

אמות השקעות בע"מ

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

אמות השקעות בע"מ

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

תוכן העניינים

עמוד

1-18	דוח הדירקטוריון
19	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
20	מאזן מאוחד
21	דוחות רווח והפסד מאוחדים
22 - 26	דוחות על השינויים בהון העצמי
27 - 28	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
29 - 34	באורים לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2008

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

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

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

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

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30.06.08 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 82 נכסים בשטח של כ-360 אלפי מ"ר, לא כולל כ-128 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 30.06.08 הינו 96%. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. במהלך שנת 2007 מימשה הקבוצה את כל הנכסים בקנדה והחל מסוף שנת 2007 לקבוצה נכסים בישראל בלבד.

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת מפעילות נמשכת הסתכם לסך של כ-111 מליון ₪, לעומת סך של כ-103 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-8 מיליון ₪. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ-92 מליון ₪ לעומת 150 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השני הסתכם הרווח של החברה מפעילות נמשכת לסך של כ-54 מליון ₪ לעומת סך של כ-61 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד.

דרוג אשראי

אגרות החוב של החברה דורגו על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן- מעלות) בדרוג (AA-). לחברה דרוג אשראי Aa3 על-ידי מדרוג בע"מ. ביום 14 באוגוסט 2008 הודיעה מעלות על אופק תחזית דירוג שלילית. הסיבות שהביאו את מעלות לאופק התחזית הנ"ל מצויה בהודעה לציבור שהוציאה מעלות ודוח מיידי מיום 14.08.2008 שהוציאה החברה. לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו (בהתחשב בנטרול חוב פיננסי המיוחס לנדל"ן בהקמה).

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות צמודות מדד בהיקף של כ- 2.4 מיליארד ₪, על חלקם (כ- 150 מליון ₪) לחברה עסקאות הגנה עד חודש אוקטובר 2008. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 3.4 מיליארד ₪, מושכר רובו ככולו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

א. קניון קרית אונו

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

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

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

ב. **קניון בת-ים**

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

ג. **בית תים**

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

ד. **מתחם בסט קרטון**

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

ה. **נכס ברמת החייל**

באוגוסט 2008 (לאחר תאריך המאזן) חתמה החברה עם מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "מגדל"), על מזכר הסכמות, בדבר שיתוף פעולה ביניהן במטרה לרכוש במשותף מעוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "עוגן") עד 50% מהזכויות בנכס הנמצא ברחוב הברזל 6-20, רמת החייל, תל אביב, לרבות הבניינים שנבנו ו/או ייבנו ע"י עוגן בפרויקט זה והידועים כ- "בנין אסותא", "בנין פרוקרדיה", "בנין BMC" ו- "10 קומות נוספות בבנין BMC". אם וכאשר תושלם העסקה תשלם החברה בגין חלקה בעסקה (50%) סך של כ- 708 מליון ₪. התמורה מבוססת על הנחת תשואה של כ- 7%. העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים עד למועדים שנקבעו במסמך העקרונות, לרבות בדיקת נאותות לנכס וחתימת החברה ומגדל על הסכם שיתוף.

2. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

להלן נתונים עיקריים של נכסים בייזום ובפיתוח:

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

החברה מעריכה בשלב זה את השקעותיה הצפויות בפרויקטים הנ"ל (במהלך ה- 5 שנים הקרובות) בסך של כ- 1.2 מיליארד ₪ (לא כולל הוצאות מימון), בהתייחס למימוש מלוא פוטנציאל הזכויות בקרקע על פי ההערכה הראשונית ויושקעו על פני מספר שנים.

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

3. עדכון שכר למנכ"ל החברה

למידע נוסף, ראה באור 3 ב' לדוחות הכספיים.

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

סוג	שטח עילי ליום *30.06.08	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 30.06.08	הכנסות מדמי שכירות 1-6/08
	מ"ר			באלפי ₪
פארקים תעשייתיים	100,180	28%	99%	13,615
תחנות מרכזיות	18,048	5%	94%	7,109
קניונים ושטחי מסחר	61,902	17%	93%	44,285
סופרמרקטים	36,693	10%	100%	14,143
משרדים	142,983	40%	93%	54,190
סך הכל	359,806	100%	96%	133,342
סה"כ הכנסות מדמי ניהול				<u>17,232</u>
סה"כ הכנסות				<u>150,574</u>

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

(Net Operating Income) NOI

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

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

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

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

<u>רבעון 2</u> <u>2007</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2007</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2007</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2008</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2008</u>	באלפי ₪
50,071	49,522	51,139	52,641	53,752	ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
5,972	2,109	286	-	-	נכסים בישראל שנמכרו ⁽²⁾
-	2,214	3,140	10,934	11,073	נכסים בישראל שנרכשו ⁽³⁾
56,043	53,845	54,565	63,575	64,825	NOI – ישראל
12,219	9,144	8,329	-	-	NOI – קנדה, פעילות שהופסקה
**68,262	**62,989	62,894	63,575	64,825	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI.

(2) קניון רחובות ושלושה נכסים נוספים.

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

** מוין מחדש.

- ה-NOI ברבעון השני של שנת 2008 מנכסים בישראל הסתכם ל-64.8 מיליון ₪ לעומת 56.0 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-15.7%. הגידול ב-NOI נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.
- ה-NOI ברבעון השני של שנת 2008 מנכסים קיימים בישראל (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-53.8 מיליון ₪ לעומת 50.1 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-7.4%, הגידול נובע בחלקו מעלית דמי השכירות הצמודים למדד ובחלקו מעליה ריאלית בדמי השכירות כתוצאה מחידוש חוזים.

