

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009
(בלתי מבוקרים)**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2009
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-20	דוח הדירקטוריון
21	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
22	מאזן מאוחד
23	דוח רווח והפסד מאוחד
24	דוח על הרווח הכולל מאוחד
25 - 27	דוח על השינויים בהון העצמי
28 - 29	דוח מאוחד על תזרימי המזומנים
30 – 34	באורים לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009 (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 השנתי לשנת 2008.

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

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

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

מאז חודש ספטמבר 2008 עוברת הכלכלה העולמית טלטלה נוספת בעקבות משבר שהחל כשנה קודם לכן עם פרוץ משבר המשכנתאות בארה"ב והמינוף שנעשה על בסיס משכנתאות אלו. מוסדות פיננסיים בינלאומיים קרסו והולאמו או נכנסו להליכי פירוק. **נראה כי המשבר עדיין בעיצומו, סופו והשלכותיו אינם ידועים.**

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2008 והרבעון הראשון של שנת 2009, החלו תוצאותיו של המשבר לתת אותותיהן על שוק הנדל"ן בישראל. העלייה בדמי השכירות כפי שהורגשה במחציתה הראשונה של שנת 2008 נבלמה, רמת הביקושים קטנה, משאים ומתנים מתארכים ומשתהים וקיים לחץ להפחתת דמי השכירות. **למרות האמור לעיל הגדילה החברה את הכנסותיה בשיעור ניכר מול הרבעון המקביל אשתקד ואף שמרה על הכנסותיה בהשוואה לרבעון האחרון של שנת 2008, תוך שמירה על שיעור תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים.**

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

% שינוי	1-3/08	1-3/09	
13.2%	64	72	NOI
21.2%	52	63	EBITDA
(92%)	39	3	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
1.1%	41	41	רווח נקי לתקופה
20.7%	39	48	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
9.1%	31	34	FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)

- יתרת המזומנים של החברה לתאריך הדוח מסתכמת לכ- 568 מיליון ₪.
- קווי אשראי לא מנוצלים לתאריך הדוח בהיקף של 200 מיליון ₪.
- שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 2 מיליארד ₪.

יתרת המזומנים, קווי האשראי והנכסים החופשיים משעבוד כאמור לעיל יאפשרו להערכת הנהלת החברה לממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31.03.09 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 83 נכסים מניבים בשטח של כ-400 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 138 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31.03.09 הינו 95.5% לעומת 95.4% בסוף שנת 2008 ו- 96.12% בתום הרבעון המקביל אשתקד. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. כמו כן, לקבוצה 5 חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה.

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 40 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 57 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 41 מיליון ₪ בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעת משינויים בהכנסות, מההתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והוצאות מימון כפי שיתואר בהמשך.

דרוג אשראי

אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן - מעלות) בדרוג A עם אופק יציב. לחברה דרוג אשראי A1 עם אופק שלילי על-ידי מידרוג בע"מ.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות צמודות מדד בהיקף של כ- 2.6 מיליארד ₪. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 3.7 מיליארד ₪, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות צמודי מדד, ראה עמוד 14.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

א. קניון מיי סנטר, כרמיאל

במרץ 2009 חתמה החברה על הסכם עם חברת דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ שבשליטת דלק נדל"ן בע"מ ("הבעלים") לרכישת מלוא זכויות הבעלים בקניון "מיי סנטר" בכרמיאל (להלן - **הקניון**), תמורת סך של כ- 49.5 מיליון ש"ח. הקניון ממוקם בצמידות וברצף למתחם "קניון חוצות כרמיאל" בו שותפה החברה. הקניון משתרע על פני כ- 19 דונם וכולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 6,300 מ"ר וקומת משרדים בשטח של 200 מ"ר. סה"כ שטחו הבנוי כ- 7,500 מ"ר. כמו כן, כולל הקניון 200 מקומות חניה. שטחי הקניון מושכרים בשיעור של כ- 97%. החל מרבעון השני של שנת 2009 יניב הנכס N.O.I של כ- 4 מיליון ₪ לשנה (כ- 1 מיליון לרבעון).

ב. בית ורינט, מתחם קומברס אלוריון

בחודש בפברואר 2009 חתמה החברה על הסכם עקרונות עם אלקטרה נדל"ן בע"מ, אשר תוקן ביום 18 במאי 2009, על פיו תרכוש החברה בשמה ו/או עבור מי מטעמה, את מלוא זכויות המוכרת בשני מתחמי בנייני משרדים בהרצליה פיתוח וברמת החייל כמתואר להלן:

- 49% מההון המונפק והנפרע ו- 50% מזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בנכס ברמת החיל ת"א, הידוע כ"**מתחם קומברס אלוריון**".
- 50% מההון המונפק והנפרע של חברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בחלק מנכס בהרצליה פיתוח, הידוע כ"**בית ורינט**".

הכוללים כ- 21,000 מ"ר שעיקרם משרדים וכ- 530 מקומות חניה, המוערכים (בכפוף להתחייבויות ולהתאמות), בסך (ברוטו) של כ- 200 מיליון ₪. הרכישה כפופה למספר תנאים מתלים, כמו כן לאישור דירקטוריון החברה ודירקטוריון המוכרת להתקשרות בעסקה. הרכישה תבוצע ממקורותיה העצמיים של החברה.

2. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2008 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודוח הדירקטוריון ובעקבות ההאטה הצפויה בשווקים בעולם ובארץ, החליטה החברה לעצור חלק מהפרויקטים שתוכנן להתחיל בביצועם ולבחון מחדש את קצב הבניה והייזום ביתרת הפרויקטים.

