# אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים**
**לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007**
**(בלתי מבוקרים)**

# אמות השקעות בע"מ

## דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
## לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007
## (בלתי מבוקרים)

**תוכן העניינים**


| | עמוד |
|---|---|
| **דוח הדירקטוריון** | 1-17 |
| **דוח סקירה של רואי חשבון** | 18 |
| **דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):** | |
| מאזן | 19 |
| דוחות רווח והפסד | 20 |
| דוחות על השינויים בהון העצמי | 21- 25 |
| דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים | 26- 27 |
| באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים | 28 - 50 |

**<u>דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד</u>**

**<u>לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007</u>**

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

יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2006 .

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

**<u>תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית</u>**

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

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בהשכרה, ניהול ואחזקה, של נכסים בארץ ובקנדה, וכן ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. החל מהרבעון השני של שנת 2007 החלה החברה לפעול לרכישת מקרקעין לייזום ופיתוח לצורך בניית נכסים מניבים לשימושיה העצמיים לצורכי השכרה.

**<u>מדדי בורסה</u>**

מניות החברה, איגרות חוב וכתבי אופציה שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. מדדי הבורסה בהם מופיעה החברה הינם: מדד ת"א 100, מדד ת"א 75.

**<u>דרוג אשראי</u>**

אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדרוג (-AA).

לחברה דרוג אשראי Aa3 על-ידי מדרוג בע"מ. לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

**<u>אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)</u>**

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

המעבר לדיווח בהתאם לתקני IFRS בוצע בהתאם להוראות תקן IFRS 1, אימוץ לראשונה של תקני IFRS. תקן IFRS 1 קובע כללים כיצד על ישות לבצע את המעבר מדיווח כספי על בסיס כללי חשבונאות מקומיים קודמים לדיווח כספי על בסיס התקינה החשבונאית הבינלאומית. תקן IFRS 1 קובע כי יש לאמץ את כל תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים למפרע במאזן הפתיחה. יחד עם זאת IFRS 1 מעניק הקלות בנושאים מסוימים בדרך של אי החלת חובת יישום למפרע לגביהם, וקובע מספר חריגים לעניין יישום למפרע של היבטים מסוימים של IFRS אחרים.

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

<u>נדל"ן להשקעה - נכסים להשכרה, נטו-</u>

נדל"ן להשקעה מוצג לפי מודל השווי ההוגן. השפעת השערוך בניכוי מיסים נדחים למועד האימוץ לראשונה (1 בינואר 2006) נזקפה ליתרת העודפים במסגרת ההון העצמי, והשינויים בשווי ההוגן מאותו מועד ואילך נזקפים לדוח הרווח והפסד בניכוי מיסים נדחים. על פי מודל זה לא נזקפות עוד הוצאות פחת והפחתה של הנכסים להשכרה.

<u>תקבולים על חשבון כתבי אופציה-</u>

תקבולים על חשבון כתבי אופציה שהנפיקה החברה אשר מחיר המימוש שלהם צמוד למדד המחירים לצרכן, סווגו כהתחייבות פיננסית (חלף הצגתם כרכיב במסגרת ההון העצמי). ההתחייבות מוצגת בהתאם לשוויה ההוגן בתאריך כל מאזן והשינוי בשווי ההוגן נזקף לדו"ח רווח והפסד.

<u>זכויות המיעוט-</u>

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

**<u>פרטים על פעילות הקבוצה</u>**

ליום 30.09.07 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 85 נכסים בשטח של כ-342 אלפי מ"ר, לא כולל כ-100 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 30.09.07 הינו 95%. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. ליום 30.09.07 הקבוצה מחזיקה ב- 50% מבניין משרדים במונטריאול, קנדה בשטח כולל של כ-49 אלפי מ"ר (100%), המושכרים בתפוסה מלאה. האסטרטגיה העסקית של החברה מתבססת על הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל. כל עוד לא יוחלט אחרת, תמנע החברה מביצוע השקעות נוספות בחו"ל.

בדבר הסכמים למכירת הנכסים בקנדה ראה "בעסקאות בקשר למבנים להשכרה בשנת החשבון", סעיפים ח' ו- ט'.

**<u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה</u>**

1. **<u>מימוש כתבי אופציה (סדרה 3)</u>**

במהלך התקופה בוצעו מימושים של כתבי אופציה (סדרה 3) לאגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ-250 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה ל- 260 מיליון ₪ (כולל ריבית גלומה עד ליום המימוש). יתרת כתבי האופציה אשר לא מומשה פקעה ביום 31 במאי 2007.

**2. <u>עסקאות בקשר למבנים להשכרה בשנת החשבון</u>**

א. **בית אמות כלל תקשורת** - בחודש ינואר 2007 חתמה החברה, ביחד עם אחרים, בחלקים שווים ביניהם, על הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין משרדים ברמת סיב בפתח תקווה (לשעבר "בית עורק"), בתמורה לסך של כ-81.4 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-40.7 מיליון ש"ח, עלות כוללת 43 מיליון ש"ח). הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. השטח הבנוי ברוטו של הבניין הינו כ- 13,900 מ"ר. למיטב ידיעת החברה על פי חוזי שכירות קיימים חלק החברה ברווח התפעולי השנתי הצפוי בנכס הינו כ- 3.3 מיליון ₪ .

ב. **מגדל אמות השקעות (מגדל אירופה ישראל לשעבר)** – בסוף חודש מרץ 2007 חתמה החברה על הסכם עם חברת אירופה ישראל (מ.מ.ש.) בע"מ לרכישת מלוא זכויות הבעלות במגדל הידוע בשם "בית אירופה ישראל" (בית IBM לשעבר). המגדל ממוקם בתל-אביב וכולל 20 קומות משרדים בשטח של כ- 19,000 מ"ר, שתי קומות מסחר בשטח של כ-1,400 מ"ר וכ-8,600 מ"ר שטח מחסנים וחניות. תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ-337 מיליון ₪ (עלות כוללת 352 מיליון ₪). הרכישה מומנה בעיקרה ממקורותיה העצמיים של החברה. בחוזי השכירות הקיימים במגדל קיים מנגנון לעדכון דמי שכירות והתאמתם למחירי השוק. להערכת הנהלת החברה דמי השכירות המשולמים כיום במגדל נמוכים ממחיר השוק. למיטב ידיעת החברה על פי חוזי השכירות הקיימים, הרווח התפעולי השנתי הצפוי לנכס בשנת 2007 הינו בסך של כ-21 מיליון ₪ .(הנתון נכון לשנה שלמה, ב-2007 ירשם רק 75% מהסכום ).

ג. **קניון חוצות כרמיאל** - בחודש יוני 2007 (בהמשך למסמך עקרונות מחודש פברואר 2007 ) נחתם חוזה לרכישת עד 70% מהזכויות בפרויקט הידוע בשם "קניון חוצות כרמיאל" שהינו בשלבי בניה ראשוניים, בתמורה לסך מקסימלי של כ-19 מיליון דולר. תמורת הרכישה תחושב על בסיס תשואת NOI של 10% נטו, על סמך חוזי שכירות שייחתמו בפועל. השטח הבנוי הכולל של הנכס עם גמר בנייתו יהיה כ-13,600 מ"ר, מתוכם בנויים ומאוכלסים נכון למועד דוח זה כ-1,600 מ"ר- שלב א' . השלמת הפרויקט צפויה להסתיים בתוך כ- 10 חודשים. בחודש יוני 2007, הצדדים חתמו על הסכם מפורט ובמהלך הרבעון האחרון, החברה מימנה את חלקה לפי תנאי ההסכם בסך 10 מיליון ₪ . לאחרונה רכשה החברה שטח מסחרי נוסף , הצמוד לקניון חוצות כרמיאל בסך של 31 מיליון ₪ , המושכר לסופרמרקט .

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

ששולמה בגין המקרקעין הסתכמה בכ- 32 מיליון ₪ (עלות כוללת 34 מליון ₪) וסך נוסף ישולם למוכרים אם וכאשר תאושר התב"ע החדשה.

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

ו. **בית אירופה** - בחודש יוני 2007 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת ארבע קומות משרדים בשטח של כ- 3,600 מ"ר וכ- 135 מקומות חניה (להלן יחדיו: "שטחי המשרדים") תמורת סך של כ- 70.7 מיליון ₪. במקביל השלימה החברה את רכישת יתרת שטחי הבניין בשטח של כ- 3,475 מ"ר מצד ג' אחר, תמורת סך כולל של כ-27.6 מיליון ₪. שטחים אלה משמשים למסחר וכוללים שטחי שרות בהיקף של כ- 1,284 מ"ר (להלן יחדיו: "שטחי המסחר"), (העלות הכוללת של הנכס 104 מליון ₪). שטחי המשרדים מאוכלסים בתפוסה מלאה והרווח התפעולי (NOI) החזוי מהם בשנה הראשונה הינו כ- 5 מיליון ₪. שטחי המסחר מאוכלסים בתפוסה של כ- 30% והרווח התפעולי (NOI) החזוי מהשטחים המאוכלסים בשנה הראשונה הינו כ- 650 אלפי ₪. הרכישה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ז. **מכירת חלק אמות בקניון רחובות** – בחודש יוני 2007 , במסגרת הליך במבי (BMBY) מכרה החברה לשותפתה בקניון רחובות (להלן "הקניון") את מלוא הזכויות של הקבוצה בקניון תמורת סך של 410 מיליון ₪ (לפי שווי קניון וחברת ניהול (100% ) של 875 מיליון ₪), העסקה הושלמה ביום 31 ביולי 2007. עקב המימוש רשמה החברה התאמות לשווי הוגן ורווח הון מתחילת השנה בסך של כ- 89 מיליון ₪, לפני מיסים. נכס זה הניב לחברה במהלך ינואר-ספטמבר 2007 הכנסות מדמי שכירות בסך של כ-14 מיליון ₪

ח. **מכירת 2 מרכזים לוגיסטיים בקנדה** – בחודש מאי 2007 התקשרה הקבוצה עם צד ג' בהסכם למכירת 2 מרכזים לוגיסטיים בשטח כולל של כ-55 אלפי מ"ר, תמורת סך כולל של 52 מיליון דולר קנדי (כ-211 מיליון ₪). נכסים אלו הניבו לאמות בשנת 2006 הכנסות מדמי שכירות של כ-15.5 מיליון ₪ ולתקופה ינואר-יולי 2007 סך של 9 מיליון ₪. עם השלמת העסקה בחודש יולי 2007, רשמה הקבוצה רווח הון לפני מיסים בסך של כ-31 מיליון ₪ .

ט. **מכירת בניין משרדים בקנדה** – בחודש יוני 2007 התקשרה החברה ושותפתה לזכויות בבניין משרדים במונטריאול, קנדה (להלן: "הנכס"), בשטח כולל של 49 אלף מ"ר ואשר מושכר לשוכר אחד, בהסכם למכירת הנכס לצד ג', תמורת סך כולל של 246 מיליון דולר קנדי, חלק החברה בנכס הינו 50%. במהלך הרבעון האחרון הסכימו הצדדים לעדכן את התמורה לסך של 226 מיליון דולר קנדי . במידה והנכס יימכר (נכון למועד פרסום הדוחות, אין כל ודאות כי העסקה אכן תושלם) החברה תרשום רווח הון (לפני מס) בסך של כ- 6 מיליון ₪. הנכס הניב לחברה בשנת 2006 הכנסה ממוצעת ( NOI) של כ- 9 מיליון דולר קנדי. למידע נוסף , ראה באור 3 א(2) לדוחות הכספיים .