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב בישראל ליום 30 ביוני 2008 :

אלפי ש"ח

3,417,369

שווי הוגן לפי IFRS של נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני 2008

(95,700)

בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים *

3,321,669

שווי הוגן של מבנים להשכרה המיוחס לשטחים מושכרים ליום

64,825

NOI רבעון שני 2008 בישראל

1,297

תוספת אחרות ל- N.O.I רבעוני **

66,122

NOI רבעון שני 2008 מתוקנן

264,488

NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן

7.96%

שעור היוון⁽¹⁾ משוקלל בפועל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה

* לא כולל שווי שטחי משרדים פנויים בקניון קרית אונו.

** בעיקר הפרשי הצמדה.

טווח שיעורי היוון בשערך נכסים

שועור הוון ⁽¹⁾ טווח עליון	שועור הוון ⁽¹⁾ טווח תחתון	שווי הוגן 30.06.08 במיליוני ש"ח	סוג הנכסים
באחוזים	באחוזים		
8.50	7.25	1,418	משרדים
9.00	8.25	344	פארקים תעשייתיים
9.25	8.50	120	תחנות מרכזיות
8.50	7.50	1,139	קניונים ומסחר
7.75	7.75	396	סופרמרקטים
		3,417	סך הכל

(1) שיעור ההיוון ששימש להיוון נכסי החברה הינו שיעור היוון "נטו".

על מנת להשוות את שיעור ההיוון נטו לשיעור ההיוון המקובל בעסקאות נדל"ן בעלי מאפיינים דומים המדווחות בשוק, יש להוסיף לשיעור היוון זה בין 0.35% ל- 0.5% בגין עלויות עסקה.

תוצאות הפעולות

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

שנתי	רבעון 1	רבעון 2	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
			2007	2008	
244,320	74,317	76,257	120,245	150,574	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>30,336</u>	<u>10,779</u>	<u>11,471</u>	<u>14,832</u>	<u>22,250</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
213,984	63,538	64,786	105,413	128,324	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
278,364	39,129	73,034	122,201	112,163	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
34,424	10,627	9,459	15,792	20,086	הוצאות הנהלה וכלליות
900	225	231	250	456	תרומות
<u>(127)</u>	<u>(688)</u>	<u>377</u>	<u>67</u>	<u>(311)</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
456,897	91,127	128,507	211,639	219,634	רווח מפעולות רגילות
<u>109,642</u>	<u>23,455</u>	<u>63,366</u>	<u>51,586</u>	<u>86,821</u>	הוצאות מימון, נטו
347,255	67,672	65,141	160,053	132,813	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסות
<u>82,458</u>	<u>10,814</u>	<u>10,797</u>	<u>57,046</u>	<u>21,611</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
264,797	56,858	54,344	103,007	111,202	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>5</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>172</u>	<u>=</u>	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
264,802	56,858	54,344	103,179	111,202	רווח מפעילות נמשכת
<u>38,616</u>	<u>(16,094)</u>	<u>(3,341)</u>	<u>46,935</u>	<u>(19,435)</u>	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
303,418	40,764	51,003	150,114	91,767	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 151 מיליון ש"ח לעומת סך של 120 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 26%. הגידול בסך 31 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 9 מיליון ש"ח, מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים בסך של כ- 34 מיליון ש"ח ומנגד מקיטון דמי שכירות בגין מכירת נכסים בסך של כ- 12 מיליון ₪.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 22.2 מיליון ש"ח לעומת סך של 14.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 7.4 מיליון ₪ נובע בעיקרו מהוצאות תפעול חברת הניהול בקניון קרית אונו אשר אוחדה לראשונה באיחוד יחסי בתקופת החשבון (נרכש ב- 31.12.07) בסך 4 מיליון ₪ ומהוצאות תפעול מנכסים אחרים אשר נרכשו במהלך שנת 2007.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש

התאמת השווי ההוגן **מפעילות נמשכת** הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 112 מיליון ₪, לעומת 122 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד (מתוכם כ- 73 מיליון ₪ בגין קניין רחובות שנמכר ביולי 2007). התאמת השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובעת בעיקר מגידול ראלי בדמי השכירות וה- NOI בחלק מהנכסים ומגידול בדמי השכירות צמודי המדד ביתרת הנכסים.

בדוחות כספיים אלו הנהלת החברה הסתמכה על הערכת שווי של מעריך מקצועי חיצוני בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן המניב.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו לסך של 20.1 מיליון ש"ח לעומת 15.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי ניהול לאלוני-חץ בסך של 2.3 מיליון ש"ח (בעקבות גידול בהיקף הנכסים במאזן החברה), מגידול בהוצאות שכ"ע ונלוות בסך 0.9 מיליון ש"ח ומגידול בהוצאות שיווק ותיווך בסך 0.8 מיליון.