- לגבי פרויקט משרדים ברמת גן, החליטה החברה לבצע בשלב זה עבודות חפירה ודיפון בלבד.
- לגבי פרויקט משרדים בפתח תקווה, החליטה החברה להתמקד בשלב זה בבניה של מרתפי החניה בלבד.
- לגבי פרויקט לפארק תעשייתי בראש העין, החברה משלימה את שלב א' במתחם של כ- 8,800 מ"ר אשר מתוכם הושכרו עד כה כ- 6,000 מ"ר, שיניבו לחברה הכנסות שכירות החל מרבעון השלישי של שנת 2009.

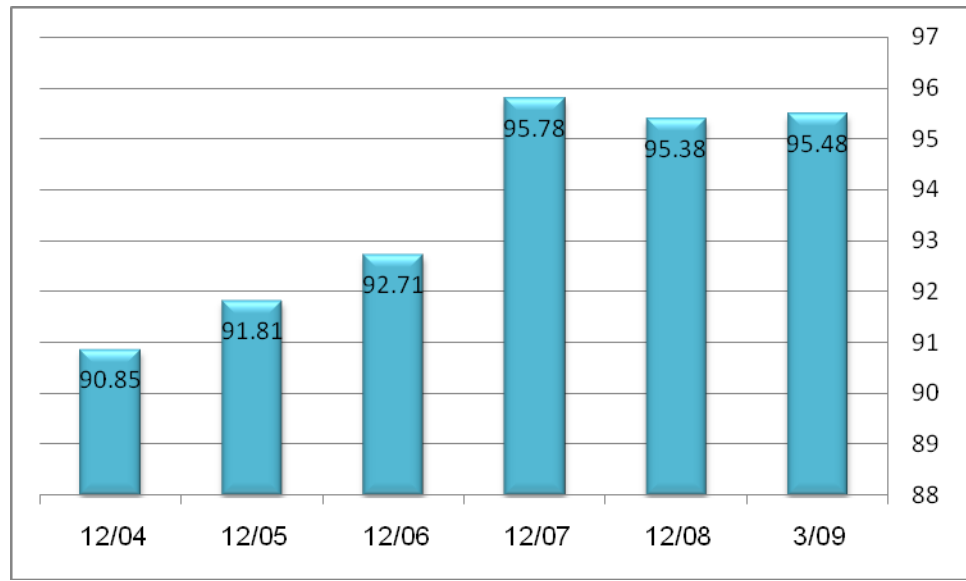
בעקבות תיקון של IAS 40 "נדל"ן להשקעה", הקובע כי נדל"ן להשקעה בהקמה יוצג ע"פ שווי ההוגן החל מיום 1 בינואר 2009, רשמה החברה רווח מעלית ערך נדל"ן בהקמה ברבעון בסך של 3 מיליון ₪.

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

הכנסות מדמי שכירות 1-3/09	שעור תפוסה ליום 31.03.09	אחוז מסך השטח	שטח עילי ליום 31.03.09*	סוג
			מ"ר	
8,766	96.0%	32%	129,683	פארקים תעשייתיים
3,609	94.4%	5%	18,048	תחנות מרכזיות
23,344	93.5%	17%	67,034	קניונים ושטחי מסחר
7,427	100.0%	9%	36,693	סופרמרקטים
29,845	92.4%	37%	149,177	משרדים
72,991	95.5%	100%	400,635	סך הכל
<u>9,034</u>				סה"כ הכנסות מדמי ניהול
82,025				סה"כ הכנסות

(* לא כולל כ- 6,000 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 138 אלף מ"ר).

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה בישראל:



(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>2008</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2008</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2008</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2008</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2009</u>	<u>באלפי ₪</u>
63,443	64,677	66,674	68,407	68,532	נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
132	148	107	-	-	נכס שנמכר
-	-	2,778	3,405	3,451	נכסים שנרכשו ⁽²⁾
63,575	64,825	69,559	71,812	71,983	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI.

(2) בסט קרטון, בית תים ומיי סנטר.

1. ה- NOI ברבעון הראשון של שנת 2009 הסתכם ל- 72.0 מיליון ₪ לעומת 63.6 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ- 13%**. הגידול ב- N.O.I נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.
2. ה- NOI ברבעון הראשון של שנת 2009 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ- 68.5 מיליון ₪ לעומת 63.4 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ- 8%**, כמחצית הגידול נובע מהצמדת דמי השכירות למדד ומחציתו **מעליה ריאלית** בדמי השכירות כתוצאה מחידוש חוזים, מימוש אופציות וחוזים חדשים.

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ 2009:

מליוני ₪

3,657

נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ 2009

(115)

בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים

3,542

נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.03.09

72.0

NOI רבעון ראשון 2009

2.1

תוספות אחרות ל- N.O.I רבעוני*

74.1

NOI רבעון ראשון 2009 מתוקנן

296.4

NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן

8.37%

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

* כולל תוספות שכר דירה בהתאם לחוזי שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה ויניבו תוספת הכנסות בהיקף של כ-7 מיליון ₪ לשנה (כמחציתם החל משנת 2009).

(Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות.

החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO. מדד ה-FFO משמש, בין היתר, אנליסטים לצורך בחינת שיעור חלוקת הדיבידנד מתוך תוצאות הפעילות על פי FFO של חברות נדל"ן. יש להדגיש כי ה-FFO:

- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

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

לתקופה 1-3/08	לתקופה 4-6/08	לתקופה 7-9/08	לתקופה 10-12/08	לתקופה 1-3/09	
40,764	51,003	5,484	63,868	41,216	רווח נקי לתקופה
16,094	3,341	758	(4,773)	(1,425)	פעילות שהופסקה
(39,129)	(73,034)	(411)	(19,825)	(3,000)	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
11,088	11,557	(12,804)	13,816	11,712	מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים
(4,697)	(1,297)	(1,687)	(3,506)	1,433	שערוך כתבי אופציות ואחרות
-	-	-	(1,118)	-	הוצאות בקשר לרכישת אג"ח
173	432	(95)	195	268	פחת, הפחתות ושונות
24,293	(7,998)	(8,755)	48,657	50,204	FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)
6,429	45,825	44,376	(11,160)	(16,700)	נוסף – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו*
30,722	37,827	35,621	37,497	33,504	FFO
0.23	0.28	0.27	0.28	0.25	FFO למניה (בש"ח)

הירידה ב- FFO ברבעון הראשון של שנת 2009 לעומת הרבעון האחרון של שנת 2008, נובעת מירידה בתזרים המזומנים של החברה כתוצאה מחלוקת דיבידנד בסך של כ- 440 מליון ₪ בדצמבר 2008. כתוצאה מכך גדלו הוצאות המימון, נטו של החברה.

תוצאות הפעולות

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

שנה	רבעון 1	רבעון 1	
2008	2008	2009	
314,131	74,317	82,025	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>44,395</u>	<u>10,779</u>	<u>10,082</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
269,736	63,538	71,943	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
132,399	39,129	3,000	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
39,365	10,627	8,733	הוצאות הנהלה וכלליות
996	225	225	תרומות
<u>459</u>	<u>688</u>	<u>(37)</u>	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
361,315	91,127	66,022	רווח מפעולות רגילות
<u>160,842</u>	<u>23,455</u>	<u>13,125</u>	הוצאות מימון, נטו
200,473	67,672	52,897	רווח(הפסד) מפעולות לפני מיסים על ההכנסות
<u>23,941</u>	<u>10,814</u>	<u>13,106</u>	הוצאות(הכנסות) מיסים על ההכנסה
176,532	56,858	39,791	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>7</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
176,539	56,858	39,791	רווח מפעילות נמשכת
<u>(15,420)</u>	<u>(16,094)</u>	<u>1,425</u>	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
161,119	40,764	41,216	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 82 מיליון ש"ח לעומת סך של 74 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 10.4%. הגידול בסך 8 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 5 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 10 מיליון ש"ח לעומת סך של 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 1 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהתייעלות תפעולית.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופה המדווחת הקבוצה שערכה את נכסיה בסך של 3 מיליון ש"ח, לעומת התאמת שווי הוגן של 39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השערוך בתקופה המדווחת נובע ממדידת נדל"ן להשקעה בהקמה לפי שווי הוגן (לפרטים נוספים בעניין זה ראה באור 2 בדוחות הכספיים).

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו לסך של 9 מיליון ש"ח לעומת 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מקיטון בדמי ניהול לאלוני חץ ומקבלת החזר הוצאות בקשר לבדיקת נכס.

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.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ-13 מיליון ש"ח לעומת כ-23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 10 מיליון ש"ח נובע מחד, מקיטון בהוצאות המימון כתוצאה מירידה בשיעורי המדד בשיעור של 0.7% בתקופה המדווחת לעומת עלייה בשיעורי המדד בתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של 0.4%, בסך של כ-23 מיליון ש"ח ומאידך מגידול בהוצאות ריבית בסך 7 מיליון ש"ח הנובע מגידול במצבת ההלוואות של הקבוצה. כמו כן, הוצאות המימון נטו בתקופה המדווחת כוללות הוצאות בגין שערך כתבי אופציה בסך 0.4 מיליון ש"ח לעומת הכנסה בסך 5.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-13 מיליון ש"ח לעומת 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך 2 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול ברווח לצורכי מס.

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה

הרווח מפעילות שהופסקה בתקופת הדוח הסתכם ל-1.4 מיליון ש"ח לעומת הפסד של 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים שנבעו ממימוש הנכסים בקנדה ב-2007 עד הבאתם לישראל (בחודש ינואר 2008).

מצב כספי

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - **תזרים המזומנים החיובי** שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- **48 מיליון ₪** לעומת סך של כ- 39 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ₪

מקורות

48	מפעילות שוטפת
1	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
<u>6</u>	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>55</u>	סך מקורות

שימושים

65	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
13	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
<u>2</u>	אחרות
80	סה"כ שימושים

25 **ירידה במזומנים**

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

לחברה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בישראל בסך של 400 מיליון ₪, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010 . יתרת המזומנים של הקבוצה לתאריך הדוח עמדה על סך של 568 מיליון ₪ (כוללת ניצול מסגרת אשראי בסך 200 מיליון ₪).

לקבוצה נכסים לא משועבדים בשווי של כ- 2 מיליארד ₪.

לצורך ניצול מסגרת האשראי האמורה נקבע כי שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה לא יפחת מ-25%.
כן נקבעו מגבלות מסוימות בקשר לרישום שעבודים על נכסי החברה.

לווי בנקאי לבניה

במהלך שנת 2008 והתקופה המדווחת, חתמה הקבוצה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 629 מיליון ₪. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ההעמדה מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל. ניצול האשראי בהסכמי לווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.26 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 9.47 ₪).

ההון העצמי ליום 31.12.08 הסתכם לסך של 1.24 מיליארד ₪ (הון עצמי למניה של 9.26 ₪).

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 2008. 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. במהלך התקופה המדווחת התכנסה ועדת המאזן לשתי ישיבות.

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

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

דיבידנד

בהתאם למדיניות הדיבידנד הרב שנתית הנקוטה בחברה החליט דירקטוריון החברה ביום 30 בנובמבר 2008 כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2009 דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 44 אג' למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 11 אג' למניה, בתום כל רבעון קלנדרי בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת החלטתו הני"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הני"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל.