י. **רכישת חלק עוגן בקניון אורות** – בחודש אוגוסט 2007 חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות ב"קניון אורות" באור עקיבא (להלן:"הקניון"), מחב' עוגן נדל"ן מניב בע"מ.

רכישה זו משלימה את הזכויות הנוכחיות אשר מחזיקה החברה בקניון, באופן שלאחר הרכישה מחזיקה החברה במלוא הזכויות בקניון ובשותפות הניהול של הקניון.התמורה בסך 51 מיליון ₪ (עלות כוללת 53.5 מליון ₪) מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. הקניון ממוקם באור עקיבא וכולל כ- 10,000 מ״ר שטחים להשכרה, המושכרים במלואם. לאחרונה ערכה החברה שינוי מהותי בתמהיל השוכרים בקניון תוך שילובן של רשתות ארציות עם שוכרים מקומיים. להערכת החברה הרווח התפעולי השנתי (NOI) החזוי מהקניון צפוי להסתכם בשנת 2007 בסך של כ- 8 מיליון ₪, ובשנת 2008 בסך של כ- 8.7 מיליון ₪,ללא תוספת כמפורט להלן. האמור בפסקה זו הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעו בסעיף 32א׳ לחוק ניירות ערך, שהינו בגדר הערכה ותחזית שהתממשותה אינה ודאית. בנוסף, פועלת החברה להרחבת הקניון ולהשבחתו תוך כוונה לבנייה של קומה מסחרית נוספת בשטח של כ- 3,000 מ״ר אשר הליכי התכנון לגביה מצויים בעיצומם.

יא. **קניון קרית אונו** – בחודש אוקטובר 2007 התקשרו החברה וחברה לנכסים ובנין בע״מ (להלן: ״הרוכשות״) במזכר עקרונות עם נכסי שופ קראון בע״מ (להלן: ״המוכרת״) על פיו הרוכשות יקנו מהמוכרת תמורת סך כולל של 830 מליון ₪ את מלוא זכויותיה ב״קניון קרית אונו״. על פי מצגי המוכרת הקניון יכלול 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 פתיחת רוב השטחים הנוספים המוקמים בקניון (הצפויה לסוף שנת 2007) 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 תקבולים מדמי ניהול בסך כולל של 16 מיליון ₪ לשנה . הצדדים פועלים לחתימת חוזה מפורט .

**3. <u>הקצאת מניות למנכ״ל החברה</u>**

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

החברה. כל המניות האמורות הוקצו בחודש מאי 2007. למידע נוסף, ראה באור 3 ה' לדוחות הכספיים.

4. **<u>תשקיף מדף</u>**

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

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

| סוג | סך הכל שטח נכון ליום 30.09.07 | אחוז מסך השטח | שעור תפוסה ליום 30.09.07 | הכנסות מדמי שכירות 1-9.07 |
|---|---|---|---|---|
| | מ"ר | % | % | באלפי ₪ |
| פארקים תעשיתיים | 100,076 | 27% | 99% | 19,023 |
| תחנות מרכזיות | 18,048 | 5% | 94% | 10,269 |
| קניונים ושטחי מסחר | 50,365 | 14% | 94% | 37,479 |
| סופרמרקטים | 36,693 | 10% | 100% | 20,065 |
| משרדים** | 137,928 | 37% | 91% | 63,522 |
| סך הכל ישראל | **343,110** | **93%** | **95%** | 150,358 |
| **קנדה** | 24,822 | 7% | 100% | 25,344 |
| נכסים שמומשו *** | | | | 23,251 |
| **<u>סה"כ</u>** | **<u>367,932</u>** | **<u>100%</u>** | **<u>95%</u>** | **<u>198,953</u>** |
| **סה"כ הכנסות מדמי ניהול** | | | | **<u>17,629</u>** |
| **סה"כ הכנסות** | | | | **<u>216,582</u>** |

(*) לא כולל כ-4,600 מקומות חנייה (כ- 60% מקורים, בשטח כולל של כ- 100 אלף מ"ר) .

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

(***) חלק אמות בקניון רחובות ושני נכסים לוגיסטיים בקנדה.

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת שוויו 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 3 2007</u>** | **<u>רבעון 2 2007</u>** | **<u>רבעון 1 2007</u>** | **<u>רבעון 4 2006</u>** | **<u>רבעון 3 2006</u>** |
|---|---|---|---|---|---|
| ישראל – נכסים קיימים בתקופה | 43,585 | 43,670 | 43,146 | 42,047 | 40,858 |
| נכסים שנרכשו החל מהרבעון הרביעי 2006 ועד תאריך המאזן | 8,043 | 6,283 | 584 | - | - |
| נכסים שמומשו | 2,109 | 5,972 | 5,848 | 6,202 | 5,848 |
| **NOI – ישראל** | **53,737** | **55,925** | **49,578** | **48,249** | **46,706** |
| NOI – קנדה **(2)** | 7,733(1) | 8,309 | 7,852 | 8,035(1) | 8,877 |
| NOI – קנדה שמומש | 1,411 | 3,910 | 3,692 | 2,243(1) | 4,341 |
| **NOI – סך הכל** | **62,881** | **68,144** | **61,122** | **58,527** | **59,924** |

**<u>נכסים בקנדה</u>**

(1) השינויים בין הרבעונים נובעים בעיקר עקב התאמות באומדן סבירות הארכת אופציה לדייר, בקיום אופציה סיום שכירות על חלק מהנכס ושינויים בשער החליפין של הדולר הקנדי .

(2) כולל מענק שנתי מעירית מונטריאול בסך של כ-1.3 מיליון דולר קנדי (כ-5.2 מיליון ש"ח) המסתיים בפברואר 2008 .

**<u>נכסים בישראל</u>**

(1) במהלך הרבעון האחרון , החברה החלה בעבודות שדרוג והוספת שטחים ב- 2 קניונים. עבודות אלה משפיעות על תוצאות ה- NOI. , עקב פינוי שטחים מושכרים ופיצוי חלק מהשוכרים בקניונים . להערכת הנהלת החברה , השקעות אלו עתידות לתרום לגידול בתוצאות ה-N.O.I באותם הנכסים במהלך מחצית שנת 2008 .

(2) בעקבות משא ומתן שהתנהל לפני כשנתיים בנכס בו הקבוצה מחזיקה בכשליש מזכויות הבעלות בו, עודכנו דמי השכירות כלפי מטה ל"מחירי השוק " שהיו באותו מועד וזאת החל מהרבעון הנוכחי. חלק החברה בירידה בהכנסות מדמי השכירות מסתכמת בכ-2.1 מיליון ₪ בשנה ( 0.5 מיליון ₪ לרבעון ) וזאת החל מהרבעון הנוכחי ועד לחודש דצמבר 2010 .

**תוצאות הפעולות**

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

| | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | רבעון 3 | רבעון 2 | רבעון 1 | שנתי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2006 | 2007 | 2007 | 2007 | 2006 |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה | 216,582 | 199,510 | 72,004 | 75,546 | 69,033 | 266,329 |
| עלות השכרת הנכסים והפעלתם | 24,577 | 27,578 | 9,175 | 7,449 | 7,954 | 35,871 |
| רווח מהשכרת נכסים והפעלתם | 192,005 | 171,932 | 62,829 | 68,097 | 61,079 | 230,458 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו | 236,409 | 178,342 | 65,489 | 119,235 | 51,685 | 237,882 |
| | 428,414 | 350,274 | 128,318 | 187,332 | 112,764 | 468,340 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 24,657 | 14,255 | 8,583 | 8,556 | 7,518 | 21,540 |
| תרומות | 400 | - | 150 | 70 | 180 | 900 |
| רווח מפעולות רגילות | 403,357 | 336,019 | 119,585 | 178,706 | 105,066 | 445,900 |
| הוצאות מימון, נטו | 112,300 | 93,210 | 43,133 | 42,738 | 26,429 | 92,158 |
| רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון | 291,057 | 242,809 | 76,452 | 135,968 | 78,637 | 353,742 |
| הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו | (23) | 22,487 | (90) | 132 | (65) | 27,445 |
| רווח לפני מיסים על ההכנסה | 291,034 | 265,296 | 76,362 | 136,100 | 78,572 | 381,187 |
| הוצאות מיסים על ההכנסה | 79,268 | 41,976 | 14,538 | 44,130 | 20,600 | 65,831 |
| **רווח לאחר מיסים על ההכנסה** | **211,766** | **223,320** | **61,824** | **91,970** | **57,972** | **315,356** |
| החלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו | 3 | 125 | (169) | 172 | - | 667 |
| **רווח הנקי לתקופה** | **211,769** | **223,445** | **61,655** | **92,142** | **57,972** | **316,023** |
| | | | | | | |
| **חלוקת הרווח** | | | | | | |
| חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה | 211,769 | 218,207 | 61,655 | 92,142 | 57,972 | 308,592 |
| חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לתקופה | - | 5,238 | - | - | - | 7,431 |
| | **211,769** | **223,445** | **61,655** | **92,142** | **57,972** | **316,023** |

**התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד**

רווח החברה בתקופה מדווחת הסתכם לסך של 212 מליון ₪ לעומת 223 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, הקיטון בסך 11 מליון ₪ נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 217 מיליון ש"ח לעומת סך של 200 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 17 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים, מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך שנת 2006 ובתקופה המדווחת ובקיזוז קיטון דמי שכירות בגין מכירת נכסים במהלך הרבעון האחרון של השנה.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו

התאמת השווי ההוגן הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 236 מיליון ₪, מתוכם מומשו רווחי הון בסך 120 מליון ₪ ממכירת מספר נכסים, לעומת 178 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד וברבעון השלישי של השנה הסתכם בסך 58 מיליון ₪ לעומת 65 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. התאמת השווי הוגן נובעת מעליה ב-N.O.I מירידה בשיעור ההיוון במספר נכסים ומשינוי בשער החליפין של הדולר הקנדי.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 25 מיליון ש"ח לעומת סך של 28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 3 מיליון ₪ נובע בעיקרו מהתייעלות וקיטון בהוצאות התפעול בגין נכסים קיימים .

הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק

הסתכמו לסך של 25 מיליון ש"ח לעומת 14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של 11 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי ניהול לאלוני-חץ בסך של 5 מיליון ש"ח (בעקבות גידול בהיקף הנכסים במאזן החברה) ומגידול בהוצאות שכר עבודה עקב מדיניות הפרשה למענקים רבעוני וייחוס הוצאות שכר בגין שווי ההטבה של כתבי אופציה שהוענקו לעובדים בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

הוצאות תרומות

דירקטוריון החברה קיבל החלטה להפריש באופן שוטף מידי שנה עד 1% מרווחי הקבוצה (ללא מרכיב התאמת שווי הנדל"ן ) לצורכי תרומה לקהילה.

הוצאות מימון

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 112 מיליון ש"ח לעומת סך של 93 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בעקבות יישום תקני ה-IFRS, הוצאות המימון בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד כוללות הוצאות בגין שערוך כתבי אופציה (סדרה 1) ו- (סדרה 3) בסכום כולל של כ- 11 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ₪ בהתאמה.