הוצאות תרומות

דירקטוריון החברה קיבל החלטה להפריש באופן שוטף מידי שנה עד 1% מרווחי הקבוצה (ללא מרכיב התאמת שווי הנדל"ן ורווחי הון) לצורכי תרומה לקהילה. בתקופה המדווחת הפרישה החברה לתרומות סך של 456 אלפי ₪.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 87 מיליון ש"ח לעומת 52 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 35 מיליון ₪ נובע מחד, מגידול בהוצאות המימון כתוצאה מעלייה בשיעורי המדד בשיעור של 2.85% בתקופה המדווחת לעומת עלייה בשיעורי המדד בתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של 0.27%, בסך של כ- 52 מיליון ₪ ומגידול בחוב הפיננסי בגין נכסים בישראל עקב רכישת נכסים חדשים בסך של כ- 8 מיליון ₪. מאידך, הוצאות המימון בתקופה המדווחת כוללות הכנסות בגין שערך כתבי אופציה בסך 8 מיליון ₪ לעומת הוצאה בסך 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 22 מיליון ₪ לעומת 57 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך 35 מיליון ₪ הנובעים בעיקרם מקיטון ברווח לפני מס, מעדכון העתודה למס בעקבות חילוף הנכס בחברה מאוחדת, מקיטון שיעור המס ומביטול חוק התיאומים בשל אינפלציה החל מ- 01/01/08.

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה

הפסד מפעילות שהופסקה בתקופת הדוח הסתכמה ל- 19 מיליון ₪ נובע בעיקר מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים שנבעו ממימוש הנכסים בקנדה ב- 2007 עד הבאתם לישראל (בחודש ינואר 2008). הרווח מפעילות שהופסקה בסך 47 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד נבע מהפעילות השוטפת של הקבוצה בקנדה.

מצב כספי

נזילות

לתאריך המאזן, לקבוצה יתרות מזומנים ופיקדונות בסך של כ- 577 מיליון ₪.

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם **לכ- 109 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ- 88 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ₪

מקורות

109	מפעילות שוטפת
<u>625</u>	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>734</u>	סך מקורות

שימושים

31	השקעות בנדל"ן להשקעה
14	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
339	פירעון התחייבויות לזמן קצר, נטו
<u>89</u>	דיבידנד ששולם
<u>473</u>	סך השימושים
<u>261</u>	עליה במזומנים

מסגרות אשראי

יתרת המזומנים של הקבוצה לתאריך הדוח עמדה על סך של 577 מיליון ₪. (בסמוך למועד פרסום דוח זה יתרת המזומנים הינה כ- 330 מיליון ₪. הירידה ביתרת המזומנים לאחר תאריך המאזן נובעת בעיקרה מרכישת הנכסים בית תים ובסט קרטון בסך של כ- 160 מיליון ₪ ומתשלום ריבית שנתית בגין אגרות חוב בסך של כ- 64 מיליון ₪). **ובנוסף לכך, לקבוצה מסגרת אשראי לזמן קצר בלתי מנוצלת נכון למועד הדוחות הכספיים ולפרסום דוח זה בסך 400 מיליון ₪.**

בנוסף, אושרו לחברה מסגרות אשראי בסך של כ- 780 מיליון ש"ח לליווי שלושה פרויקטים של נדל"ן בהקמה מתוך תחזית עלות כוללת של הפרויקטים הנ"ל בסך של כ- 840 מיליון ₪ (ראה סעיף 2 לעי"ל). למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מצויה החברה בשלבים מתקדמים לחתימה על הסכמי הליווי האמורים.

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

(א) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה.

(ב) שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. עם המעבר לדיווח לפי התקינה הבינלאומית (IFRS), יעודכן היחס האמור בהסכמת הצדדים. היחס טרם עודכן.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.63 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.21 ₪). ההון העצמי ליום 31.12.07 הסתכם לסך של 1.62 מיליארד ₪ (הון עצמי למניה של 12.17 ₪).

אופן אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות מנהלת הכספים, ובפיקוח מנכ"ל החברה. בדבר שמותיהם של חברי הדירקטוריון של החברה, ראה תקנה מספר 26 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2007. דירקטוריון החברה כולל 8 דירקטורים, אשר 5 מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי.

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

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

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

(Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

2007			2008			
<u>לתקופה</u>	<u>לתקופה</u>	<u>לתקופה</u>	<u>לתקופה</u>	<u>לתקופה</u>	<u>לתקופה</u>	
<u>1-3/07</u>	<u>4-6/07</u>	<u>1-6/07</u>	<u>1-3/08</u>	<u>4-6/08</u>	<u>1-6/08</u>	
42,179	61,000	103,179	56,858	54,344	111,202	רווח נקי לתקופה
(40,065)	(82,136)	(122,201)	(39,129)	(73,034)	(112,163)	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
15,210	31,420	46,630	11,088	11,557	22,645	מיסים נדחים
9,128	10,008	19,136	(4,697)	(1,297)	(5,994)	שערך כתבי אופציות ואחרות
613	52	665	173	432	605	פחת והפחתות
(34)	(94)	(128)	-	-	-	שונות
27,031	20,250	47,281	24,293	(7,998)	16,295	FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)
(1,527)	1,502	(25)	6,377	45,825	52,202	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו*
25,504	21,752	47,256	30,670	37,827	68,497	FFO
0.20	0.17	0.37	0.23	0.28	0.51	FFO למניה (בש"ח)

* הוצאה שאינה תזרימית

דיבידנד

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

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

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

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

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

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

הצעות פרטיות לכתבי אופציה

במהלך חודש יולי 2008 החליט דירקטוריון החברה לאשר שתי הצעות פרטיות לכתבי אופציה.

במסגרת הצעה פרטית א', יוקצו 300,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-300,000 מניות רגילות לנושא משרה ולשני עובדים. כתבי האופציה ניתנים למימוש בהדרגה מיום 1/1/11 ועד ליום 31/12/13. בהתאם להוראות התקן 2 IFRS, יוקפו הוצאות לרווח והפסד בסך של כ- 910 אש"ח ממועד הקצאת כתבי האופציה ועד ליום 31/12/13.