בהתאם להחלטה זו, ביום 17 מרץ 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2009 בסך של 11 אג' למניה (14,676 אלפי ₪) שישולם במהלך אפריל 2009.

כמו כן, ביום 21 למאי 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2009 בסך של 11 אג' למניה (14,676 אלפי ₪) שישולם במהלך יוני 2009.

תשקיף מדף

ביום 7 באפריל 2009 הגישה החברה לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב טיוטת תשקיף מדף. תשקיף המדף טרם אושר.

דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דו"ח זה החברה לא אימצה את ההוראה בחוק החברות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים על פיה, בין היתר, חברה ציבורית הנשלטת ע"י בעל שליטה, רשאית לקבוע בתקנונה הוראה כי לפחות שליש מחברי הדירקטוריון שלה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.

לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו- דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ה) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה;

אם וכאשר יוחלט על תיקון התקנון תבחן ועדת הביקורת מיהם הדירקטורים הבלתי תלויים ואולם יצוין כי לדעת החברה בהתחשב בכישוריהם של הדירקטורים המכהנים בחברה ובהוראות ההגדרה הנ"ל 5 דירקטורים המכהנים כיום בחברה (כולל שני הדירקטורים החיצוניים) עשויים יהיו להיחשב כדירקטורים בלתי תלויים.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדו"חות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדו"חות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן. להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים:

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב – הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. **בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים.** בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה ומשוערכים אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי של נכס כלשהו מנכסי 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 הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההגון אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2008 בביאור 20 א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 19 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 85 מיליון ₪, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 50 מיליון ₪, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 19.2 מיליון ש"ח, 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 ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של הליך משפטי מובנה או אי ודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות, מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הבירור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק 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 2008 .

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

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 בשיעורי האינפלציה

לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי התחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 31/03/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
<u>ירידה במדד</u>			<u>עליה במדד</u>		
-5%	-2.5%		+2.5%	5.0%+	
57,434	28,717	1,148,689	(28,717)	(57,434)	הלוואות צמודות מדד
<u>70,570</u>	<u>35,285</u>	1,411,391	<u>(35,285)</u>	<u>(70,570)</u>	אג"ח צמודות מדד
128,004	64,002		(64,002)	(128,004)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 3.9%) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

** החשיפה של החברה לעליה במדד קטנה בהרבה מהמצוין בטבלה לעיל בעקבות הצמדת מרבית חוזי השכירות למדד.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות שקליות בריבית משתנה בהתאם לשינויים בריבית המשתנה (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 31/03/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית			עליה בריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(2,170)	(1,082)	370,227	1,076	2,147	הלוואות בריבית משתנה

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות שקליות ואג"ח שקליות הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		ליום 31/03/09	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(23,118)	(11,379)	1,148,689	11,622	22,888	הלוואות שקליות
(4,205)	(2,083)	157,881	2,046	4,056	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)**
(27,323)	(13,462)		13,668	26,944	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

** למבחני רגישות לשווי אג"ח מונפק ראה בהמשך.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי אג"ח שהונפקו ע"י החברה בהתאם לשינויים בריבית לפדיון** (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		ליום 31/03/09	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(39,033)	(19,583)	1,259,093	18,071	36,297	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

** הריבית לפדיון היא הריבית אשר בהיוון תזרים המזומנים הצפוי מהאג"ח (קרן וריבית) בריבית זו יביא לשווי ההוגן שהינו השווי שבו נסחרות האג"ח.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי נכסים והתחייבויות בדולר קנדי בהתאם לשינויים בשער החליפין שקל – דולר קנדי (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 31/03/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח			עליה בשע"ח		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(12,902)	(6,451)	129,019	6,451	12,902	השקעות בדולר קנדי
<u>12,809</u>	<u>6,404</u>	128,088	<u>(6,404)</u>	<u>(12,809)</u>	התחייבויות בדולר קנדי
(93)	(47)		47	93	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי נכסים והתחייבויות בדולר קנדי בהתאם לשינויים בריבית הליבור על הדולר הקנדי (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 31/03/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה ריבית			עליה בריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
1,329	662	129,019	(657)	(1,310)	השקעות בדולר קנדי
<u>(1,317)</u>	<u>(656)</u>	128,088	<u>652</u>	<u>1,299</u>	התחייבויות בדולר קנדי
12	6		(6)	(12)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 31/03/2009 (אג"ח סדרה א')

אפשרות המרה לני"ע אחרי	הצמדה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/09	שווי בולטאי ליום 31/03/09	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/09	ערך נקיב צמוד ליום 31/03/09	ערך נקיב נומינלי ליום 31/03/09 ³	ערך נקיב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019	4.95%	47,759	1,259,093	1,312,540	1,312,540	1,249,844	500,000	05/06/06
באלפי ₪											
<p>זכות התאגיד לביצוע פדיון מקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרי, ככל שקיימות והתנאים למימושן</p>											
שעבדים	האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות	דירוג⁴		מעלות	זכות התאגיד לביצוע פדיון מקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרי, ככל שקיימות והתנאים למימושן						
אין שעבוד קיים שעבר קבוע סמלי מדורגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.	לא	דירוג ליום 31.03.2009 A1/Negative	דירוג ליום 31.03.2009 iL/A/Stable		<p>ליקויים באגרות החוב קבועת פדיון מקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפד אותן במועד המקדים, אך חן תימחקנה ממסחר.</p>						
		דירוג קודם (מהתנפקת ועד 12/08) Aa3/Stable	דירוג קודם (מיום 14/8/08 ועד 30/11/08) iIAA-/Negative		<p>ליקויים באגרות החוב קבועת פדיון מקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפד אותן במועד המקדים, אך חן תימחקנה ממסחר.</p>						

³ גודל בערך הנקיב תל בעקבות חרבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פריטיות של 500,000,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת 2,498,437 כותבי אופיה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א').