הוצאות המימון בתקופה המדווחת בנטרול שערוך האופציות כפי שתואר לעיל הסתכמו בסך 101 מליון ₪ הגידול בסך 9 מיליון ₪ לעומת התקופה במקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מעלייה בשיעורי המדד לעומת התקופה המקבילה , מעלייה בשע"ח של הדולר הקנדי ומאידך החברה רכשה אגרות חוב של קבוצת אילות מבעלי האג"ח שבוצעה במהלך שנת 2006 אשר נשאו ריבית בשיעור 6.5% ומומנו בהנפקה של אגרות חוב לציבור ובהנפקת הון ומקיטון בהיקף החוב הפיננסי, נטו בתקופה המדווחת בהשוואה לאשתקד .

בעקבות עליית המדד החריגה רשמה החברה ברבעון האחרון הפרשי הצמדה בסכום של כ- 24 מיליון ₪, בהשוואה ל- 2 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד .

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 79 מיליון ₪ לעומת 42 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך 37 מיליון ₪ הנובעים בעיקרם מעליה בהוצאות המיסים הנדחים בעקבות הגידול בהתאמת שווי הוגן, מיצירת נכסי מיסים נדחים לראשונה על הפסדים מועברים בחברות מאוחדות בתקופה המקבילה אשתקד ורווחי הון ממכירת נדל"ן להשקעה .

**<u>מצב כספי</u>**

**נזילות**

לתאריך המאזן, לקבוצה יתרות מזומנים ופיקדונות בסך של 319 מיליון ₪ .

**תזרימי מזומנים**

<u>פעילות שוטפת</u>- תזרים המזומנים שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת היה חיובי והסתכם לכ-82 מיליון ש"ח הזהה לתקופה המקבילה אשתקד .

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת :

| | **במיליון ₪** |
|---|---|
| **<u>מקורות</u>** | |
| מפעילות שוטפת | 82 |
| תמורה ממימוש מבנים להשכרה ורכוש קבוע | 628 |
| תמורה ממימוש אופציות לאג"ח | 248 |
| תמורה ממימוש פיקדונות | 6 |
| אשראי לזמן קצר מתאגידים | 1 |
| הנפקת מניות | 11 |
| סך מקורות | **<u>976</u>** |
| | |
| **<u>שימושים</u>** | |
| השקעות במבנים להשכרה ורכוש קבוע | 685 |
| פירעון התחייבויות לזמן ארוך | 194 |
| חלוקת דיבידנד | 83 |
| גידול ביתרת מזומנים | 14 |
| סך השימושים | **<u>976</u>** |

**מסגרות אשראי**

לחברה אושרו מסגרות אשראי מבנק בישראל בסך של 800 מיליון ש"ח (מתוכם 400 מיליון ש"ח לזמן קצר ו-400 מיליון ש"ח לזמן ארוך). לתאריך המאזן ניצלה החברה סך של 170 מיליון ש"ח מתוך המסגרות הנ"ל.

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 הבינאלומית (IFRS), יעודכן היחס האמור בהסכמת הצדדים.

**הון עצמי**

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם ב-1.48 מיליארד ש"ח וההון למניה לסך של 11.61 ש"ח. ההון העצמי ליום 31.12.2006 הסתכם לסך של 1.32 מיליארד ש"ח. שיעור ההון העצמי לסך המאזן ליום 30 בספטמבר 2007 וליום 31 בדצמבר 2006 עמד על כ- 40% .

**<u>אופן אישור הדוחות הכספיים</u>**

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 מספר26 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2006. דירקטוריון החברה כולל 8 דירקטורים, אשר 5 מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי.

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.

**<u>(Funds From Operations) FFO</u>**

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

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

א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.

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

להלן חישוב ה-FFO (באלפי ש"ח):

| | לתקופה 1-9/07 | לתקופה 1-9/06 | רבעון 3 2007 | רבעון 2 2007 | רבעון 1 2007 | שנת 2006 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| רווח נקי לתקופה | 211,769 | 223,445 | 61,655 | 92,142 | 57,972 | 316,023 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו [1] | (220,113) | (181,830) | (63,381) | (103,577) | (53,155) | (249,709) |
| מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים | 74,998 | 34,989 | 13,984 | 41,207 | 19,807 | 56,828 |
| שערוך כתבי אופציה | 14,152 | 853 | (4,984) | 10,008 | 9,128 | 3,822 |
| רווח מפירעון מוקדם של אג"ח | - | (22,348) | - | - | - | (27,885) |
| פחת והפחתות | 1,284 | 1,551 | 319 | 197 | 768 | 2,342 |
| התאמות שונות | 37 | 22 | 165 | (94) | (34) | (520) |
| FFO | **82,127** | **56,682** | **7,758** | **39,883** | **34,486** | **100,901** |
| FFO למניה (בש"ח) | **0.65** | **0.52** | **0.061** | **0.31** | **0.27** | **0.90** |

(1) בקיזוז הפרשי שער .

(2) הירידה ב- FFO ברבעון הנוכחי נובעת בעיקרה מהפרשי הצמדה בסך של כ- 25 מליון ₪. וירידה ברווח מהשכרת נכסים והפעלתם בסך של כ- 5 מליון ₪, הנובעים ממימוש נכסים.

**דיבידנד**

בהתאם למדיניות הדיבידנד המוצהרת של החברה כפי שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה, הודיע דירקטוריון החברה בתחילת שנה זו כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2007 דיבידנד שנתי מינימאלי בסך של 40 אגורות למניה אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים. הדירקטוריון יהיה רשאי בכל עת בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד. בהתאם לאמור לעיל, שילמה החברה באפריל דיבידנד בגין שנת 2006 בסך 35 אגורות למניה (44,317 אלפי ₪) ו-10 אגורות בגין רבעון ראשון של שנת 2007 (12,662 אלפי ₪). במהלך חודש יוני וספטמבר 2007 חילקה החברה בכל פעם דיבידנד נוסף בסך 10 אגורות למניה ובסכום כולל של 25,524 אלפי ₪ .במועד פרסום דוח זה, החליט הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הרביעי של שנת 2007 בסך 10 אגרות למניה (12,762 אלפי ₪) , אשר ישולם בחודש דצמבר 2007 .

**אומדנים חשבונאיים קריטיים**

בעריכת הדו"חות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדו"חות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב

בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת חברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. במקרים מסוימים, התוצאה הסופית של נשוא האומדן יכולה להיות שונה באופן משמעותי במיוחד מהסכום הכמותי שנקבע לו במועד עריכת האומדן.
להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דו"חותיה הכספיים המאוחדים:

**שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב** – הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. בקביעת השווי ההוגן הסתמכה הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. (השינויים ברבעונים הוערכו בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת 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.

**<u>הליכים משפטיים</u>**

לא חל שינוי מהותי מהאמור בדוח התקופתי.

**<u>פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם</u>**

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

2. <u>סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד</u>

א. <u>מחירי השכרה</u>

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 ותעשיה 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. <u>עלות המימון</u>

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

ג. <u>שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה</u>:

1) לקבוצה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (בעיקר לדולר קנדי). כתוצאה נכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות החברה מפעילותה בחו"ל נקובות אף הן במטבע חוץ.

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

3. <u>שווי הוגן של מכשירים פיננסיים –</u>

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 לשווי הלוואות ואג"ח הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה (באלפי ש"ח):

| <u>מכשירים רגישים</u> | רווח מהשינויים (לפני השפעות המס) | | | (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | עליה בשיעור הריבית הקבועה | | שווי הוגן * | ירידה בשיעור הריבית הקבועה | |
| | <u>+ 10%</u> | <u>+ 5%</u> | <u>ליום 30.9.07</u> | <u>- 5%</u> | <u>- 10%</u> |
| הלוואות בדולר קנדי | 107 | 54 | 4,469 | (55) | (111) |
| אג"ח בדולר קנדי | 2,854 | 1,437 | 143,449 | (1,457) | (2,934) |
| הלוואות צמודות מדד | 4,369 | 2,204 | 222,608 | (2,243) | (4,526) |
| אג"ח לא סחירות צמודות מדד | 6,152 | 3,122 | 137,653 | (3,217) | (6,532) |

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

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

| מכשירים רגישים | רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | שווי הוגן * ליום 30.9.07 | רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | עליה בש"ח | | | ירידה בש"ח | |
| | + 10% | + 5% | | - 5% | - 10% |
| הכנסות לקבל בדולר קנדי | 1,237 | 618 | 12,368 | (618) | (1,237) |
| הלוואות בדולר קנדי | (447) | (223) | 4,469 | 223 | 447 |
| אג"ח בדולר קנדי | (14,345) | (7,172) | 143,449 | 7,172 | 14,345 |

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

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

| מכשירים רגישים | (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | שווי הוגן * ליום 30.9.07 | רווח מהשינויים (לפני השפעות המס) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | עליה בשווי | | | ירידה בשווי | |
| | +10% | +5% | | -5% | -10% |
| אג"ח מונפקות | (128,072) | (64,036) | 1,280,715 | 64,036 | 128,072 |

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

4. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

6. דוח בסיסי הצמדה

מאזן בסיסי הצמדה – ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

7. <u>פוזיציות בנגזרים</u>

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. בתקופה המדווחת רשמה החברה רווח של 2.6 מיליון ₪ כתוצאה משערוך הפוזיציה.

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

| | |
|---|---|
| נתן חץ | אבי מוסלר |
| יו"ר הדירקטוריון | מנכ"ל החברה |

תאריך: 12 בנובמבר 2007

## נספח א'- לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד ליום 30.9.2007 (באלפי ש"ח):

| | דולר קנדי | הצמדה למדד | ללא הצמדה | התאמות | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|
| | אלפי ₪ | אלפי ₪ | אלפי ₪ | אלפי ₪ | אלפי ₪ |
| **רכוש שוטף כספי** | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 41,501 | | 274,619 | | 316,120 |
| פקדונות לזמן קצר | 2,832 | | | | 2,832 |
| לקוחות | | | 11,805 | | 11,805 |
| נכסי מס שוטפים, נטו | 974 | | 153 | | 1,127 |
| חייבים ויתרות חובה | 3,455 | | 19,858 | 4,033 | 27,346 |
| סה"כ רכוש שוטף כספי | 48,762 | 0 | 306,435 | 4,033 | 359,230 |
| יתרות חובה לזמן ארוך | 19,652 | 204 | | | 19,856 |
| **סך נכסים כספיים** | **68,414** | **204** | **306,435** | **4,033** | **379,086** |
| נדל"ן להשקעה | 409,775 | | 2,875,952 | | 3,285,727 |
| רכוש קבוע, נטו | | | 9,732 | | 9,732 |
| נכסי מיסים נדחים | | | | 1,468 | 1,468 |
| **סך נכסים לא כספיים** | **409,775** | **0** | **2,885,684** | **1,468** | **3,296,927** |
| **סך הנכסים** | **478,189** | **204** | **3,192,119** | **5,501** | **3,676,013** |
| **התחייבויות שוטפות** | | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל עניין ומנותני אשראי אחרים | 4,676 | 43,785 | 467 | | 48,928 |
| ספקים ונותני שירותים | | | 5,634 | | 5,634 |
| התחייבויות מס שוטפות | | | 63,032 | | 63,032 |
| הפרשות | | | 31,814 | | 31,814 |
| זכאים ויתרות זכות | 15,622 | 17,591 | 8,004 | 9,036 | 50,253 |
| זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה | 1,444 | 20,614 | | | 22,058 |
| **סך הכל התחייבויות שוטפות** | **21,742** | **81,990** | **108,951** | **9,036** | **221,719** |
| **התחייבויות שאינן שוטפות** | | | | | |
| אגרות חוב | 132,758 | 1,404,648 | | | 1,537,406 |
| הלוואות מתאגידים | 4,583 | 186,641 | | | 191,224 |
| תקבולים ע"ח אופציות | | 20,900 | | | 20,900 |
| **1,749,530** | **137,341** | **1,612,189** | **0** | **0** | **1,749,530** |
| **סך התחייבויות כספיות** | **159,083** | **1,694,179** | **108,951** | **9,036** | **1,971,249** |
| מיסים נדחים | | | | 209,250 | 209,250 |
| אחרות | | | | 13,681 | 13,681 |
| **סך התחייבויות לא כספיות** | **0** | **0** | **0** | **222,931** | **222,931** |
| **סך ההתחייבויות** | **159,083** | **1,694,179** | **108,951** | **231,967** | **2,194,180** |
| **עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים** | **(90,669)** | **(1,693,975)** | **197,484** | **(5,003)** | **(1,592,163)** |

בריטמן אלמגור
מרכז עזריאלי 1
תל אביב 67021
ת.ד. 16593, תל אביב 61164

טל: 5555 608 (3) 972+
פקס: 4022 609 (3) 972+
info@deloitte.co.il
www.deloitte.com

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

א.ג.נ.,

**הנדון: סקירת דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים בלתי מבוקרים**
**לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007**

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

- מאזן ליום 30 בספטמבר 2007.
- דוחות רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007.
- דוחות על השינויים בהון העצמי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007.
- דוחות על תזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007.