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב – הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה ומשוערכים אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי של נכס כלשהו בנכסי החברה.

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף הפניות (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעונות. 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 2007 בביאור 20 א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה תביעות בסכומים מהותיים, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין. לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.

מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי 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 2007.

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי השכרה

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

ב. עלות המימון

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

ג. שינויים בשערי החליפין וביעורי האינפלציה:

- 1) לקבוצה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (בעיקר לדולר קנדי). כתוצאה נכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ.
- 2) לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים –

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

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי נכסים והתחייבויות הנקובים בדולר קנדי, בהתאם לשינויים בשערי החליפין (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח			עליה בשע"ח		
-10%	-5%	ליום 30/6/08	+5%	+10%	
(11,874)	(5,937)	118,740	5,937	11,874	השקעות (אג"ח) בדולר קנדי
<u>12,202</u>	<u>6,101</u>	122,016	<u>(6,101)</u>	<u>(12,202)</u>	התחייבות (אג"ח) בדולר קנדי
328	164		(164)	(328)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד			עליה במדד		
-10%	-5%	ליום 30/6/08	+5%	+10%	
83,414	41,707	834,145	(41,707)	(83,414)	הלוואות צמודות מדד
149,958	74,979	1,499,578	(74,979)	(149,958)	אג"ח צמודות מדד
<u>(15,585)</u>	<u>(7,792)</u>	2,447	<u>7,792</u>	<u>15,585</u>	פורוורד על המדד**
217,787	108,894		(108,894)	(217,787)	

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

** לפרטים נוספים ראה פסקה 7.

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/6/08	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) עליה בריבית הקבועה		
ירידה בריבית הקבועה					
-10%	-5%		+5%	+10%	
(23,696)	(11,458)	834,145	12,285	23,800	הלוואות שקליות
(5,840)	(2,883)	150,497	2,812	5,555	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)**
(29,536)	(14,341)		15,097	29,355	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי נכסים והתחייבויות בדולר קנדי הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/6/08	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) עליה בריבית הקבועה		
ירידה בריבית הקבועה					
-10%	-5%		+5%	+10%	
1,473	734	118,740	(727)	(1,449)	השקעות (אג"ח) בדולר קנדי
(1,524)	(759)	122,016	752	1,498	התחייבות (אג"ח) בדולר קנדי
(51)	(25)		25	49	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/6/08	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) עליה בריבית לפדיון		
ירידה בריבית לפדיון					
-10%	-5%		+5%	+10%	
(36,534)	(18,093)	1,349,081	17,793	35,253	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

4. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

6. דוח בסיסי הצמדה

מאזן בסיסי הצמדה – ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

7. פוזיציות בנגזרים

לצורך הגנה והקטנת החשיפה של החברה לשינויים עתידיים בשיעור עליית המדד בישראל, בצעה החברה במהלך הרבעון האחרון של שנת 2006 שתי עסקאות לתקופה של כשנתיים כל אחת. ההיקף הכולל של העסקאות מסתכם לסך של 150 מיליון ש"ח. העסקאות מקבעות בפועל את שיעור עליית המדד להתחייבויות בהיקף הנ"ל, לשיעור משוקלל של 3.195% לכל התקופה. (כ-1.6% לשנה). בתקופה המדווחת רשמה החברה הכנסות מימון בסך של 2.9 מיליון ₪ כתוצאה משערוך הפוזיציה.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 14 באוגוסט 2008

נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עיני התאגיד ליום 30.06.2008 (באלפי ש"ח):

<u>דולר קנדי</u>	<u>הצמדה למדד</u>	<u>ללא הצמדה</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>
<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>
25,229		551,721		576,950
		13,126		13,126
		215		215
	2,448	12,744	454	15,646
16,851		677		17,528
42,080	2,448	577,806	1,131	623,465
117,282				117,282
			137	137
159,362	2,448	577,806	1,268	740,884
		3,752,433		3,752,433
		9,979		9,979
0	0	3,762,412	0	3,762,412
159,362	2,448	4,340,218	1,268	4,503,296
	68,840	10,371		79,211
		5,263		5,263
		7,864		7,864
	76,667	23,551	1,633	101,851
		20,479		20,479
5,742		5,742		5,742
5,742	145,507	67,528	1,633	220,410
	1,446,843	6,967		1,453,810
106,746				106,746
	785,299			785,299
	8,000			8,000
106,746	2,240,142	6,967	0	2,353,855
112,488	2,385,649	74,495	1,633	2,574,265
			250,689	250,689
			19,253	19,253
			30,547	30,547
0	0	0	300,489	300,489
112,488	2,385,649	74,495	302,122	2,874,754
46,874	(2,383,201)	503,311	(365)	(1,833,381)

רכוש שוטף כספי

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

ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
יתרות חובה לזמן ארוך

סך נכסים כספיים

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
סך נכסים לא כספיים

סך הנכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

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

סך התחייבויות כספיות

מיסים נדחים
הפרשות
אחרות
סך התחייבויות לא כספיות

סך ההתחייבויות

עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

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

א.ג.נ.,

**הנדון: סקירת דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים בלתי מבוקרים
לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2008**

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

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

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

הומצאו לנו דוחות רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות כספיים ביניים של חברות מאוחדות ועסקאות משותפות אשר נכסיהן מהווים 35% מכלל הנכסים הכלולים במאזן המאוחד ביניים ליום 30 ביוני 2008 והכנסותיהן מהוות 56% מכלל ההכנסות הכלולות בדוחות הרווח והפסד ביניים המאוחדים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד.

