנד שולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן 24 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, הסתכמה לסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח. סכום זה יופחת כהוצאת שכר על פני תקופות ההבשלה.

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

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

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה.

## אמות השקעות בע"מ

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

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

##### **ה. שינויים בהון המניות המונפק והרשום**

בחודש מאי 2006 החליט דירקטוריון החברה להפוך את כל מניותיה של החברה המתוארות בבאור 21.ב.(2) לדוחות הכספיים לשנת 2005 למניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת. עוד החליט דירקטוריון החברה באותו חודש לחלק 95,887,778 מניות הטבה, שיופחתו מהפרמיה על מניות. בנוסף, כנגד העברת הנכסים מהחברה האם לחברה, כמתואר בסעיף א.(2) לעיל, הקצתה החברה לחברה האם 4,103,024 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת. לאחר השלמת כל הפעולות הנ"ל והנפקת המניות כמתואר בבאור 3 לעיל, עומד הונה המונפק של החברה על 125 מיליון מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

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

##### **ו. התקשרות עם בעל ענין**

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

#### **באור 6 - הליכים משפטיים**

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

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

## אמות השקעות בע"מ

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

#### באור 6 - חלוקה לפי מגזרים גיאוגרפיים

<b>מ א ו ד</b>			
<u>סך-הכל</u>	<u>צפון אמריקה</u>	<u>ישראל</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			<b>שישה חודשים שנסתיימו</b>
			<b>ביום 30 ביוני 2006 (בלתי מבוקר)</b>
129,972	28,134	101,838	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
80,387	23,038	57,349	רווח מפעולות רגילות
27,516	9,468	18,048	רווח לפני מיסים על ההכנסה
			<b>שישה חודשים שנסתיימו</b>
			<b>ביום 30 ביוני 2005 (בלתי מבוקר)</b>
111,068	17,894	93,174	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים (*)
67,901	14,494	53,407	רווח מפעולות רגילות
14,124	6,896	7,228	רווח לפני מיסים על ההכנסה
			<b>שלושה חודשים שנסתיימו</b>
			<b>ביום 30 ביוני 2006 (בלתי מבוקר)</b>
66,363	14,095	52,268	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
41,988	11,570	30,418	רווח מפעולות רגילות
18,671	4,909	13,762	רווח לפני מיסים על ההכנסה
			<b>שלושה חודשים שנסתיימו</b>
			<b>ביום 30 ביוני 2005 (בלתי מבוקר)</b>
55,988	9,671	46,317	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים (*)
34,003	8,072	25,931	רווח מפעולות רגילות
(1,882)	3,643	(5,525)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
			<b>בשנת 2005</b>
233,192	44,262	188,930	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
135,754	35,408	100,346	רווח מפעולות רגילות
(1,401)	17,142	(18,543)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה

(\*) סווג מחדש.