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

הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות כספיים ביניים של חברות מאוחדות ותאגידים אחרים אשר נכסיהם מהווים 33% מכלל הנכסים הכלולים במאזן הביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2007 והכנסותיהם מהוות 53% ו-50% מכלל ההכנסות הכלולות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ביניים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד.

מאחר והסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחווים 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 חשבונאות בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 12 בנובמבר 2007

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

| | ליום 30 בספטמבר | | ליום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|
| | 2007 | 2006 | 2006 |
| | | (בלתי מבוקר) | |
| **רכוש שוטף** | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 316,120 | 35,822 | 299,572 |
| פקדונות לזמן קצר | 2,832 | 6,137 | 8,035 |
| לקוחות | 11,805 | 12,516 | 9,182 |
| נכסי מס שוטפים, נטו | 1,127 | 796 | 7,634 |
| חייבים ויתרות חובה | 27,346 | 14,571 | 7,763 |
| סך-הכל רכוש שוטף | 359,230 | 69,842 | 332,186 |
| **רכוש בלתי שוטף** | | | |
| נדל"ן להשקעה | 3,285,727 | 2,890,653 | 2,935,383 |
| יתרות חובה לזמן ארוך | 19,856 | 16,088 | 14,994 |
| רכוש קבוע, נטו | 9,732 | 9,223 | 9,605 |
| נכסי מיסים נדחים | 1,468 | - | 1,541 |
| סך-הכל רכוש בלתי שוטף | 3,316,783 | 2,915,964 | 2,961,523 |
| סך-הכל נכסים | 3,676,013 | 2,985,806 | 3,293,709 |
| **התחייבויות שוטפות** | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים | 48,928 | 187,021 | 48,368 |
| ספקים ונותני שירותים | 5,634 | 4,986 | 8,023 |
| התחייבויות מס שוטפות, נטו | 63,032 | 1,435 | - |
| הפרשות | 31,814 | 7,419 | 7,645 |
| זכאים ויתרות זכות | 50,253 | 40,467 | 57,264 |
| זכאים בגין נדל"ן להשקעה | 22,058 | 11,451 | 9,991 |
| אגרות חוב בחברות מאוחדות | - | 242,119 | - |
| סך-הכל התחייבויות שוטפות | 221,719 | 494,898 | 131,291 |
| **התחייבויות שאינן שוטפות** | | | |
| אגרות חוב | 1,537,406 | 675,988 | 1,262,578 |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומאחרים | 191,224 | 488,207 | 345,983 |
| תקבולים על חשבון כתבי אופציה | 20,900 | 19,500 | 21,420 |
| מיסים נדחים, נטו | 209,250 | 181,541 | 203,145 |
| אחרות | 13,681 | 5,966 | 9,829 |
| סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות | 1,972,461 | 1,371,202 | 1,842,955 |
| **הון עצמי** | | | |
| הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה | 1,481,907 | 1,217,612 | 1,319,537 |
| זכויות המיעוט | (74) | (97,906) | (74) |
| סך-הכל הון עצמי | 1,481,833 | 1,119,706 | 1,319,463 |
| סך-הכל התחייבויות והון עצמי | 3,676,013 | 2,985,806 | 3,293,709 |

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

**12 בנובמבר 2007**

| **תאריך אישור הדוחות הכספיים** | **נתן חץ**<br>**יו"ר הדירקטוריון** | **אבי מוסלר**<br>**מנהל כללי** | **יהודית זינגר בלוזר**<br>**מנהלת כספים** |
|---|---|---|---|

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

| | לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 | 2006 |
| | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה | 216,582 | 199,510 | 72,004 | 69,359 | 266,329 |
| עלות השכרת הנכסים והפעלתם | 24,577 | 27,578 | 9,175 | 9,434 | 35,871 |
| רווח מהשכרת נכסים והפעלתם | 192,005 | 171,932 | 62,829 | 59,925 | 230,458 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו | 236,409 | 178,342 | 65,489 | 64,999 | 237,882 |
| | 428,414 | 350,274 | 128,318 | 124,924 | 468,340 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | 24,657 | 14,255 | 8,583 | 5,540 | 21,540 |
| תרומות | 400 | - | 150 | - | 900 |
| רווח מפעולות רגילות | 403,357 | 336,019 | 119,585 | 119,384 | 445,900 |
| הכנסות מימון | 6,363 | 2,472 | 3,015 | 162 | 9,163 (*) |
| הוצאות מימון | (118,663) | (95,682) | (46,148) | (17,982) | (101,321)(*) |
| רווח מפעולות לאחר מימון | 291,057 | 242,809 | 76,452 | 101,564 | 353,742 |
| הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו | (23) | 22,487 | (90) | 6,769 | 27,445 |
| רווח לפני מיסים על ההכנסה | 291,034 | 265,296 | 76,362 | 108,333 | 381,187 |
| הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה | 79,268 | 41,976 | 14,538 | (1,946) | 65,831 |
| רווח לאחר מיסים על ההכנסה | 211,766 | 223,320 | 61,824 | 110,279 | 315,356 |
| החלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו | 3 | 125 | (169) | (70) | 667 |
| רווח נקי לתקופה | 211,769 | 223,445 | 61,655 | 110,209 | 316,023 |
| **חלוקת הרווח הנקי לתקופה:** | | | | | |
| חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה | 211,769 | 218,207 | 61,655 | 110,979 | 308,592 |
| חלק בעלי מניות המיעוט ברווח (בהפסד) הנקי לתקופה | - | 5,238 | - | (770) | 7,431 |
| | 211,769 | 223,445 | 61,655 | 110,209 | 316,023 |
| **רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:** | | | | | |
| **רווח בסיסי** ל-1 ש"ח מניה (בש"ח) | 1.67 | 1.99 | 0.48 | 0.89 | 2.74 |
| הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (אלפי מניות) | 127,155 | 109,743 | 127,620 | 125,000 | 112,716 |
| **רווח מדולל** ל-1 ש"ח מניה (בש"ח) | 1.67 | 1.99 | 0.48 | 0.89 | 2.74 |
| הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (אלפי מניות) | 127,155 | 109,743 | 127,620 | 125,000 | 112,826 |

(*) סווג מחדש.

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)**

| | הון המניות | פרמיה על מניות | קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים | עודפים | סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות המיעוט | סך-הכל הון עצמי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007** | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2007** | 167,132 | 576,238 | (13,077) | 893 | 588,351 | **1,319,537** | (74) | **1,319,463** |
| **רווח שנזקף ישירות להון העצמי** | | | | | | | | |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | | | 18,452 | | | **18,452** | | **18,452** |
| **סך הכל רווח שנזקף ישירות להון העצמי** | - | - | 18,452 | - | - | **18,452** | - | **18,452** |
| רווח נקי לתקופה | | | | - | 211,769 | **211,769** | - | **211,769** |
| **סך הכל רווח נקי לתקופה** | - | - | 18,452 | - | 211,769 | **230,221** | - | **230,221** |
| הנפקת מניות | 1,000 | 10,973 | | | | **11,973** | | **11,973** |
| דיבידנד שהוכרז ושולם | | | | | (82,503) | **(82,503)** | | **(82,503)** |
| זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים | | | | 2,679 | | **2,679** | | **2,679** |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2007** | 168,132 | 587,211 | 5,375 | 3,572 | 717,617 | **1,481,907** | (74) | **1,481,833** |

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

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

| | הון מניות | פרמיה על מניות | קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | עודפים | סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות המיעוט | סך-הכל הון עצמי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2006** | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 בינואר 2006** | 40,521 | 348,488 | - | - | 279,759 | **668,768** | (137,900) | **530,868** |
| **הפסד שנזקף ישירות להון העצמי** – | | | | | | | | |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | | | (3,851) | | | **(3,851)** | | **(3,851)** |
| **סך הכל הפסד שנזקף ישירות להון העצמי** | - | - | (3,851) | - | - | **(3,851)** | - | **(3,851)** |
| רווח נקי לתקופה | | | | | 218,207 | **218,207** | 5,238 | **223,445** |
| **סך הכל רווח נקי (הפסד) לתקופה** | - | - | (3,851) | - | 218,207 | **214,356** | 5,238 | **219,594** |
| חלוקת מניות הטבה | 95,888 | (95,888) | | | | **-** | | **-** |
| הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה | 25,000 | 255,823 | | 6,143 | | **286,966** | | **286,966** |
| הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם לחברה | 4,103 | 43,419 | | | | **47,522** | | **47,522** |
| רכישת מיעוט בחברות מאוחדות | | | | | | **-** | 34,756 | **34,756** |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2006** | 165,512 | 551,842 | (3,851) | 6,143 | 497,966 | **1,217,612** | (97,906) | **1,119,706** |

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

**אמות השקעות בע"מ**

**דוח על השינויים בהון העצמי (המשך)**

**(בלתי מבוקר)**

**(אלפי ש"ח)**

| | הון המניות | פרמיה על מניות | קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים | עודפים | סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות המיעוט | סך-הכל הון עצמי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007** | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 ביולי 2007** | 168,132 | 587,211 | 5,374 | 2,679 | 668,724 | **1,432,120** | (74) | **1,432,046** |
| **רווח שנזקף ישירות להון העצמי** - | | | | | | | | |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | | | 1 | | | **1** | | **1** |
| **סך הכל רווח שנזקף ישירות להון העצמי** | - | - | 1 | - | - | **1** | - | **1** |
| רווח נקי לתקופה | | | | | 61,655 | **61,655** | | **61,655** |
| **סך הכל רווח נקי לתקופה** | - | - | 1 | - | 61,655 | **61,656** | - | **61,656** |
| דיבידנד שהוכרז ושולם | | | | | (12,762) | **(12,762)** | | **(12,762)** |
| זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים | | | | 893 | | **893** | | **893** |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2007** | 168,132 | 587,211 | 5,375 | 3,572 | 717,617 | **1,481,907** | (74) | **1,481,833** |