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

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

**בריסטון אלמגור ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 14 באוגוסט 2008

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

ליום 31 בדצמבר 2007	ליום 30 ביוני		
	2007	2008	
	(בלתי מבוקר)		
			רכוש שוטף
440,173	125,772	576,950	מזומנים ושווי מזומנים
(*) -	515	-	השקעות לזמן קצר
10,999	10,665	13,126	לקוחות
1,572	2,813	215	נכסי מס שוטפים, נטו
27,012	9,042	15,646	חייבים ויתרות חובה
-	587,134	-	יתרות חובה בקשר לנכסים המיועדים למימוש
(*) 17,105	-	17,528	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
496,861	735,941	623,465	סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
3,326,058	(*) 3,021,328	3,417,369	נדל"ן להשקעה
272,456	(*) 33,956	335,064	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,598,514	3,055,284	3,752,433	יתרות חובה לזמן ארוך
175	18,298	137	רכוש קבוע, נטו
9,629	9,498	9,979	נכסי מיסים נדחים
117	1,042	-	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
(*) 143,393	-	117,282	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
3,751,828	3,084,122	3,879,831	סך-הכל נכסים
4,248,689	3,820,063	4,503,296	
			התחייבויות שוטפות
(*) 403,011	59,867	79,211	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6,876	5,961	5,263	ספקים ונותני שירותים
235	113	7,864	התחייבויות מס שוטפות, נטו
59,645	95,129	101,851	זכאים ויתרות זכות
37,835	7,074	20,479	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	217,115	-	יתרות זכות בקשר לנכסים המיועדים למימוש
(*) 112,227	-	5,742	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
619,829	385,259	220,410	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
(*) 1,414,354	1,532,189	1,453,810	אגרות חוב
168,800	204,066	785,299	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
15,780	26,870	8,000	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
19,523	22,934	19,253	הפרשות
28,833	15,141	30,547	אחרות
228,161	201,558	250,689	מיסים נדחים, נטו
(*) 129,029	-	106,746	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
2,004,480	2,002,758	2,654,344	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון עצמי
1,624,454	1,432,120	1,628,616	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
(74)	(74)	(74)	זכויות המיעוט
1,624,380	1,432,046	1,628,542	סך-הכל הון עצמי
4,248,689	3,820,063	4,503,296	סך-הכל התחייבויות והון עצמי

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

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
2007	2007 (*)	2008	2007 (*)	2008	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
244,320	63,272	76,257	120,245	150,574	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים והפעלתם
30,336	7,394	11,471	14,832	22,250	
213,984	55,878	64,786	105,413	128,324	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
278,364	82,136	73,034	122,201	112,163	
492,348	138,014	137,820	227,614	240,487	
34,424	8,409	9,459	15,792	20,086	הוצאות הנהלה וכלליות תרומות הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
900	70	231	250	456	
(127)	132	377	67	(311)	
456,897	129,667	128,507	211,639	219,634	רווח מפעולות רגילות
19,123	-	(*) 10,573	3,348	18,567	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות בקשר לרכישת אגרות חוב
(115,816)	(28,693)	(*) (73,939)	(54,934)	(105,388)	
(12,949)	-	-	-	-	
347,255	100,974	65,141	160,053	132,813	רווח לפני מיסים על ההכנסה הוצאות מיסים על ההכנסה
82,458	40,146	10,797	57,046	21,611	
264,797	60,828	54,344	103,007	111,202	רווח לאחר מיסים על ההכנסה החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
5	172	-	172	-	
264,802	61,000	54,344	103,179	111,202	רווח מפעילות נמשכת רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
38,616	31,142	(3,341)	46,935	(19,435)	
303,418	92,142	51,003	150,114	91,767	רווח נקי לתקופה
303,418	92,142	51,003	150,114	91,767	חלוקת הרווח הנקי לתקופה: חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לתקופה
-	-	-	-	-	
303,418	92,142	51,003	150,114	91,767	
2.07	0.48	0.41	0.81	0.83	רווח (הפסד) בסיסי מפעילות נמשכת מפעילות שנפסקה סך-הכל בדילול מלא מפעילות נמשכת מפעילות שהופסקה סך-הכל
0.30	0.24	(0.03)	0.37	(0.15)	
2.37	0.72	0.38	1.18	0.68	
2.07	0.48	0.41	0.81	0.83	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי ש"ח) בסיסי מדולל
0.30	0.24	(0.03)	0.37	(0.15)	
2.37	0.72	0.38	1.18	0.68	
128,003	127,345	133,420	126,918	133,420	
128,003	127,345	133,420	126,918	133,420	

רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב
הרווח למניה (אלפי ש"ח)

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

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

סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות המיעוט	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים	פרמיה על מניות	הון המניות
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	650,133	173,932
91,767 (89,391) 1,786	- - -	91,767 (89,391) 1,786	91,767 (89,391)	1,786		
1,628,542	(74)	1,628,616	798,300	6,251	650,133	173,932

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2008

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

יתרה ליום 30 ביוני 2008

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

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

סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים	קרן הון מתגורר דוחות כספיים של פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון המניות	
1,319,463	1,319,537	588,351	893	(13,077)	576,238	167,132
(74)						
18,451	18,451	-	-	18,451	-	-
18,451	18,451	-	-	18,451	-	-
150,114	150,114	150,114	-	-	-	-
168,565	168,565	150,114	-	18,451	-	-
11,973 (69,741)	11,973 (69,741)	(69,741)	1,786	10,973	1,000	
1,786	1,786					
1,432,046	1,432,120	668,724	2,679	5,374	587,211	168,132
(74)						