⁴ ידוחות הדירוג העדכניים מצורפים כנספח לדו"ח הדיסקוריון של דוחות 2008.

האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דרך בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה א') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיווח	אין מוגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

<u>שם חברת הנאמנות</u>	<u>שם האחראי על הסדרת</u>	<u>כתובת</u>	<u>טלפון</u>
כלל פיננסיים נאמנויות 2007 בע"מ	אבי מלכי	דרך מנחם בגין 37, ת"א	03-6274848

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

הקבוצה נוהגת לממן את השקעותיה במטבע ההשקעה, למעט ההון העצמי שהושקע ומממן ברובו ממקורות צמודי מדד.

4. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

5. דוח בסיסי הצמדה

מאזן בסיסי הצמדה – ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במאי 2009

נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עיני התאגיד ליום 31.03.2009 (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>
2,055		566,086		568,141
		12,778		12,778
			195	195
		14,289	1,984	16,273
			4,060	4,060
18,980			2,848	21,828
21,035	0	593,153	9,087	623,275
111,482				111,482
			550	550
132,517	0	593,153	9,637	735,307
			4,034,636	4,034,636
			14,673	14,673
			680	680
0	0	0	4,049,989	4,049,989
132,517	0	593,153	4,059,626	4,785,296
	64,843	200,993		265,836
		8,916		8,916
			8,994	8,994
	61,725	23,747	3,356	88,828
		14,676		14,676
		12,597		12,597
7,115		456	7,571	7,571
7,115	126,568	260,929	12,806	407,418
	1,454,803	5,849		1,460,652
103,683				103,683
	1,050,536	172,235		1,222,771
	1,200			1,200
103,683	2,506,539	178,084	0	2,788,306
110,798	2,633,107	439,013	12,806	3,195,724
			258,238	258,238
			19,223	19,223
		19,863	48,480	48,480
0	0	19,863	306,078	325,941
110,798	2,633,107	458,876	318,884	3,521,665
21,719	(2,633,107)	154,140	(3,169)	(2,460,417)

רכוש שוטף כספי

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
נכס המיועד למימוש
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
נכסי מיסים נדחים

סך נכסים לא כספיים

סך הנכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות מס שוטפות
זכאים ויתרות זכות
דיבידנד שהוכרז
זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
יתרות 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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 31 במרץ 2009 ואת הדוח התמציתי המאוחד על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהגהה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 37% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2009, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 57% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותם תאגידים נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 21 במאי 2009

אמות השקעות בע"מ
מאזן מאוחד

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)			
592,506	311,722	568,141	רכוש שוטף
13,435	17,072	12,778	מזומנים ושווי מזומנים
204	4,241	195	לקוחות
20,863	40,373	16,273	נכסי מס שוטפים, נטו
-	-	4,060	חייבים ויתרות חובה
23,147	19,292	21,828	נכס מיועד למימוש
650,155	392,700	623,275	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
3,605,402	3,334,432	3,656,707	נדליין להשקעה
363,479	317,967	377,929	נדליין להשקעה בהקמה
3,968,881	3,652,399	4,034,636	יתרות חובה לזמן ארוך
620	153	550	רכוש קבוע, נטו
14,429	9,703	14,673	נכסי מיסים נדחים
930	-	680	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
101,365	123,291	111,482	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
4,086,225	3,785,546	4,162,021	
4,736,380	4,178,246	4,785,296	סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
275,205	72,979	265,836	אשראי מתאגידים בנקאיים
7,096	9,351	8,916	ספקים ונותני שירותים
9,221	454	8,994	התחייבויות מס שוטפות, נטו
77,620	79,872	88,828	זכאים ויתרות זכות
12,224	14,982	12,597	זכאים בגין נדליין להשקעה
-	14,675	14,676	דיבידנד שהוכרז
6,905	32,331	7,571	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
388,271	224,644	407,418	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
1,471,269	1,420,117	1,460,652	אגרות חוב
1,226,871	530,491	1,222,771	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
780	10,190	1,200	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
19,223	19,403	19,223	הפרשות
48,893	30,124	48,480	אחרות
246,776	239,132	258,238	מיסים נדחים, נטו
98,219	112,822	103,683	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
3,112,031	2,362,279	3,114,247	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון עצמי
1,236,152	1,591,397	1,263,705	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
(74)	(74)	(74)	זכויות המיעוט
1,236,078	1,591,323	1,263,631	סך-הכל הון עצמי
4,736,380	4,178,246	4,785,296	סך-הכל התחייבויות והון עצמי