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

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

| | הון המניות | פרמיה על מניות | קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | עודפים | סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה | זכויות המיעוט | סך-הכל הון עצמי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2006** | | | | | | | | |
| **יתרה ליום 1 ביולי 2006** | 165,512 | 551,842 | 893 | 6,143 | 386,987 | **1,111,377** | (97,242) | **1,014,135** |
| **הפסד שנזקף ישירות להון העצמי -** | | | | | | | | |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | | | (4,744) | | | **(4,744)** | | **(4,744)** |
| **סך הכל הפסד שנזקף ישירות להון העצמי** | - | - | (4,744) | - | - | **(4,744)** | - | **(4,744)** |
| רווח נקי לתקופה | | | | | 110,979 | **110,979** | (770) | **110,209** |
| **סך הכל רווח נקי (הפסד) לתקופה** | - | - | (4,744) | - | 110,979 | **106,235** | (770) | **105,465** |
| רכישת מיעוט בחברות מאוחדות | | | | | | **-** | 106 | **106** |
| **יתרה ליום 30 בספטמבר 2006** | 165,512 | 551,842 | (3,851) | 6,143 | 497,966 | **1,217,612** | (97,906) | **1,119,706** |

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

**אמות השקעות בע"מ**

**דוח על השינויים בהון העצמי (המשך)**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006**

**(אלפי ש"ח)**

| | הון המניות | פרמיה על מניות | קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | עודפים | סך-הכל מיוחס לבעלי מניות החברה | זכויות המיעוט | סך-הכל הון עצמי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **יתרה ליום 1 בינואר 2006** | 40,521 | 348,488 | - | - | - | 279,759 | **668,768** | (137,900) | **530,868** |
| **הפסד שנזקף ישירות להון העצמי -** | | | | | | | | | |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | | | (13,077) | | | | **(13,077)** | | **(13,077)** |
| **סך הכל הפסד שנזקף ישירות להון העצמי** | - | - | (13,077) | - | - | - | **(13,077)** | - | **(13,077)** |
| רווח נקי לשנה | | | | | | 308,592 | **308,592** | 7,431 | **316,023** |
| **סך הכל רווח נקי (הפסד) לשנה** | - | - | (13,077) | - | - | 308,592 | **295,515** | 7,431 | **302,946** |
| חלוקת מניות הטבה | 95,888 | (95,888) | | | | | **-** | | **-** |
| הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה | 26,600 | 273,808 | | | 6,143 | | **306,551** | | **306,551** |
| מימוש כתבי אופציה למניות | 20 | 284 | | | (16) | | **288** | | **288** |
| פקיעת כתבי אופציה | | 6,127 | | | (6,127) | | **-** | | **-** |
| זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים | | | | 893 | | | **893** | | **893** |
| הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם לחברה | 4,103 | 43,419 | | | | | **47,522** | | **47,522** |
| רכישת מיעוט בחברות מאוחדות | | | | | | | | 130,395 | **130,395** |
| **יתרה ליום 31 בדצמבר 2006** | 167,132 | 576,238 | (13,077) | 893 | - | 588,351 | **1,319,537** | (74) | **1,319,463** |

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

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

| | לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 | 2006 |
| | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | |
| **תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת** | | | | | |
| רווח נקי לתקופה | 211,769 | 223,445 | 61,655 | 110,209 | 316,023 |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א') | (129,987) | (141,845) | (74,739) | (75,894) | (187,116) |
| **מזומנים נטו - פעילות שוטפת** | 81,782 | 81,600 | (13,084) | 34,315 | 128,907 |
| **תזרימי מזומנים - פעילות השקעה** | | | | | |
| השקעות בנדל"ן להשקעה | (684,875) | (178,202) | (215,478) | (123,659) | (182,213) |
| תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה | 628,401 | - | 628,401 | - | - |
| תמורה ממימוש פקדונות, נטו | 5,554 | 2,559 | 1,404 | (1,587) | - |
| רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות בדרך של רכישת אגרות חוב שהנפיקו אותן חברות למיעוט | - | (301,626) | - | (4,212) | (301,626) |
| אחרות | 286 | 219 | 216 | (143) | (763) |
| **מזומנים נטו - פעילות השקעה** | (50,634) | (477,050) | 414,543 | (129,601) | (484,602) |
| **תזרימי מזומנים - פעילות מימון** | | | | | |
| פרעון התחייבויות לזמן ארוך | (194,547) | (78,656) | (179,124) | (21,303) | (139,902) |
| דיבידנד שחולק | (82,503) | - | (12,762) | - | - |
| הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה | 11,121 | 305,557 | - | - | 325,430 |
| הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה | - | 491,047 | - | - | 1,001,708 |
| תמורה ממימוש כתבי אופציה לאגרות חוב בניכוי ריבית גלומה (פרעון ריבית גלומה) | 247,845 | - | (11,992) | - | - |
| אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו | 1,032 | 24,838 | (10,995) | 24,630 | 473 |
| פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעל ענין | - | (248,753) | - | (12,696) | (336,263) |
| פרעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות | - | (104,484) | - | (80,170) | (236,714) |
| פרעון אשראי לזמן קצר מבעל ענין | - | (16,511) | - | - | (16,511) |
| **מזומנים נטו - פעילות מימון** | (17,052) | 373,038 | (214,873) | (89,539) | 598,221 |
| **עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים** | 14,096 | (22,412) | 186,586 | (184,825) | 242,526 |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה** | 299,572 | 58,455 | 125,772 | 221,054 | 58,455 |
| **השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ** | 2,452 | (221) | 3,762 | (407) | (1,409) |
| **יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה** | 316,120 | 35,822 | 316,120 | 35,822 | 299,572 |

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

## אמות השקעות בע"מ
## נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
**(אלפי ש"ח)**

| | לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 | 2006 |
| | (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 | (236,409) | (178,342) | (65,489) | (64,999) | (237,882) |
| ורווח הון ממימושו | 1,284 | 1,551 | 319 | 734 | 2,342 |
| פחת והפחתות | | | | | |
| התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש למניות | (520) | 909 | (5,970) | (3,200) | 2,829 |
| רווח מפרעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות | - | (22,347) | - | (6,207) | (27,885) |
| החלק בהפסדי (ברווחי) חברות כלולות, נטו | (3) | (125) | 169 | 70 | (667) |
| הפסד הון ממימוש רכוש קבוע | 40 | 146 | - | - | 147 |
| עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב | 31,299 | 8,643 | 18,971 | 659 | 7,997 |
| הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים | 16,301 | 5,805 | 3,302 | (4,141) | (9,764) |
| זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים | 2,679 | - | 893 | - | 893 |
| הפסדים (רווחים) בגין עסקאות הגנה על שינויים במדד המחירים לצרכן | (2,559) | - | (1,486) | - | 4,042 |
| מיסים נדחים, נטו | 2,307 | 34,989 | (58,707) | (1,629) | 56,828 |
| | (185,581) | (148,771) | (107,998) | (78,713) | (201,120) |
| **שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:** | | | | | |
| ירידה (עליה) בלקוחות | (5,843) | (6,316) | 1,382 | (4,817) | (2,704) |
| ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו | 9,018 | (4,248) | 6,383 | 5,598 | (4,164) |
| עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים | (2,680) | 1,988 | (792) | (1,054) | 5,025 |
| עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד | 1 | (357) | (278) | 6 | (324) |
| עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות | 55,098 | 15,859 | 26,564 | 3,086 | 16,171 |
| | 55,594 | 6,926 | 33,259 | 2,819 | 14,004 |
| | (129,987) | (141,845) | (74,739) | (75,894) | (187,116) |
| **ב. עסקאות שלא במזומן** | | | | | |
| **השקעות בנדל"ן להשקעה** – כנגד זכאים ויתרות זכות | 40,308 | - | 20,013 | - | 4,780 |
| **מימוש נדל"ן להשקעה** – כנגד חייבים ויתרות חובה | 4,200 | - | 4,217 | - | - |
| **הקצאת מניות כנגד העברת נכסים** | - | 47,522 | - | - | 47,522 |
| **ג. מידע נוסף** | | | | | |
| ריבית ששולמה | 92,513 | 51,170 | 75,353 | 28,298 | 71,297 |
| מיסים ששולמו | 15,284 | 8,859 | 4,607 | 3,073 | 19,912 |

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

## באור 1 - כ ל ל י

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

כמתאפשר על פי תקן חשבונאות מספר 29, אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – **תקן 29**), החליטה הקבוצה על יישום מוקדם של תקנים אלו וזאת החל מיום 1 בינואר 2007. לאור זאת, הדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2007 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד (להלן - **דוחות כספיים ביניים**) ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (The International Accounting Standards Board - **IASB**) (להלן - **תקני IFRS**) לעניין דוחות כספיים תמציתיים ביניים כפי שנקבעו ב-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. הדוחות הכספיים האחרונים של החברה אשר נערכו לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל הינם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2006 ולשנה שנסתיימה באותו מועד.

כנדרש על פי IFRS 1 "First-time Adoption of International Financial Reporting Standards" (להלן - **IFRS 1**), ערוכים גם מספרי ההשוואה ליום 30 בספטמבר 2006 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד וכן מספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2006 ולשנה שנסתיימה באותו מועד לפי תקני IFRS.

IFRS 1 מפרט את הוראות המעבר לדיווח לראשונה לפי תקני IFRS. בהתאם לתקן זה, ולאור החלטת הקבוצה על יישום מוקדם כאמור לעיל, הדוחות הכספיים של הקבוצה לשנת 2007 הינם הדוחות הכספיים השנתיים הראשונים אותם יהיה עליה לערוך לפי תקני IFRS; מועד המעבר של הקבוצה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב-IFRS 1, הוא 1 בינואר 2006 (להלן – **מועד המעבר**) והמאזן לאותו מועד הינו מאזן הפתיחה (להלן - **מאזן הפתיחה**).

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

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

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

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

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

**באור 1 - כ ל ל י** (המשך)

**ג. הגדרות**

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

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית לפי תקני IFRS אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2007 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד. מדיניות חשבונאית זו יושמה באופן עקבי גם בעריכת הדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה המוצגות בדוחות כספיים ביניים אלה, לרבות בעריכת מאזן הפתיחה (המאזן ליום 1 בינואר 2006). הדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה, היינו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006 ולשנה שנסתיימה באותו מועד והדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2006 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו מועד (להלן – **תקופות ההשוואה**), נערכו בעבר בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

### א. הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים ביניים והדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה נערכו על בסיס העלות, למעט נכסים והתחייבויות הנמדדים לפי שווים ההוגן, בעיקר: נדל"ן להשקעה ומכשירים פיננסיים נגזרים (המכשירים הפיננסיים הנגזרים כוללים תקבולים על חשבון כתבי אופציה צמודי מדד, הניתנים למימוש במניות החברה, וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב של החברה).