לתקופה של שישה חודשים שנתיים 30 ביוני 2007

יתרה ליום 1 בינואר 2007

רווח שנוקף ישירות להון העצמי -

התאמות הנובעות מתגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סך הכל רווח שנוקף ישירות להון העצמי

רווח נקי לתקופה

סך הכל רווח לתקופה

הנפקת מניות

דיבידנד שהוכרז ושולם

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2007

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

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

סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים	פרמיה על מניות	הון המניות
1,591,323	1,591,397	761,974	5,358	173,932
51,003	51,003	51,003		
(14,677)	(14,677)	(14,677)		
893	893	893		
1,628,542	1,628,616	798,300	6,251	173,932

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2008

יתרה ליום 1 באפריל 2008

רווח נקי לתקופה
דיבידנד שהוכרז ושולם
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2008

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

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

סד-הכל סד-הכל הון עצמי	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון קורן הון בגין כתבי אופציה לעובדים	קרן הון מתגונם זוחות כספיים של פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון המניות
1,319,688	1,319,762	589,344	1,786	(14,738)	576,238	167,132
(74)						
20,112	20,112	-	-	20,112	-	-
20,112	20,112	-	-	20,112	-	-
92,142	92,142	92,142				
112,254	112,254	92,142	-	20,112	-	-
11,973	11,973				10,973	1,000
(12,762)	(12,762)	(12,762)				
893	893		893			
1,432,046	1,432,120	668,724	2,679	5,374	587,211	168,132
(74)						

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2007

יתרה ליום 1 באפריל 2007

רווח שזקף ישירות להון העצמי -
התאמות הנובעות מפרגום דוחות

כספיים של פעילות חוץ

סד הכל רווח שזקף ישירות להון העצמי
רווח נקי לתקופה

סד הכל רווח לתקופה

הנפקת מניות
דיבידנד שהוכרז ושולם
זקיפת חטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2007

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

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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2007

רווח שנוקף ישירות להון העצמי -

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סד הכל רווח שנוקף ישירות להון העצמי

זקיפת קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בגין
הפסקת פעילות החוץ

רווח נקי לשנה

סד הכל רווח נקי לשנה

הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
דיבידנד שהוכרז ושולם
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2007	2008	2007	2008
	(*)	(*)	(*)	(*)
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
303,418	92,142	51,003	150,114	91,767
(175,843)	(19,792)	18,679	(61,947)	17,341
127,575	72,350	69,682	88,167	109,108
6,888	(8,948)	(6,050)	6,699	(6,050)
134,463	63,402	63,632	94,866	103,058
(1,269,517)	(87,273)	(10,981)	(470,786)	(30,705)
-	-	23,369	-	-
421,265	-	-	-	-
(20,917)	-	-	-	-
(350)	245	(440)	71	(665)
(869,519)	(87,028)	11,948	(470,715)	(31,370)
498,112	1,851	(21,548)	5,538	(86,546)
(371,407)	(85,177)	(9,600)	(465,177)	(117,916)
247,845	251,897	-	259,837	-
(95,845)	(69,741)	(29,352)	(69,741)	(89,391)
-	-	250,000	-	625,000
79,839	11,121	-	11,121	-
(52,527)	(5,161)	(7,917)	(11,862)	(13,854)
347,643	(78,206)	(630)	12,027	(338,599)
526,955	109,910	212,101	201,382	183,156
(153,543)	(1,793)	(682)	(3,560)	(6,253)
373,412	108,117	211,419	197,822	176,903
(*) (214,989)	95,232	293,731	(181,166)	260,894
351,457	(8,890)	(28,280)	8,677	(98,849)
4,133	(1,093)	(223)	(1,311)	(25,268)
299,572	40,523	311,722	299,572	440,173
440,173	125,772	576,950	125,772	576,950

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
בהקמה)

החזר תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה

רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי

(נספח ב')

אחרות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

תמורה ממכירת כתבי אופציה לאגרות חוב בניכוי

ריבית גלומה

דיבידנד ששולם

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות

הנפקה

פרעון התחייבויות לזמן ארוך

קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים,

נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - מפעילות 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

(*) סווג מחדש - ראה באור 2.ב.

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני
2007	2008	2008
	2007 (*)	2007 (*)
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

א. התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממיושוש
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה
התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש למניית
הוצאות בקשר לרכישת אגרות חוב עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים רווחים בגין עסקאות הגנה Swap על שינויים במדד המחירים לצרכן
מיסים נדחים, נטו אחרות

(278,364)	(82,136)	(73,034)	(122,201)	(112,163)
(38,616)	(31,142)	3,341	(46,935)	19,435
(5,640)	920	(2,190)	5,450	(7,780)
12,949	-	-	-	-
31,300	8,657	34,668	11,900	40,171
2,701	727	19,324	(283)	21,041
3,572	893	893	1,786	1,786
(3,623)	(2,129)	(3,648)	(1,073)	(2,867)
71,384	51,404	11,557	46,630	22,645
(*) 985	(42)	219	536	392
(203,352)	(52,848)	(8,870)	(104,190)	(17,340)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

(1,658)	7	3,946	(1,865)	(2,127)
8,395	83	3,542	7,148	(3,955)
(1,444)	(1,757)	(4,088)	(1,888)	(1,613)
10	(66)	319	279	472
22,206	34,789	23,830	38,569	41,904
27,509	33,056	27,549	42,243	34,681
(175,843)	(19,792)	18,679	(61,947)	17,341

ב. רכישת חברה באיחוד יחסי

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע
התחייבויות לזמן ארוך (לרבות עתודה למיסים נדחים)

34,268	-	-	-	-
(55,008)	-	-	-	-
(182)	-	-	-	-
5	-	-	-	-
(20,917)	-	-	-	-

ג. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה
כנגד זכאים ויתרות זכות

32,600	3,452	7,310	20,295	10,372
--------	-------	-------	--------	--------

ד. מידע נוסף

ריבית ששולמה
מיסים ששולמו

101,050	9,391	15,386	17,160	20,908
19,534	3,837	961	10,677	9,976

(*) סווג מחדש – ראה באור 2.ב.

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

אמות השקעות בע"מ

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

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים ביניים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2008 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד, (להלן – דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 ולשנה שנסתיימה באותו מועד ולבאורים 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, למעט תקנות אשר אינן מאפשרות את יישום תקני IFRS, או את המותר על פיהם.

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007 ולשנה שנסתיימה באותו מועד. נתונים מסויימים במספרי ההשוואה סווגו מחדש על מנת להתאים את אופן הצגתם לאופן שבו מוצגים הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2008 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד, בעיקר בגין פעילות שהופסקה (ראה באור 6).

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(4) **עלויות אשראי (מתוקן), IAS 23 Borrowing Costs (Revised)** - התקן קובע את הטיפול החשבונאי בעלויות אשראי. במסגרת התיקון לתקן זה, בוטלה האפשרות להכרה מיידית בדוח הרווח והפסד של עלויות אשראי המתייחסות לנכסים שתקופת הכשרתם או הקמתם חריגה. עלויות אשראי אלו יהוונו לעלות הנכס. התקן יחול על עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שמועד ההיוון בגינם חל החל מיום 1 בינואר 2009. התקן מאפשר יישום מוקדם. בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

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

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

(7) **הסכמים להקמת נדל"ן, IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate** - ההבהרה קובעת את הטיפול החשבונאי בהכנסות והוצאות נלוות של ישויות המקימות נדל"ן באופן עצמי או באמצעות קבלני משנה, ובהספקת סחורות או שירותים הנכללים במסגרת הסכמים להקמת נדל"ן. ההבהרה עוסקת בקביעה האם הסכם להקמת נדל"ן הינו בתחולת IAS 11 "חוזי הקמה", או בתחולת IAS 18 "הכנסות". הכנסות מהסכמים, אשר בהתאם להוראות ההבהרה הינם בתחולת IAS 11, תוכרנה בהתאם לשיטת שיעור ההשלמה. הכנסות מהסכמים, אשר בהתאם להוראות ההבהרה מהווים הסכמים להספקת סחורות, תוכרנה במועד העברת הסיכונים וההטבות לקונה, והכנסות מהסכמים להספקת שירותים תוכרנה בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה בתאריך המאזן. הוראות ההבהרה חלות לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. יישום מוקדם אפשרי. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת הקבוצה לאמוד את השפעת יישום ההבהרה על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

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

אמות השקעות בע"מ

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(9) 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 והמדדה של פריטים שונים בדוחות הכספיים. בנוסף נעשו תיקונים למינוחים, שיש להם השפעה זניחה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים. מירב התיקונים ייכנסו לתוקף החל מתקופת הדיווח השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2009 או לאחריו, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. יישום מרבית התיקונים ייעשה בדרך של התאמה למפרע של מספרי ההשוואה. להלן התיקונים העיקריים אשר יישומם צפוי להשפיע באופן משמעותי על דוחותיה הכספיים של החברה:

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

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

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

(2) גידורי השקעה נטו בפעילות חוץ, IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		מדד המחירים לצרכן בישראל (מדד בגין) בישראל (מדד ידוע)
	2007	2008	2007	2008	
	%	%	%	%	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	3.4	2.24	0.97	2.34	
	2.97	2.44	0.27	2.85	
					שער חליפין מול הש"ח
	(8.97)	(5.66)	0.57	(12.84)	דולר ארה"ב
	7.75	(4.83)	10.4	(15.49)	דולר קנדי