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

21 במאי 2009

תאריך אישור

הדוחות הכספיים

יהודית זינגר בלוזר
מנהלת כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
דוח רווח והפסד מאוחד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
314,131	74,317	82,025	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
44,395	10,779	10,082	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
269,736	63,538	71,943	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
132,399	39,129	3,000	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו
402,135	102,667	74,943	
39,365	10,627	8,733	הוצאות הנהלה וכלליות
996	225	225	תרומות
459	688	(37)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
361,315	91,127	66,022	רווח מפעולות רגילות
40,120	11,056	1,186	הכנסות מימון
(202,080)	(34,511)	(14,311)	הוצאות מימון
1,118	-	-	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
(160,842)	(23,455)	(13,125)	הוצאות מימון, נטו
200,473	67,672	52,897	רווח לפני מיסים על ההכנסה
23,941	10,814	13,106	הוצאות מיסים על ההכנסה
176,532	56,858	39,791	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
7	-	-	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
176,539	56,858	39,791	רווח לפני פעילות שהופסקה
(15,420)	(16,094)	1,425	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
161,119	40,764	41,216	רווח נקי לתקופה
161,119	40,764	41,216	חלוקת הרווח הנקי לתקופה:
-	-	-	חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה
161,119	40,764	41,216	חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לתקופה
			רווח למנייה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
1.32	0.43	0.30	רווח בסיסי
(0.12)	(0.12)	0.01	מפעילות נמשכת
1.20	0.31	0.31	מפעילות שהופסקה
			סך - הכל
1.32	0.43	0.30	בדילול מלא
(0.12)	(0.12)	0.01	מפעילות נמשכת
1.20	0.31	0.31	מפעילות שהופסקה
			סך - הכל
133,420	133,420	133,420	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למנייה
133,795	133,420	133,420	(אלפי מניות)
			בסיסי
			מדולל

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

אמות השקעות בע"מ
דוח על הרווח הכולל מאוחד

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2008	2009	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			(בלתי מבוקר)
161,119	40,764	41,216	רווח נקי לתקופה
-	-	-	רווח כולל אחר
<u>161,119</u>	<u>40,764</u>	<u>41,216</u>	סך-הכל רווח כולל לתקופה
161,119	40,764	41,216	
-	-	-	
<u>161,119</u>	<u>40,764</u>	<u>41,216</u>	סך-הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל: חלק בעלי מניות הרוב ברווח הכולל לתקופה חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הכולל לתקופה

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

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

	קרן	הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות	עודפים	סך-הכלל מייחס לבעלי החברה	זכויות המיעוט	סך-הכלל הון עצמי
	8,279	641,252	173,932	1,236,152	(74)	1,236,078
	1,013	41,216	(14,676)	41,216	(14,676)	41,216
	9,292	641,252	173,932	1,263,705	(74)	1,263,631

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009

יתרה ליום 1 בינואר 2009

רווח נקי לתקופה
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד המאוץ
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 31 במרץ 2009

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השוניים בהון העצמי
(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח

סד-הכל הון עצמי	זכויות המיעוט	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	650,133	173,932
40,764 (60,039) (14,675) 893		40,764 (60,039) (14,675) 893	40,764 (60,039) (14,675)	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 הטבה 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 השוניים בהון העצמי
אלפי ש"ח

	קידן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות	הון המניות
סך-הכל מיוחדים לבעלי המניות של החברה	161,119 (8,881) (544,354) 3,814	650,133	173,932	173,932
סך-הכל הון עצמי	161,119 (8,881) (544,354) 3,814	641,252	173,932	173,932
זכויות המיעוט	(74)	8,279	173,932	173,932
סך-הכל	1,624,380	1,236,152	1,236,152	1,236,152

רווח נקי לשנה
 ביטול הצגת מניות שהוקצו כהנפקת מניות
 דיבידנד שהוכרז וישולם
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייים מהוויים 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	
	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
161,119	40,764	41,216
4,416	(1,338)	6,388
165,535	39,426	47,604
(11,013)	-	1,648
154,522	39,426	49,252
(239,883)	(12,724)	(65,483)
-	(30,369)	-
6,599	-	-
(1,003)	(225)	(444)
(234,287)	(43,318)	(65,927)
(80,459)	(64,998)	-
(314,746)	(108,316)	(65,927)
(544,354)	(60,039)	-
(63,595)	(5,937)	(13,188)
1,095,260	375,000	5,585
(141,204)	(337,969)	733
346,107	(28,945)	(6,870)
(8,335)	(5,571)	(1,073)
337,772	(34,516)	(7,943)
277,355	(32,837)	(25,193)
(99,807)	(70,569)	575
(25,215)	(25,045)	253
440,173	440,173	592,506
592,506	311,722	568,141

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 - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדליין להשקעה (כולל נדליין להשקעה בהקמה)
תשלומים על חשבון נדליין להשקעה
תמורה ממנימוש נדליין להשקעה
אחרות, נטו
מזומנים נטו - פעילות נמשכת
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד שהוכרו ושולם
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

עליה (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

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	
	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

א. התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
(132,399)	(39,129)	(3,000)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
15,420	16,094	(1,425)	הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
(15,000)	(5,590)	420	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
(1,118)	-	-	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
55,438	5,503	(10,650)	הפרשי התאמה והפחתת ניכיון בגין אגרות חוב
35,430	1,717	(6,568)	הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
3,814	893	1,013	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
			הפסדים (רווחים) בגין עסקאות הגנה swap על שינויים
(4,996)	781	-	במדד המחירים לצרכן
23,657	11,088	11,712	מיסים נדחים, נטו
705	173	268	אחרות, נטו
<u>(19,049)</u>	<u>(8,470)</u>	<u>(8,230)</u>	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
(2,436)	(6,073)	657	ירידה (עליה) בלקוחות
(9,835)	(7,497)	4,598	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו
220	2,475	1,820	עליה בספקים ונותני שירותים
722	153	(43)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
34,794	18,074	7,586	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>23,465</u>	<u>7,132</u>	<u>14,618</u>	
<u>4,416</u>	<u>(1,338)</u>	<u>6,388</u>	

ב. עסקאות שלא במזומן			
8,197	3,062	1,332	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות
<u>-</u>	<u>14,675</u>	<u>14,676</u>	דיבידנד שהוכרז

ג. מידע נוסף			
106,961	5,522	17,275	ריבית ששולמה
<u>18,617</u>	<u>-</u>	<u>1,120</u>	ריבית שהתקבלה
<u>10,876</u>	<u>9,015</u>	<u>516</u>	מיסים ששולמו

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

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2009 בלתי מבוקר

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים ביניים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2009 ולתקופה של שלושה חודשים שנתיימה באותו התאריך (להלן – דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2008 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 2008 ולשנה שנתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ג להלן.