### ב. דוחות כספיים מאוחדים

#### (1) כללי

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

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

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

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

#### (2) זכויות המיעוט

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

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

**ב. דוחות כספיים מאוחדים** (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

**ג. מטבע פעילות ומטבע דיווח**

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

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

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

**ג. מטבע פעילות ומטבע דיווח** (המשך)

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

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

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

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

| | לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 | 2006 |
| | % | % | % | % | % |
| | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | | |
| **מדד המחירים לצרכן** | | | | | |
| בישראל (מדד בגין) | 2.29 | 0.78 | 1.30 | (0.76) | (0.10) |
| בישראל (מדד ידוע) | 2.79 | 1.45 | 2.52 | 0.19 | (0.29) |
| **שער חליפין מול הש"ח** | | | | | |
| דולר ארה"ב | (5.02) | (6.54) | (5.55) | (3.10) | (8.21) |
| דולר קנדי | 10.34 | (2.40) | (0.05) | (3.27) | (8.16) |

**ד. מזומנים ושווי מזומנים**

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

**ה. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

**(1) כללי**

השקעות בנכסים פיננסיים שאינם נגזרים נרשמות במאזן במועד שבו הקבוצה הופכת להיות צד להסכם אשר לפי תנאיו היא זכאית לקבל את הנכס הפיננסי. השקעות בנכסים פיננסיים אלו מוצגות לראשונה לפי שווין ההוגן בתוספת עלויות עסקה. בדוחות הכספיים ביניים ובמספרי ההשוואה להם לקבוצה נכסים פיננסים שאינם נגזרים שהם הלוואות וחייבים בלבד.

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

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

**(2) הלוואות וחייבים**

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

**ו. מכשירים פיננסיים נגזרים**

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

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

**ז. השקעות בחברות כלולות**

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

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

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

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

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

**ח. נדל"ן להשקעה**

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

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות רכישתו הכוללת את עלויות העסקה הישירות. בתקופות שלאחר מועד ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שוויו ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מתהווים ומוצגים בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו". לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאיי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים; וכן על ניסיונה של הנהלת החברה.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח הרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שוויו ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (לרבות דוחות ביניים) הינו רווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה הנזקף במועד סגירת עסקת המימוש (Closing) לדוח הרווח והפסד ומוצג בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו".

לאופן קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ראה באור 2.כד. להלן.

**ט. רכוש קבוע**

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

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

| | % |
|---|---|
| מבנים לשימוש עצמי | 2-10 (בעיקר 2) |
| כלי רכב | 15 |
| ריהוט וציוד משרדי | 6-33 |

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

**י. נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש**

נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש הינם נכסים הזמינים למימוש מיידי במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למימושם וצפוי ברמת ודאות גבוהה (highly probable) שהמימוש יתרחש ככלל בתוך שנה ממועד סיווגם כמיועדים למימוש. זקיפת פחת בגין נכסים אלה מופסקת במועד שבו הם מסווגים כמיועדים למימוש. נכסים בלתי שוטפים שאינם נדל"ן להשקעה המיועדים למימוש מוצגים לפי הנמוך מבין ערכם הפנקסני במועד ההחלטה על סיווגם כאמור ושווים ההוגן בניכוי עלויות מכירה. נדל"ן להשקעה המטופל על פי מודל השווי ההוגן ואשר מסווג כמיועד למימוש מוצג תמיד לפי שווי הוגן.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג במאזן, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימושו, בקבוצת הרכוש השוטף. התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש שצפוי כי תסולקנה עם מימושו של הנכס מוצגות במאזן ביחד בקבוצת ההתחייבויות השוטפות. מספרי ההשוואה המתייחסים לנכס מיועד למימוש אינם מסווגים מחדש כאמור.

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

**יא. הפסדים לירידת ערך נכסים מוחשיים בלתי שוטפים וביטולם**

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

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

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

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

**יב. התחייבויות פיננסיות**

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

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

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

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

**(2) התחייבויות פיננסיות אחרות**

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

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

**יג. קיזוז בין מכשירים פיננסיים**

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

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

**יד. פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך**

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים. התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם לשווין ההוגן, להתחייבויות פיננסיות אחרות (ראה סעיף יב. (2)), כאשר יתרת התמורה מיוחסת למכשירים ההוניים שהונפקו. השווי ההוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה הנמדד בשווי הוגן כאמור, נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם. עלויות הגיוס של החבילה שהונפקה מוקצות בין כל אחד ממרכיביה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק.

**טו. מיסים על ההכנסה**

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

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

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

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

**טז. הפרשות**

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

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

**יז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים**

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

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

**יז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים** (המשך)

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

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

ההתחייבויות בגין עלויות עובדים לאחר פרישה והנכסים המיוחסים להן לימים 30 בספטמבר 2007 ו-2006 וליום 31 בדצמבר 2006 הסתכמו לסכומים שאינם מהותיים, וסכומן, נטו מוצג בסעיף התחייבויות אחרות שאינן שוטפות.

**יח. תשלום מבוסס מניות**

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

**יט. מכשירים הוניים**

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים בגובה התמורה שהתקבלה בגינם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקתם (ראה גם סעיף יד. בדבר פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך).

**כ. תקבולים על חשבון כתבי אופציה**

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

**כא. הכרה בהכנסה**

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

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

**כב. עסקאות עם בעלי שליטה**

השלכותיהן של פעולות בעלות אופי של השקעת בעלים או חלוקה לבעלי השליטה נכללות בהון העצמי. בסיס ההערכה בעסקאות בין החברה וחברות הקבוצה לבין בעלי השליטה בחברה הוא השווי ההוגן. ההפרשים בין התמורה שנקבעה בעסקאות בין הקבוצה לבין בעלי השליטה בחברה לבין השווי ההוגן של אותן עסקאות, נזקפים ישירות להון העצמי.

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

**כג. רווח למניה**

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

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

**כד. קביעת שווי הוגן**

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

- ***מכשירים פיננסיים נסחרים שאינם נגזרים*** - השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים הנסחרים בשווקים פעילים חושב על פי שערי הסגירה לתאריך המאזן המצוטטים בבורסות השונות, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

- ***מכשירים פיננסיים נגזרים נסחרים*** - השווי ההוגן של מכשירים פיננסים נגזרים נסחרים חושב על פי מחירי שוק מצוטטים לתאריך המאזן.

- ***מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים*** - השווי ההוגן של מכשירים פיננסים שאינם נסחרים בשוק פעיל נאמד באמצעות טכניקות ומודלים כלכליים מקובלים להערכת שווי בהתבסס על הנחות סבירות הנגזרות מהתנאים הכלכליים הקיימים בכל תאריך מאזן. שיטות ההערכה כוללות מודלים לתמחור אופציות, וערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. השווי ההוגן של מכשירים פיננסים שאינם נסחרים שנרכשו בסמוך לתאריך המאזן נקבע על בסיס עלות ההשקעה במכשירים אלו.

- ***נדל"ן להשקעה*** - השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. לפי תקן זה, השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הוא המחיר, שבו הנדל"ן להשקעה ניתן להחלפה בעסקאות בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון שאינם צדדים קשורים, הפועלים בצורה מושכלת. השווי ההוגן נקבע ללא ניכוי עלויות עסקה וללא תשלומי פרמיית שליטה, שעשויות להתהוות בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת של הנדל"ן להשקעה.

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

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלבנטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

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

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

**כד. קביעת שווי הוגן** (המשך)

- ***כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה*** - השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בהענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה המעניקים שירותים דומים נקבע בהתבסס על השווי ההוגן של כל כתב אופציה במועד ההענקה שנאמד על בסיס מודל בלק-ושולס.

**כה. אומדנים ואי וודאויות עיקריים**

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת החברה, 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 ותוצאות פעולותיה של החברה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, המבוסס על ניסיון העבר שלה בהתחשב בגורמים הייחודיים לנסיבות של כל מקרה, וככל שרלבנטי, גם תוך הסתמכות על מומחים חיצוניים, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. משכך, התוצאות בפועל, עת מתבררים באופן סופי תוצאותיו של אירוע הדורש קביעת אומדנים והערכות, עשויות להיות שונות, לעיתים אף באופן מהותי, מאומדנים והערכות אלו עת הם נקבעים לראשונה ומתעדכנים על פני הזמן.

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

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

- **שווי הוגן של נדל"ן להשקעה** – ראה סעיפים 2.ח. ו-2.כד. לעיל;

- **הפרשות להליכים משפטיים** – נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות כ-21 תביעות בסכום כספי כולל של כ-96 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-45 מיליון ש"ח, בגינן נזקפה הפרשה בספרים של כ-7 מיליון ש"ח. לצורך בחינת הנפקות המשפטית של התביעות הנ"ל, כמו גם לקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעת הקבוצה, מסתמכת הנהלת הקבוצה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של הקבוצה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכויי הקבוצה באשר לנשוא התביעה, בין אם הקבוצה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל. פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות, וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלבנטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד הקבוצה, ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

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

**כו. תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו אשר טרם נכנסו לתוקף**

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

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

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

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

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

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

**א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה**

(1) **רכישת נדל"ן להשקעה -** בתקופת הדוח ולאחריה ביצעה הקבוצה עסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה (כולל מקרקעין שנרכש למטרות ייזום) בתמורה כוללת של 1.1 מיליארד ש"ח, אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

- **מגדל אמות (לשעבר - בית אירופה ישראל; בית IBM)** - בחודש מרץ 2007 חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במגדל שהיה ידוע בשם "בית אירופה ישראל" (בית IBM לשעבר). המגדל ממוקם בתל-אביב וכולל 20 קומות משרדים מעל שתי קומות מסחר, בשטח כולל של כ-29,000 מ"ר. תמורת הרכישה נקבעה לסך של 337 מיליון ש"ח (עלות הרכישה הכוללת של החברה מסתכמת ל-352 מיליון ש"ח). הרכישה מומנה בעיקרה ממקורותיה העצמיים של החברה. בחוזי השכירות הקיימים קיים מנגנון לעדכון דמי שכירות והתאמתם למחירי השוק. להערכת הנהלת החברה דמי השכירות המשולמים כיום במגדל נמוכים ממחיר השוק.

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

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

**(1) רכישת נדל"ן להשקעה** (המשך)

- **קניון חוצות כרמיאל** - בחודש פברואר 2007 חתמה החברה על מסמך עקרונות לרכישת עד 70% מהזכויות בפרויקט הידוע בשם "קניון חוצות כרמיאל" שהינו בשלבי בניה ראשוניים, בתמורה לסך מקסימלי של כ-19 מיליון דולר. תמורת הרכישה תחושב על בסיס תשואת NOI של 10% נטו, על סמך חוזי שכירות שייחתמו בפועל. השטח הבנוי הכולל של הנכס עם גמר בנייתו יהיה כ-13,600 מ"ר, מתוכם בנויים ומאוכלסים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים כ-1,600 מ"ר. השלמת הפרוייקט צפויה להסתיים בתוך כ-10 חודשים. בחודש יוני 2007 חתמו הצדדים על הסכם מפורט והחברה מימנה את חלקה לפי תנאי ההסכם בסכום כולל של כ-10 מיליון ש"ח.

- **בית אמות כלל תקשורת** - בחודש ינואר 2007 חתמה החברה, ביחד עם אחרים, בחלקים שווים ביניהם, על הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין משרדים ברמת סיב בפתח תקוה (לשעבר "בית עורק"), בתמורה לסך כולל של 81.4 מיליון ש"ח (חלק החברה - 40.7 מיליון ש"ח) (עלות הרכישה הכוללת של החברה מסתכמת ל-43 מיליון ש"ח). הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. השטח הבנוי ברוטו של הבניין הינו כ-13,900 מ"ר.

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

- **קרקע בקרית אריה, פתח-תקוה** – בחודש מאי 2007 חתמה החברה על הסכם לרכישת מתחם קרקע בשטח רשום של כ-10 דונם באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה. למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ-28 אלפי מ"ר משרדים ומסחר. בנוסף, הופקדה תב"ע חדשה למתחם אשר טרם אושרה, לבניית כ-12 אלפי מ"ר נוספים. בכוונת החברה לבנות על השטח הנרכש כ-40 אלפי מ"ר עילי (בכפוף לאישור התב"ע החדשה) וכן 800 חניות. היקף ההשקעה הכוללת בפרויקט המתוכנן מוערך בכ-280 מיליון ש"ח (כולל עלות הקרקע). התמורה ששולמה עבור המקרקעין הסתכמה לסך של 32 מיליון ש"ח (עלות כוללת 34 מיליון ש"ח) וסך נוסף ישולם למוכרים עם אישור התב"ע החדשה.

- **בית אירופה** - בחודש יוני 2007, החברה חתמה על הסכם עם צד ג' לרכישת ארבע קומות משרדים בשטח של כ-3,600 מ"ר וכ-135 מקומות חנייה ב"בית אירופה" הממוקם בתל-אביב תמורת סך של 70.7 מיליון ש"ח. במקביל השלימה החברה את רכישת יתרת שטחי הבניין בשטח של כ-3,475 מ"ר מצד ג' אחר תמורת סך של 27.6 מיליון ש"ח. העלות הכוללת של הנכס-104 מליון ש"ח. הרכישות מומנו ממקורותיה העצמיים של החברה.

- **רכישת חלק עוגן בקניון אורות** – בחודש אוגוסט 2007 חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות ב"קניון אורות" באור עקיבא משותפתה בקניון (עוגן נדל"ן מניב בע"מ). לאחר הרכישה מחזיקה החברה במלוא הזכויות בקניון ובשותפות הניהול של הקניון. הרכישה בוצעה תמורת סך של 51 מיליון ש"ח (עלות כוללת של 54 מיליון ש"ח) ומומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

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

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

**(1) רכישת נדל"ן להשקעה** (המשך)

- **קניון קרית אונו** - בחודש אוקטובר 2007 התקשרו החברה והחברה לנכסים ולבניין בע"מ (להלן - הרוכשות) עם חברה בבעלות מלאה של אזורים השקעות בפיתוח ובבנין בע"מ) במזכר עקרונות על פיו יקנו הרוכשות, בחלקים שווים ביניהן, את קניון קרית אונו תמורת סך כולל של 830 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

הקניון יכלול 110,000 מ"ר, מתוכם שטחי מסחר של כ-22,000 מ"ר וזאת בנוסף לבניין משרדים הכולל שטחי משרדים של כ-10,000 מ"ר, חמישה מרתפים הכוללים 1,600 מקומות חניה מקורים, שטחי שירות בשטח כולל של כ-80,000 מ"ר וכן זכויות לבניית מגדל משרדים או דירות מגורים בהיקף של כ-7,500 מ"ר שטחים עיקריים.

החברה תממן את חלקה ברכישת קניון קרית אונו בסך כולל של כ-415 מיליון ש"ח וכן את המיסים בגין העסקה, ממקורות מימון עצמיים ומניצול חלקי של קווי אשראי בנקאי.

במהלך התקופה שעד לחתימת חוזה סופי יבצעו הרוכשות בדיקת נאותות. חתימת חוזה סופי כפופה לאישורי הדירקטוריונים של כל הצדדים.

המוכרת התחייבה כלפי הרוכשות כי במהלך תקופה של חמש שנים שתחילתה ממועד פתיחת רוב השטחים הנוספים המוקמים בקניון (הצפויה לסוף שנת 2007) שבאם תקבולי הקניון מדמי שכירות יפחתו מסך כולל של 60 מליון ש"ח לשנה צמוד למדד (להלן – תקבולי המינימום), תשלם המוכרת לרוכשות מידי שנה את ההפרש שבין התקבולים בפועל לבין תקבולי המינימום. כמו כן, המוכרת תבטיח תקבולים מדמי ניהול.

למועד אישור הדוחות הכספיים הצדדים פועלים לחתימת הסכם מפורט ביניהם.

**(2) מימוש נדל"ן להשקעה**

- **קניון רחובות** - בחודש מרץ 2006 התקשרו הקבוצה ושותפתה בקניון רחובות בהסכם במסגרתו הוענקה לשותפה אופציה חד צדדית ובלתי חוזרת, שניתנה למימוש במהלך חודש יוני 2007, לרכוש 10% נוספים מזכויות הבעלות בקניון רחובות וממניות חברת הניהול של קניון זה, תמורת סך של 60 מיליון ש"ח צמוד למדד.

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

בחודש יוני 2007 מימשה השותפה בקניון את האופציה האמורה לרכישת 10% מהקניון, וכן הודיעה לחברה כי בכוונתה להחיל את הליך הבמבי (BMBY) לגבי יתרת ה-40% שבחזקת הקבוצה, כך שהקבוצה מימשה למעשה את כל זכויותיה בקניון רחובות בתמורה כוללת, לפני עלויות מימוש ומיסים, של 410 מיליון ש"ח. העסקה הייתה כפופה למספר תנאים מתלים, אשר התממשו בחודש יולי 2007. לאור זאת, ליום 30 ביוני 2007 הוצגה השקעתה של החברה בקניון לפי השווי ההוגן הנגזר מתנאי העסקה, בנטרול פרמיית שליטה, אשר להערכת הנהלת החברה נכללה בתמורה אותה הציעה השותפה לחברה. עם השלמת העסקה ברבעון השלישי של שנת 2007 רשמה הקבוצה רווח ממימוש הקניון, לאחר עלויות בקשר למימוש ולפני מיסים, בסך של 16 מיליון ש"ח אשר נכלל בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו".

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

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

**(2) מימוש נדל"ן להשקעה** (המשך)

- **נכסים בקנדה -** בחודש מאי 2007 התקשרה הקבוצה עם צד ג' בהסכם למכירת נכסים (מרכזים לוגיסטיים) תמורת סך כולל של 52 מיליון דולר קנדי (211 מיליון ש"ח). עם השלמת העסקה ברבעון השלישי של שנת 2007 רשמה הקבוצה רווח ממימוש הנכסים, לאחר עלויות בקשר למימוש ולפני מיסים, בסך של 7 מיליון ש"ח אשר נכלל בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו".

בחודש אוקטובר 2007, בהמשך להסכמים שנחתמו ביוני וספטמבר 2007, התקשרו הקבוצה ושותפתה לזכויות בבניין משרדים במונטריאול, קנדה, ששוויו ההוגן לתאריך המאזן מסתכם ב-409 מיליון ש"ח (102 מיליון דולר קנדי), בהסכם למכירת הבניין לצד ג' תמורת סך כולל של 226 מיליון דולר קנדי (חלק החברה 113 מיליון דולר קנדי, בהתחשב בשער חליפין נכון למועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים 468 מיליון ש"ח). בהתאם להסכם, מחוייבת הקבוצה לגרום לכך כי עד ליום 15 בדצמבר 2007 יוסרו השעבודים הקיימים על בניין המשרדים כנגד המצאת בטוחות לבעלי האג"ח שמימנו חלק מרכישת הבנין. להערכת הנהלת החברה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים אין ודאות כי ההליך האמור יוסדר באופן מלא עד למועד שנקבע בהסכם. בהתאם להסכם, באם לא יוסרו השעבודים הקיימים על הנכס רשאי הקונה שלא לרכוש את בניין המשרדים. לאור היעדר הוודאות באשר להשלמת העסקה נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, הוצג הנכס נשוא העסקה על פי שוויו ההוגן בהתבסס על הערכת שווי של שמאי חיצוני.

**(3) התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו**

סעיף זה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007 כולל התאמות שמקורן בעליית שער החליפין של הדולר הקנדי בסך של 22 ו-3 מיליוני ש"ח, בהתאמה. בנוסף כולל סעיף זה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007 רווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה בניכוי עלויות ישירות בקשר למימוש בסך של 23.5 מיליון ש"ח.

**ב. גיוסי הון וקווי אשראי**

**(1) הנפקת אגרות חוב (סדרה א')** – בתקופה שמיום 1 בינואר 2007 ועד לחודש מאי 2007 מומשו כתבי אופציה (סדרה 3) לאגרות חוב (סדרה א') של החברה בהיקף של 250 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ל-260 מיליון ש"ח (כולל ריבית הגלומה עד ליום המימוש). בחודש מאי 2007 יתרת כתבי האופציה (סדרה 3) אשר לא מומשה פקעה (1,563 ש"ח ע.נ).

**(2) קווי אשראי** – לחברה אושרו מסגרות אשראי מבנק בישראל בסך של 800 מיליון ש"ח, מתוכם 400 מיליון ש"ח לזמן קצר, ניתנים לניצול עד ליום 31 בדצמבר 2007, ו-400 מיליון ש"ח לזמן ארוך. לתאריך המאזן ניצלה החברה סך של 170 מיליון ש"ח מתוך המסגרות. 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.

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

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

**ג. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז**

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

בחודש ינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד חדשה, לפיה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית תודיע החברה על סכום חלוקת הדיבידנד המינימלי לאותה שנה. הדיבידנד יחולק בסוף כל רבעון (החלק היחסי) בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. 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.

בהתאם להחלטה זו קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2007 דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 40 אגורות למניה. במסגרת מדיניות זו, שילמה החברה בחודשים אפריל, יוני וספטמבר 2007 דיבידנד ביניים בסך כולל של 30 אגורות (38.2 מיליון ש"ח). בחודש נובמבר 2007 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הרביעי של שנת 2007 בסך של 10 אגורות למניה (12.8 מיליון ש"ח), לתשלום בחודש דצמבר 2007.

**ד. הגדלת הון רשום**

בחודש מאי 2007, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הגדילה החברה את הונה הרשום מ-200 ל-500 מיליון מניות רגילות רשומות על שם בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

**ה. הקצאת מניות למנכ"ל החברה**

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

## באור 4 - חלוקה לפי מגזרים גיאוגרפיים

| | מאוחד | | |
|---|---|---|---|
| | ישראל | צפון אמריקה | סך-הכל |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **תשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007 (בלתי מבוקר)** | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים | 182,210 | 34,372 | 216,582 |
| רווח מפעולות רגילות | 315,572 | 87,785 | 403,357 |
| רווח לפני מיסים על ההכנסה | 241,664 | 49,370 | 291,034 |
| **תשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 (בלתי מבוקר)** | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים | 157,620 | 41,890 | 199,510 |
| רווח מפעולות רגילות | 265,507 | 70,512 | 336,019 |
| רווח לפני מיסים על ההכנסה | 210,859 | 54,437 | 265,296 |
| **שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2007 (בלתי מבוקר)** | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים | 62,372 | 9,632 | 72,004 |
| רווח מפעולות רגילות | 103,999 | 15,586 | 119,585 |
| רווח לפני מיסים על ההכנסה | 71,053 | 5,309 | 76,362 |
| **שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 (בלתי מבוקר)** | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים | 55,604 | 13,755 | 69,359 |
| רווח מפעולות רגילות | 104,780 | 14,604 | 119,384 |
| רווח לפני מיסים על ההכנסה | 94,293 | 14,040 | 108,333 |
| **בשנת 2006** | | | |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים | 213,728 | 52,601 | 266,329 |
| רווח מפעולות רגילות | 362,853 | 83,047 | 445,900 |
| רווח לפני מיסים על ההכנסה | 311,753 | 69,434 | 381,187 |

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

### א. כללי

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

להלן מוצגים המאזנים המאוחדים של החברה לימים 30 בספטמבר 2006 ו-31 בדצמבר 2006, דוחות הרווח והפסד המאוחדים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 וסך ההון העצמי של החברה למועדים האמורים, כשהם ערוכים לפי תקני IFRS. בנוסף, מוצגות ההתאמות המהותיות שנדרשו למעבר מדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS.

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

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

**ב. מאזנים מאוחדים**

| | | ליום 30 בספטמבר 2006 | | | ליום 31 בדצמבר 2006 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מידע נוסף | לפי כללים בישראל | התאמות | לפי תקני IFRS | לפי כללים בישראל | התאמות | לפי תקני IFRS |
| | | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| **רכוש שוטף** | | | | | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | | 35,822 | | 35,822 | 299,572 | | 299,572 |
| פקדונות לזמן קצר | | 6,137 | | 6,137 | 8,035 | | 8,035 |
| לקוחות | | 12,226 | 290 | 12,516 | 9,182 | | 9,182 |
| חייבים ויתרות חובה | | 15,367 | | 15,367 | 22,163 | (6,766) | 15,397 |
| | | 69,552 | | 69,842 | 338,952 | | 332,186 |
| **הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך** | | 18,124 | (2,559) | 15,565 | 18,791 | (2,685) | 16,106 |
| **נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה, נטו** | ה. | 2,290,041 | 600,612 | 2,890,653 | 2,320,682 | 614,701 | 2,935,383 |
| **רכוש קבוע, נטו** | | 1,494 | 7,729 | 9,223 | 1,842 | 7,763 | 9,605 |
| **רכוש אחר, נטו** | | 805 | (282) | 523 | 429 | | 429 |
| | | 2,380,016 | | 2,985,806 | 2,680,696 | | 3,293,709 |
| **התחייבויות שוטפות** | | | | | | | |
| אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים | | 187,021 | | 187,021 | 48,368 | | 48,368 |
| ספקים ונותני שירותים | | 4,986 | | 4,986 | 8,023 | | 8,023 |
| זכאים ויתרות זכות | | 49,389 | (68) | 49,321 | 64,761 | 148 | 64,909 |
| זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה | | 11,451 | | 11,451 | 9,991 | | 9,991 |
| | | 252,847 | | 252,779 | 131,143 | | 131,291 |
| אגרות חוב בחברות מאוחדות בניכוי חלק המיעוט בגרעון בהון של אותן חברות | ז. | 140,124 | 101,995 | 242,119 | - | | - |
| | | 392,971 | | 494,898 | 131,143 | | 131,291 |
| **התחייבויות לזמן ארוך** | | | | | | | |
| אגרות חוב | | 675,935 | 53 | 675,988 | 1,263,154 | (576) | 1,262,578 |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומאחרים | | 488,473 | (266) | 488,207 | 345,983 | | 345,983 |
| מיסים נדחים, נטו | ה. | 22,391 | 159,150 | 181,541 | 33,512 | 169,633 | 203,145 |
| תקבולים על חשבון כתבי אופציה | ו. | - | 19,500 | 19,500 | - | 21,420 | 21,420 |
| אחרות | | 5,713 | 253 | 5,966 | 9,535 | 294 | 9,829 |
| | | 1,192,512 | | 1,371,202 | 1,652,184 | | 1,842,955 |
| **הון עצמי** | ד. | 794,533 | 325,173 | 1,119,706 | 897,369 | 422,094 | 1,319,463 |
| | | 2,380,016 | | 2,985,806 | 2,680,696 | | 3,293,709 |

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

**ג. דוחות רווח והפסד מאוחדים**

| | | לתשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 | | | לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 | | | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מידע נוסף | לפי כללים בישראל | התאמות | לפי תקני IFRS | לפי כללים בישראל | התאמות | לפי תקני IFRS | לפי כללים בישראל | התאמות | לפי תקני IFRS |
| | | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסי נדל"ן להשקעה | | 199,272 | 238 | 199,510 | 69,300 | 59 | 69,359 | 265,880 | 449 | 266,329 |
| עלות השכרת הנכסים והפעלתם | ה. | 62,839 | (35,261) | 27,578 | 21,890 | (12,456) | 9,434 | 83,664 | (47,793) | 35,871 |
| רווח מהשכרת נכסים והפעלתם | | 136,433 | | 171,932 | 47,410 | | 59,925 | 182,216 | | 230,458 |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה | ה. | - | 178,342 | 178,342 | - | 64,999 | 64,999 | - | 237,882 | 237,882 |
| | | 136,433 | | 350,274 | 47,410 | | 124,924 | 182,216 | | 468,340 |
| הוצאות הנהלה וכלליות | | 14,134 | 121 | 14,255 | 5,498 | 42 | 5,540 | 21,498 | 42 | 21,540 |
| תרומות | | - | | - | - | | - | 900 | | 900 |
| רווח מפעולות רגילות | | 122,299 | | 336,019 | 41,912 | | 119,384 | 159,818 | | 445,900 |
| הוצאות מימון, נטו | | 96,128 | (2,918) | 93,210 | 27,441 | (9,621) | 17,820 | 105,011 | (12,853) | 92,158 |
| רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו | | 26,171 | | 242,809 | 14,471 | | 101,564 | 54,807 | | 353,742 |
| הכנסות אחרות, נטו | ה. | 22,594 | (107) | 22,487 | 6,778 | (9) | 6,769 | 84,607 | (57,162) | 27,445 |
| רווח לפני מיסים על ההכנסה | | 48,765 | | 265,296 | 21,249 | | 108,333 | 139,414 | | 381,187 |
| הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה | ה. | 12,545 | 29,431 | 41,976 | 1,416 | (3,362) | (1,946) | 13,959 | 51,872 | 65,831 |
| רווח לאחר מיסים על ההכנסה | | 36,220 | | 223,320 | 19,833 | | 110,279 | 125,455 | | 315,356 |
| החלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו | | 125 | | 125 | (70) | | (70) | 234 | 433 | 667 |
| חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו | ז. | 11,985 | (11,985) | - | 2,480 | (2,480) | - | 6,626 | (6,626) | - |
| רווח נקי לתקופה | | 48,330 | | 223,445 | 22,243 | | 110,209 | 132,315 | | 316,023 |
| **חלוקת הרווח** | | | | | | | | | | |
| חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה | | | | 218,207 | | | 110,979 | | | 308,592 |
| חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי (הפסד) לתקופה | ז. | | | 5,238 | | | (770) | | | 7,431 |
| | | | | 223,445 | | | 110,209 | | | 316,023 |

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

**ג. דוחות רווח והפסד מאוחדים** (המשך)

| | לתשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 | | | לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2006 | | | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | לפי כללים בישראל | התאמות | לפי תקני IFRS | לפי כללים בישראל | התאמות | לפי תקני IFRS | לפי כללים בישראל | התאמות | לפי תקני IFRS |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | (בלתי מבוקר) | | | (בלתי מבוקר) | | | | | |
| **רווח בסיסי ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)** | 0.44 | | 1.99 | 0.18 | | 0.89 | 1.17 | | 2.74 |
| הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (אלפי מניות) | 109,743 | | 109,743 | 125,000 | | 125,000 | 112,826 | | 112,716 |
| **רווח מדולל ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)** | 0.44 | | 1.99 | 0.18 | | 0.89 | 1.17 | | 2.74 |
| הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (אלפי מניות) | 109,743 | | 109,743 | 125,000 | | 125,000 | 112,826 | | 112,716 |

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

**ד. הון עצמי**

| | מידע נוסף | ליום 30 בספטמבר 2006 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | ליום 31 בדצמבר 2006 אלפי ש"ח |
|---|---|---|---|
| **לפי כללים בישראל** | | 794,533 | 897,369 |
| **התאמות לכללי IFRS** | | | |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וביטול פחת | ה. | 578,148 | 592,237 |
| סך הכל השפעות המיסים | ה. | (153,179) | (175,841) |
| סיווג תקבולים על חשבון כתבי אופציה פיננסית | ו. | (18,591) | (18,591) |
| התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה | | (909) | (2,829) |
| התאמות לזכויות המיעוט ברווחי חברות מאוחדות | | (4,089) | - |
| קרן הון מעסקה עם בעל שליטה | | 16,540 | 16,540 |
| אחרות, נטו | | 5,160 | 10,652 |
| סך הכל התאמות להון בעלי מניות הרוב | | 423,080 | 422,168 |
| סיווג זכויות המיעוט להון העצמי | | (97,907) | (74) |
| | | 325,173 | 422,094 |
| **לפי תקני IFRS** | | 1,119,706 | 1,319,463 |

**ה. נדל"ן להשקעה - נכסים להשכרה, נטו**

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

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

ההשפעה שנבעה מאימוץ התקינה הבינלאומית למועד המעבר בסך של 405 מיליון ש"ח (לפני השפעת המס בסך של 133 מיליון ש"ח) הוכרה כתיאום של יתרת העודפים ליום 31 בדצמבר 2005. השינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2006 ובשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 בסך של 178 ו-238 מיליון ש"ח, בהתאמה (לפני השפעת המס בסך של כ-44 וכ-57 מיליון ש"ח, בהתאמה) נזקפו לדוח רווח והפסד. כמו כן, בוטלו הוצאות פחת בסך של 35 ו-48 מיליון ש"ח לתקופות האמורות, בהתאמה. בנוסף, בשנת 2006 בוטלו השפעות בקשר להפחתות לירידת ערך נכסים בסך של 57 מיליון ש"ח, אשר לפי כללי החשבונאות בישראל נזקפו לדוח רווח והפסד.

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

**ו. תקבולים על חשבון כתבי אופציה**

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

על פי התקינה הבינלאומית, נגזר פיננסי אשר מסולק בדרך של מסירת מספר לא קבוע של מניות בתמורה לסכום לא קבוע של מזומן מוגדר כהתחייבות פיננסית, הנמדדת בכל תאריך מאזן לפי שוויה ההוגן. הבדלים בשווי ההוגן של נגזר פיננסי זה נזקפים לדוח הרווח והפסד. לפיכך, לצורך דיווח לפי תקני IFRS, תקבולים על חשבון כתבי אופציה שהנפיקה החברה בחודש מאי 2006 במסגרת חבילת ניירות ערך, אשר מחיר המימוש שלהם צמוד למדד המחירים לצרכן, סווגו כהתחייבות פיננסית, חלף הצגתם כרכיב הוני, בהיות תמורת המימוש מחיר לא קבוע. סכום ההתחייבות הפיננסית, שיתרתה ליום 30 בספטמבר 2006 וליום 31 בדצמבר 2006 הסתכמה לסך של 19.5 ו-21.4 מיליון ש"ח, בהתאמה, נקבע בהתאם לשוויה ההוגן בתאריך כל מאזן.

עם אימוץ התקינה הבינלאומית, השינוי בשווי ההוגן של תקבולים בגין כתבי אופציה מיום הנפקתם (מאי 2006) ועד ליום 30 בספטמבר 2006 (סך של 0.8 מיליון ש"ח) ועד ליום 31 בדצמבר 2006 (סך של 2.8 מיליון ש"ח) נזקפו לסעיף הוצאות מימון, נטו.

**ז. זכויות המיעוט**

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

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