אמות השקעות בע"מ

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

באור 3 - מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך המאזן

א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

- **קניון בת ים** – בהמשך לאמור בבאור 7.ד.1) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007, בחודש אפריל 2008 מימשה בעלת השליטה המחזיקה ביתרת הון המניות של הקניון זכות סירוב ראשונה וכנסה בנעלי החברה, לרבות רכישת יתרת המניות המוחזקות על ידי שופרסל ויתר הזכויות הרלבנטיות. בעקבות כך בחודש אפריל 2008 הוחזרה לחברה מקדמה שהעמידה לטובת רכישת הקניון בסך של 30 מיליון ש"ח.
- **בית תים - ביום 30 ביוני 2008** חתמה חברה מאוחדת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, על הסכם עם חברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כ"בית תים" בתמורה לסך כולל של 83.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים. במועד החתימה על ההסכם שילמה החברה מקדמה בסך של 7 מיליון ש"ח. יתרת התמורה בסך של 76.3 מיליון ש"ח שולמה בחודש יולי 2008, לאחר שנתמלאו מלוא התנאים המתלים על פי ההסכם הרכישה.
- **מתחם תעשייה ולוגיסטיקה בפארק תעשייה קיסריה - בחודש יולי 2008** התקשרה הקבוצה בהסכם רכישה וחכירה עם חברת בסט קרטון נכסים (1994) בע"מ (להלן - המוכרת). על פי ההסכם תרכוש הקבוצה את מלוא זכויות החכירה המהוונות של המוכרת במתחם תעשייה ולוגיסטיקה הידוע כמפעל "בסט קרטון" בפארק תעשייה ועסקים קיסריה (להלן - הנכס), בתמורה לסך של 77 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. במקביל לחתימה על ההסכם לרכישת הנכס חתמה הקבוצה על הסכם להשכרתו לחברה אחות של המוכרת לתקופה של 15 שנים, בדמי שכירות שנתיים צמודי מדד של 6.8 מיליון ש"ח עם גידול ריאלי של 5% כעבור 10 שנים. לשוכרת הוענקה האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים פחות חודש, תוך גידול ריאלי של 5% בדמי השכירות מידי חמש שנים. הרכישה תמומן ממקורותיה העצמיים של הקבוצה.
- **מתחם בניינים ברמת החייל, תל-אביב - בחודש אוגוסט 2008** חתמה החברה על מזכר הסכמות עם מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן - מגדל) בדבר שיתוף פעולה ביניהן במטרה לרכוש במשותף מעוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן - עוגן) את הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב הברזל 20-6, רמת החייל, תל-אביב (להלן - הנכס). על פי מזכר ההסכמות תהיה החברה רשאית לרכוש עד 50% מהזכויות בנכס. הנכס הינו מקרקעין הכוללים בניינים שנבנו ו/או שייבנו על ידי עוגן. על פי מסמך העקרונות שנחתם בין עוגן למגדל התמורה בגין הנכס (100%) הינה 1.415 מיליארד ש"ח (כפוף להתאמות). התמורה מבוססת על הנחת תשואת NOI של כ-7%. העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים שנקבעו במסמך העקרונות וחתימת הצדדים על הסכם שיתוף עד למועד שנקבע במזכר ההסכמות.

ב. קווי אשראי

- (1) **קווי אשראי** – לקבוצה מסגרת אשראי לזמן קצר בלתי מנוצלת נכון למועד הדוחות הכספיים ביניים בסך 400 מיליון ש"ח. לצורך ניצול מסגרת האשראי לזמן קצר על החברה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, ו-(2) שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. עם המעבר לדיווח לפי כללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS), אמור היחס הנ"ל להתעדכן בהסכמת הצדדים.
- (2) **ליווי בנקאי לנדל"ן בהקמה** - לחברה אושרו מסגרות אשראי בסך של כ-780 מיליון ש"ח לליווי שלושה פרויקטים של נדל"ן בהקמה מתוך תחזית עלות כוללת נכון לאישור הדוחות כספיים ביניים בסך של כ-840 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מצויה החברה בשלבים מתקדמים לחתימה על הסכמי הליווי האמורים.

אמות השקעות בע"מ

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

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

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

ד. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

בחודש יולי 2008 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים לארבעה עובדים ולנושאי משרה בה במסגרתה הוקצו 500,000 כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 11.5 ש"ח (כפוף להתאמות). כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2011; 30% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2012; ו-20% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2013. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2013.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק אנד שולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של כ-1.5 מיליון ש"ח. סכום זה יופחת כהוצאת שכר על פני תקופות ההבשלה. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

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

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת החזקה של העובדים ונושאי המשרה בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידים בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבות.

באור 4 - דיבידנד שהוכרז ושולם

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

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

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

באור 5 - מיסים על הכנסה

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

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

אמות השקעות בע"מ

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

באור 6 - פעילות שהופסקה

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

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

ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה

ל ש נ ה שנסיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסיימה ביום 30 ביוני		
	2007	2008	2007	2008	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	43,236	13,084	25,144	-	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
	2,000	865	1,381	-	להשקעה
	41,236	12,219	23,763	-	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
	85,765	37,099	48,719	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן
	852	147	282	-	להשקעה ורווח מממוש
	126,149	49,171	72,200	-	הוצאות הנהלה וכלליות
	30,758	14,045	17,581	(19,435)	רווח מפעולות רגילות
	95,391	35,126	54,619	(19,435)	הכנסות (הוצאות) מימון
	56,775	3,984	7,684	-	רווח (הפסד) לפני מיסים על
	38,616	31,142	46,935	(19,435)	ההכנסה
					מיסים על ההכנסה
					רווח (הפסד) לאחר מיסים על
					ההכנסה (ג. להלן)

ג. רווח (הפסד) לתקופה מהפעילות שהופסקה

(47,149)	(5,957)	(3,341)	(1,784)	(19,435)	רווח (הפסד) מפעילות בקנדה
85,765 (*)	37,099	-	48,719	-	לתקופה
38,616	31,142	(3,341)	46,935	(19,435)	התאמת שווי הוגן ורווח ממכירת
					הפעילות בקנדה

(*) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח מממוש לשנת 2007 :

אלפי ש"ח	
654,121	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה בקנדה
610,750	בניכוי - שווי הוגן הנדל"ן להשקעה במועד המאזן האחרון שפורסם
6,327	בניכוי - עלויות ישירות בקשר לממוש
37,044	רווח מממוש נדל"ן להשקעה מפעילות שהופסקה
48,721	התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה במהלך השנה
85,765	