ג. תקני דיווח כספי חדשים אשר מיושמים החל מיום 1 בינואר 2009

(1) **מגזרים עסקיים, IFRS 8 Operating Segments** - התקן, המחליף את IAS 14 "דיווח מגזרי", מפרט כיצד על תאגיד לדווח על מידע בהתאם למגזרי פעילות. בין היתר, קובע התקן כי הדיווח המגזרי של הקבוצה יתבסס על המידע בו משתמשת הנהלת החברה לצורך הערכת ביצועי המגזרים ולצורך קבלת החלטות על אופן הקצאת המשאבים למגזרי הפעילות השונים. התקן חל לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, תוך התאמה למפרע של מספרי השוואה לתקופות דיווח קודמות. ליישום לראשונה של התקן אין כל השפעה על תוצאות הפעילות והמצב הכספי המדווחים של הקבוצה.

(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 וסיווג מחדש. התקן חל, בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. על פי הוראות התקן, מציגה הקבוצה דוח על הרווח הכולל המפרט את רכיבי הרווח הכולל האחר בנפרד מהרכיבים המוצגים בדו"ח רווח והפסד, וכן דוח על השינויים בהון העצמי המציג יתרות בגין עסקאות עם בעלי המניות, במסגרת תפקידם כבעלי מניות. ליישום לראשונה של התקן אין כל השפעה על תוצאות הפעולות ומצבה הכספי של הקבוצה.

(3) **עלויות אשראי (מתוקן), IAS 23 Borrowing Costs (Revised)** - התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי. במסגרת התיקון לתקן זה, בוטלה האפשרות להכרה מיידית בדוח הרווח והפסד של עלויות אשראי המתייחסות לנכסים שתקופת הכשרתם או הקמתם חריגה. עלויות אשראי אלו יהוונו לעלות הנכס. התקן חל לגבי עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שמועד ההיוון בגינם חל החל מיום 1 בינואר 2009 או כל תאריך קודם, כפי שנקבע על ידי הקבוצה. ליישום לראשונה של התקן אין כל השפעה על תוצאות הפעולות ומצבה הכספי של הקבוצה.

(4) **תיקון IAS 32, מכשירים פיננסיים: הצגה, ו-IAS 1, הצגת דוחות כספיים** - התיקון ל-IAS 32 משנה את הגדרת התחייבות פיננסית, נכס פיננסי ומכשיר הוני, וקובע כי מכשירים פיננסיים מסוימים, הניתנים למימוש בידי המחזיק בהם יסווגו כמכשירים הוניים. הוראות התיקון חלות לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. ליישום הוראות התיקון אין כל השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009

בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו והשפעתם (המשך)

(5) שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008

בחודש מאי 2008 פרסם ה-IASB סדרה של שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים. במסגרת השיפורים נעשו תיקונים לחלק מהתקנים, המשנים את אופן ההצגה, ההכרה והמדידה של פריטים שונים בדוחות הכספיים. בנוסף נעשו תיקונים למינוחים, שיש להם השפעה זניחה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים. מירב התיקונים נכנסו לתוקף החל מתקופת הדיווח השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2009. יישום לראשונה של מרבית התיקונים נעשה בדרך של התאמה למפרע של מספרי ההשוואה. התיקון העיקרי אשר יישומו משפיע באופן משמעותי של דוחותיה הכספיים של הקבוצה מתייחס ל-

• **תיקון 40 IAS "נדל"ן להשקעה"** הקובע כי נדל"ן להשקעה בהקמה יטופל בהתאם להוראות 40 IAS. טרם התיקון נדל"ן להשקעה בהקמה טופל בהתאם להוראות 16 IAS "רכוש קבוע". התיקון חל לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009 ומיושם בדרך של 'מכאן ולהבא'. כתוצאה מיישום הוראות התיקון החל מהתקופה, נדל"ן להשקעה בהקמה שטופל בתקופות קודמות כרכוש קבוע ונמדד לפי עלותו, מוצג כעת על פי שווי הוגן כל עוד קיימת יכולת לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן. בהתאם לכך, הכירה הקבוצה בדוח על רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ ברווח של כ-3 מיליוני ש"ח בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו".

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

למידע בדבר תאריכי התחילה, הוראות המעבר וההשפעות הצפויות על החברה של התקנים, התיקונים לתקנים והפרשנויות המפורטים להלן ראה באור 2. כזו. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2008 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:

- IAS 27 (מתוקן), דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים.
- IFRS 3 (מתוקן), צירופי עסקים.
- שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008 - תיקון 5 IFRS, נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו.
- תיקון 39 IAS, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה.
- תיקון 9 IFRIC, בחינה מחדש של נגזרים משובצים ו-39 IAS, מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה.
- **שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2009**

בחודש אפריל 2009 פרסם המוסד לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תקן בדבר שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2009. במסגרת השיפורים נעשו תיקונים לחלק מהתקנים והפרשנויות, המשנים את אופן ההצגה, ההכרה והמדידה של פריטים שונים בדוחות הכספיים. מועד התחילה של מרבית התיקונים הינו תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו, כאשר יישום מוקדם מותר. במסגרת התיקונים שנעשו, קיימים מספר תיקונים אשר צפויה להם, בנסיבות רלוונטיות, השפעה משמעותית על הדוחות הכספיים. העיקריים שבין תיקונים אלו, הינם הדרישות החדשות או המתוקנות בנוגע ל:

• **תיקון 8 IFRS "מגזרי פעילות"** הקובע כי ייתן גילוי לגבי מדידת נכסי מגזר בר-דיווח רק אם מידע זה מסופק באופן סדיר למקבל החלטות התפעוליות הראשי. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. יישום מוקדם מותר. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

• שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2009 (המשך)

• **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים"** הקובע כי מרכיב ההתחייבות של מכשיר הניתן, על פי בחירתו של הצד שכנגד, להיות מסולק ע"י הנפקת מכשירים הוניים של הישות, יסווג כשוטף או בלתי שוטף בהתבסס על מועד הסילוק בדרך של העברת מזומן או נכסים אחרים ולא בהתבסס על מועד הסילוק בדרך של המרה. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. יישום מוקדם מותר. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

• **תיקון 7 IAS "דוחות תזרים מזומנים"** המבהיר כי רק יציאות המביאות לידי נכס המוכר במאזן כשירות לסיווג כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. יישום מוקדם מותר. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ה. להלן פרטים על עליית (ירידת) מדד המחירים לצרכן ושינויים בשער החליפין של המטבעות שלהלן מול הש"ח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2008	2008	2009
%	%	%

מדד המחירים לצרכן

בישראל (מדד בגין)

בישראל (מדד ידוע)

שער חליפין מול הש"ח

דולר ארה"ב

דולר קנדי

3.80	0.10	(0.14)
4.51	0.39	(0.73)
(1.14)	(7.62)	10.15
(20.66)	(11.2)	7.34

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2009 בלתי מבוקר

באור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן

א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

- **קניון מיי סנטר, כרמיאל** - בחודש במרץ 2009 חתמה החברה על הסכם עם חברת דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ שבשליטת דלק נדל"ן בע"מ ("הבעלים") לרכישת מלוא זכויות הבעלים בקניון "מיי סנטר" בכרמיאל (להלן - **הקניון**), תמורת סך של כ-49.5 מיליון ש"ח. הקניון ממוקם בצמידות וברצף למתחם "קניון חוצות כרמיאל" בו שותפה החברה. הקניון משתרע על פני כ-19 דונם וכולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ-6,300 מ"ר וקומת משרדים בשטח של 200 מ"ר. סה"כ שטחו הבנוי כ-7,500 מ"ר. כמו-כן, כולל הקניון 200 מקומות חניה. שטחי הקניון מושכרים בשיעור של כ-97%.
- **בית ורינט, מתחם קומברס אלווריון** - בחודש בפברואר 2009 חתמה החברה על הסכם עקרונית עם אלקטרה נדל"ן בע"מ, אשר תוקן ביום 18 במאי 2009, על פיו תרכוש החברה בשמה ו/או עבור מי מטעמה, את מלוא זכויות המוכרת בשני מתחמי בנייני משרדים בהרצליה פיתוח וברמת החייל כמתואר להלן:
 - א. 49% מההון המונפק והנפרע ו-50% מזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בנכס ברמת החיל ת"א, הידוע כ"**מתחם קומברס אלווריון**".
 - ב. 50% מהונה המונפק והנפרע של חברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בחלק מנכס בהרצליה פיתוח, הידוע כ"**בית ורינט**".הכוללים כ-21,000 מ"ר שעיקרם משרדים וכ-530 מקומות חניה, המוערכים (בכפוף להתחייבויות ולהתאמות), בסך (ברוטו) של כ-200 מיליון ש"ח. הרכישה כפופה למספר תנאים מתלים, כמו כן לאישור דירקטוריון החברה ודירקטוריון המוכרת להתקשרות בעסקה. הרכישה תבוצע ממקורותיה העצמיים של החברה.

ב. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר

- (1) **קווי אשראי** - לקבוצה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010. לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, (2) שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. נכון לתאריך המאזן עמדה החברה בכל אמות המידה.
- (2) **ליווי בנקאי לנדל"ן להקמה** - במהלך שנת 2008 ובמהלך חודש מרץ 2009 (בקשר לפרויקט אחד), חתמה הקבוצה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 629 מיליון ש"ח. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ממועד ההעמדה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים.

ג. דיבידנד שהוכרז ושולם

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש נובמבר 2008 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2009 בכוונת החברה לחלק דיבידנד מינימלי של 0.44 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 0.11 ש"ח למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, בחודש מרץ 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2009 בסך של 11 אגורות למניה (15 מיליון ש"ח). הדיבידנד שולם במהלך חודש אפריל 2009. בחודש מאי 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון השני של שנת 2009 בסך של 11 אגורות למניה (כ-15 מיליון ש"ח), לתשלום בחודש יוני 2009.

ד. תשקיף מדף

בחודש אפריל 2009 הגישה החברה לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב טיוטת תשקיף מדף. נכון ליום פרסום הדוח תשקיף המדף טרם אושר.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009

בלתי מבוקרים

באור 4 - פעילות שהופסקה

א. הפעילות שהופסקה מורכבת ממכירת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בקנדה, אשר בעבר סווג כמגזר גיאוגרפי נפרד.

ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
2008	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
(29,332)	(16,094)	-	הוצאות מימון
8,057	-	1,420	הכנסות מימון
(21,275)	(16,094)	1,420	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
5,855	-	5	מיסים על הכנסה
(15,420)	(16,094)	1,425	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה