

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2008  
(בלתי מבוקרים)**

## אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2008  
(בלתי מבוקרים)**

### תוכן העניינים

#### עמוד

|         |                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------|
| 1-19    | דוח הדירקטוריון                                             |
| 20      | דוח סקירה של רואי חשבון                                     |
|         | <b>דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):</b> |
| 21      | מאזן מאוחד                                                  |
| 22      | דוחות רווח והפסד מאוחדים                                    |
| 23 - 27 | דוחות על השינויים בהון העצמי                                |
| 28 - 29 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים                            |
| 30 - 36 | באורים לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים                |

**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

**לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008**

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

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

**תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית**

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

מאז חודש ספטמבר 2008 עוברת הכלכלה העולמית טלטלה נוספת בעקבות משבר שהחל מספר חודשים קודם לכן עם משבר המשכנתאות בארה"ב והמינוף שנעשה על בסיס משכנתאות אלו. מוסדות פיננסיים בינלאומיים קרסו והולאמו או נכנסו להליכי פירוק. נראה כי המשבר עדיין בעיצומו, סופו והשלכותיו אינם ידועים. המשבר הפיננסי בעולם משליך על המערכת הפיננסית בישראל וגורם לתנודתיות ואי וודאות בשוקי ההון בארץ. מחירי ניירות הערך בשוק ההון המקומי ירדו באופן מהותי וכתוצאה מכך עלו מרווחי הסיכון של איגרות החוב (בעיקר הקונצרניות). כמו כן במהלך החודשים האחרונים חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין של מטבעות חוץ עיקריים אל מול השקל ועלייה בשיעורי האינפלציה במשק המקומי. נראה כי על רקע המשבר העולמי צפויה ירידה בצמיחה של הכלכלה הגלובאלית ואף מיתון עולמי, דבר שצפוי להביא להאטה בקרב הצמיחה במשק הישראלי ואף למיתון. תוצאות המשבר העולמי האמור לעיל לא השפיעו בשלב זה על תוצאותיה הכספיות של החברה. ככל שיתעורר משבר בתחום הנדל"ן המניב בארץ, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה המניבים יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תקופת המיתון, ככל שיתרחש. יציין, כי להערכת החברה, יתרת המזומנים של החברה, אשר למועד פרסום דוח זה מסתכמת לכ- 810 מיליון ₪ (לפני חלוקת דיבידנד, ראה עמוד 12), קווי אשראי ותזרים המזומנים השוטף אותו החברה יוצרת באופן מתמשך, יאפשרו לחברה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

### דיבידנד מיוחד

באופן שגרתי בוחן הדירקטוריון ומעדכן את תוכנית העבודה של החברה לאור ההתפתחויות השוטפות בשוק הנדל"ן וההון. בין היתר נבחן הפער בין שווי השוק של מניות החברה יחסית להונה העצמי המתבסס על מחירי הנכסים בבעלות החברה. לאור הפער האמור ובשים לב למצב הפעילות של החברה ולהשלכות המצב על תוכניות ההשקעה בשנים הקרובות, שקל הדירקטוריון חלופה בין אפשרות רכישה של מניות החברה בבורסה (Stock repurchase) ובין אפשרות של חלוקת דיבידנד חד פעמי לבעלי המניות. בין שתי החלופות מצא הדירקטוריון שחלופת הדיבידנד עדיפה. לאור שיקולים אלה ובהתייחס למצב הנזילות ולתוכניות ההשקעה החליט הדירקטוריון על חלוקה חד פעמית של **דיבידנד לבעלי המניות בסך 3.19 שקלים למניה המהוות סך של כ- 426 מליון ₪, אשר ישולם בחודש דצמבר 2008**. חלוקה זו איננה מחליפה את הדיבידנד הרגיל בסך 11 אגורות למניה שהחברה מחלקת על פי מדיניות הדיבידנד הרב שנתית שאימצה.

### פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30.09.08 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 83 נכסים מניבים בשטח של כ-404 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 136 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 30.09.08 הינו 96%. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. כמו כן, לקבוצה 5 חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה, ראה סעיף 2 להלן. במהלך שנת 2007 מימשה הקבוצה את כל הנכסים שהחזיקה בקנדה והחל מסוף שנת 2007 לקבוצה נכסים בישראל בלבד.

### התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 117 מליון ₪, לעומת סך של כ- 166 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 97 מליון ₪ לעומת 212 מליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי הסתכם הרווח של החברה מפעילות נמשכת לסך של כ- 6 מליון ₪ לעומת סך של כ- 63 מליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעת מההתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה והוצאות מימון כפי שיתואר בהמשך.

**להלן תמצית נתונים של התוצאות הפעילות העסקית של הקבוצה (במיליוני ₪)**

| 7-9/07           | 7-9/08           | 1-9/07 | 1-9/08 |                                   |
|------------------|------------------|--------|--------|-----------------------------------|
| 45               | 59               | 135    | 166    | EBITDA                            |
| 59               | -                | 181    | 113    | התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה     |
| 62               | 5                | 212    | 97     | רווח נקי לתקופה                   |
| 54               | 70               | 160    | 198    | NOI פעילות נמשכת                  |
| 51               | 57               |        |        | NOI בגין נכסים זהים               |
| <sup>(א)</sup> 2 | <sup>(א)</sup> 3 | 90     | 112    | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת |
| 29               | 36               | 78     | 104    | FFO (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)   |

(א) לאחר תשלום ריבית בגין אג"ח בחודש יולי בכל שנה.

**דרוג אשראי**

אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן- מעלות) בדרוג (AA-) עם אופק שלילי. לחברה דרוג אשראי Aa3 על-ידי מדרוג בע"מ.

**מאזן הצמדה**

לחברה התחייבויות צמודות מדד בהיקף של כ- **2.67 מיליארד ₪**. על חלקם (כ- 150 מליון ₪) היו לחברה עסקאות הגנה אשר פקעו במהלך אוקטובר 2008. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- **3.6 מיליארד ₪**, מושכר רובו ככולו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

**אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה**

**1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה**

**א. קניון קרית אונו**

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

המוכרת התחייבה כלפי הרוכשות כי במהלך תקופה של חמש שנים שתחילתה ממועד המסירה שבאם תקבולי הקניון מדמי השכירות יפחתו מסך כולל של 60 מליון ₪ לשנה צמוד למדד (להלן: "תקבולי המינימום"), תשלם המוכרת לרוכשות מדי שנה את ההפרש שבין התקבולים בפועל לבין

תקבולי המינימום. כמו כן, המוכרת תבטיח תקבולי מינימום מדמי ניהול בסך כולל של 16 מיליון ₪ לשנה. התחייבויות אלו מגובות בין היתר בערבויות בנקאיות. החברה ביצעה חילוף נכסים לפי סעיף 49 יא' לחוק מיסוי מקרקעין בין קניון רחובות אשר נמכר ביולי 2007, לבין קניון קרית אונו. החילוף דחה תזרימית תשלומי מס שבח בסך 54 מיליון ₪ לתקופה ארוכה.

#### ב. בית תים

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

#### ג. מתחם בסט קרטון

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

#### ד. נכס ברמת החייל

**באוגוסט 2008** חתמה החברה עם מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "מגדל"), על מזכר הסכמות, בדבר שיתוף פעולה ביניהן במטרה לרכוש במשותף מעוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "עוגן") עד 50% מהזכויות בנכס הנמצא ברחוב הברזל 6-20, רמת החייל, תל אביב. **בחודש ספטמבר 2008 הופסק המשא ומתן בין הצדדים.**

## 2. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2007 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודוח הדירקטוריון ובעקבות ההאטה הצפויה בשווקים בעולם ובארץ, החליטה החברה לעצור חלק מהפרויקטים שתוכנן להתחיל בביצוע ולבחון מחדש את קצב הבניה והיזום ביתרת הפרויקטים. החברה תבחן את התקדמות הפרויקטים לאור מצב המשק בישראל ולאור קצב שווק השטחים בפרויקטים.

### עדכון שכר למנכ"ל החברה

למידע נוסף, ראה באור 3 ד' לדוחות הכספיים.

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

| סוג                    | שטח עילי ליום<br>*30.09.08 | אחוז מסך<br>השטח | שעור תפוסה<br>ליום 30.09.08 | הכנסות מדמי<br>שכירות 1-9/08 |
|------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|
| מ"ר                    |                            |                  |                             | באלפי ₪                      |
| פארקים תעשייתיים       | 135,991                    | 34%              | 98%                         | 21,855                       |
| תחנות מרכזיות          | 18,048                     | 4%               | 94%                         | 10,753                       |
| קניונים ושטחי מסחר     | 60,578                     | 15%              | 95%                         | 67,841                       |
| סופרמרקטים             | 36,693                     | 9%               | 100%                        | 21,388                       |
| משרדים                 | 152,982                    | 38%              | 94%                         | 83,385                       |
| סך הכל                 | 404,292                    | 100%             | 96%                         | 205,222                      |
| סה"כ הכנסות מדמי ניהול |                            |                  |                             | 26,397                       |
| סה"כ הכנסות            |                            |                  |                             | 231,619                      |

(\*) לא כולל כ- 5,600 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 136 אלף מ"ר).

### (Net Operating Income) NOI

להלן מידע אודות ה-NOI (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 שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו, ועוד).

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

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

| <u>באלפי ₪</u>                             | <u>רבעון 3</u><br><u>2008</u> | <u>רבעון 2</u><br><u>2008</u> | <u>רבעון 1</u><br><u>2008</u> | <u>רבעון 4</u><br><u>2007</u> | <u>רבעון 3</u><br><u>2007</u> |
|--------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| ישראל – נכסים קיימים בתקופה <sup>(1)</sup> | 56,540                        | 54,772                        | 53,466                        | 52,005                        | 51,118                        |
| נכסים בישראל שנמכרו <sup>(2)</sup>         | 107                           | 158                           | 132                           | 407                           | 2,227                         |
| נכסים בישראל שנרכשו <sup>(3)</sup>         | 12,912                        | 9,895                         | 9,978                         | 2,154                         | 500                           |
| NOI – ישראל                                | 69,559                        | 64,825                        | 63,575                        | 54,565                        | 53,845                        |
| NOI – קנדה, פעילות שהופסקה                 | -                             | -                             | -                             | 8,329                         | 9,144                         |
| NOI – סך הכל                               | 69,559                        | 64,825                        | 63,575                        | 62,894                        | 62,989**                      |

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר 50% מקניון רחובות וכן מס' נכסים נוספים.

(3) בעיקר 50% מקניון קרית אונו, בסט קרטון ובית תים ועוד.

\*\* מוין מחדש.

1. ה- NOI ברבעון השלישי של שנת 2008 מנכסים בישראל הסתכם ל- 69.6 מיליון ₪ לעומת 53.8 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ- 29.4%. הגידול ב- N.O.I נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.
2. ה- NOI ברבעון השלישי של שנת 2008 מנכסים קיימים בישראל (Same property NOI) הסתכם לסך של כ- 56.6 מיליון ₪ לעומת 51.1 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ- 11%, הגידול נובע בחלקו (כ-5%) מעלית דמי השכירות הצמודים למדד ובחלקו (כ-6%) מעליה ריאלית בדמי השכירות כתוצאה מחידוש חוזים.

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב בישראל ליום 30 בספטמבר 2008 :

**מליוני ₪**

3,578

נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר 2008

(95)

בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים (1)

**3,483**

נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.09.08

69.6

NOI רבעון שלישי 2008 בישראל

1.8

תוספת אחרות ל- N.O.I רבעוני (2)

**71.4**

NOI רבעון שלישי 2008 מתוקן

**286**

NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקן (3)

**8.20%**

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

(1) לא כולל שווי שטחי משרדים פנויים בקניון קרית אונו.

(2) בעיקר הפרשי הצמדה.

(3) לא כולל תוספות שכר דירה בהתאם לחוזי שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה ויניבו תוספת הכנסות בהיקף של כ-3 מיליון ₪ לשנה במהלך שנת 2009 ואילך.

### (Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

| <u>לתקופה</u><br><u>1-3/08</u> | <u>לתקופה</u><br><u>4-6/08</u> | <u>לתקופה</u><br><u>7-9/08</u> | <u>לתקופה</u><br><u>1-9/07</u> | <u>לתקופה</u><br><u>1-9/08</u> |                                                   |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------|
| 56,858                         | 54,344                         | 6,242                          | 166,324                        | 117,444                        | רווח נקי לתקופה                                   |
| (39,129)                       | (73,034)                       | (411)                          | (180,758)                      | (112,574)                      | התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה         |
| 11,088                         | 11,557                         | (12,804)                       | 53,573                         | 9,841                          | מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים               |
| (4,697)                        | (1,297)                        | (1,687)                        | 14,152                         | (7,681)                        | שערך כתבי אופציות ואחרות                          |
| 173                            | 432                            | (95)                           | 854                            | 510                            | פחת, הפחתות ושונות                                |
| <b>24,293</b>                  | <b>(7,998)</b>                 | <b>(8,755)</b>                 | <b>54,145</b>                  | <b>7,540</b>                   | <b>FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)</b> |
| 6,429                          | 45,825                         | 44,376                         | 23,477                         | 96,631                         | נוסף – הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו*           |
| <b>30,722</b>                  | <b>37,827</b>                  | <b>35,621</b>                  | <b>77,622</b>                  | <b>104,171</b>                 | <b>FFO</b>                                        |
| <b>0.23</b>                    | <b>0.28</b>                    | <b>0.27</b>                    | <b>0.61</b>                    | <b>0.78</b>                    | <b>FFO למניה (בש"ח)</b>                           |

\* הוצאה שאינה תזרימית

## תוצאות הפעולות

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

| שנתי           | רבעון 1         | רבעון 2        | רבעון 3         | לתשעה חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 בספטמבר |                 |                                          |
|----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------|
|                |                 |                |                 | 2007                                     | 2008            |                                          |
| 2007           | 2008            | 2008           | 2008            | 2007                                     | 2008            | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים          |
| 244,320        | 74,317          | 76,257         | 81,045          | 182,210                                  | 231,619         | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                |
| <u>30,336</u>  | <u>10,779</u>   | <u>11,471</u>  | <u>11,522</u>   | <u>23,112</u>                            | <u>33,772</u>   | רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם               |
| 213,984        | 63,538          | 64,786         | 69,523          | 159,098                                  | 197,847         | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה          |
| 278,364        | 39,129          | 73,034         | 411             | 180,758                                  | 112,574         | הוצאות הנהלה וכלליות                     |
| 34,424         | 10,627          | 9,459          | 10,431          | 23,882                                   | 30,517          | תרומות                                   |
| 900            | 225             | 231            | 225             | 400                                      | 681             | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו               |
| (127)          | (688)           | 377            | (82)            | (23)                                     | (393)           | רווח מפעולות רגילות                      |
| 456,897        | 91,127          | 128,507        | 59,196          | 315,551                                  | 278,830         | הוצאות מימון, נטו                        |
| <u>109,642</u> | <u>23,455</u>   | <u>63,366</u>  | <u>64,955</u>   | <u>85,853</u>                            | <u>151,776</u>  | רווח(הפסד) מפעולות לפני מיסים על ההכנסות |
| 347,255        | 67,672          | 65,141         | (5,759)         | 229,698                                  | 127,054         | הוצאות(הכנסות) מיסים על ההכנסה           |
| <u>82,458</u>  | <u>10,814</u>   | <u>10,797</u>  | <u>(12,001)</u> | <u>63,377</u>                            | <u>9,610</u>    | רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה  |
| 264,797        | 56,858          | 54,344         | 6,242           | 166,321                                  | 117,444         | החלק ברווחי חברות כלולות, נטו            |
| <u>5</u>       | <u>=</u>        | <u>=</u>       | <u>=</u>        | <u>3</u>                                 | <u>=</u>        | רווח מפעילות נמשכת                       |
| 264,802        | 56,858          | 54,344         | 6,242           | 166,324                                  | 117,444         | רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו         |
| <u>38,616</u>  | <u>(16,094)</u> | <u>(3,341)</u> | <u>(758)</u>    | <u>45,445</u>                            | <u>(20,193)</u> | רווח נקי לתקופה                          |
| 303,418        | 40,764          | 51,003         | 5,484           | 211,769                                  | 97,251          |                                          |

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

### הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 232 מיליון ש"ח לעומת סך של 182 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 27%. הגידול בסך 50 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 18 מיליון ש"ח, מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים בסך של כ- 46 מיליון ש"ח ומנגד מקיטון דמי שכירות בגין מכירת נכסים בסך של כ- 14 מיליון ₪.

#### עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 34 מיליון ש"ח לעומת סך של 23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 11 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהוצאות תפעול חברת הניהול בקניון קרית אונו אשר אוחדה לראשונה באיחוד יחסי בתקופת החשבון (נרכש ב- 31.12.07) בסך 7 מיליון ש"ח ומהוצאות תפעול מנכסים אחרים אשר נרכשו במהלך שנת 2007.

#### התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ברבעון השלישי של שנת 2008 גדל ה- NOI על **אותם הנכסים (Same Property)** של החברה בכ-2 מיליון ש"ח לעומת הרבעון השני של השנה (עלייה של 3%) והסתכם לסך של כ- 56 מיליון ש"ח. בנוסף, חודשו מספר חוזים אשר דמי השכירות בהם גבוהים באופן משמעותי מהחוזים הקיימים. חוזים אלו יחלו להניב דמי שכירות משנת 2009 ואילך.

לאחר שבחנה הנהלת החברה את השינויים שחלו בנכסיה המניבים במהלך הרבעון השלישי, תוך התחשבות, בין היתר, בחוסר הודאות הנוכחי השורר בשווקים ובחוסר הודאות בדבר התשואות הגלומות בהם, העריכה הנהלת החברה כי ליום 30 בספטמבר 2008 לא נדרשת התאמה לשווי ההוגן של נכסיה המניבים ביחס לשוויים ההוגן כפי שנאמד ליום 30 ביוני 2008. **כתוצאה מכך, גדל שיעור התשואה הפנימי המשוקלל המגולם (Cap Rate) בנכסי הקבוצה במהלך הרבעון בכ- 0.3%-0.25% והסתכם ב- 8.2%.**

התאמת השווי ההוגן **מפעילות נמשכת** הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 113 מיליון ש"ח, לעומת 181 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (מתוכם כ- 73 מיליון ש"ח בגין קניון רחובות שנמכר ביולי 2007). התאמת השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובעת בעיקר מגידול ריאלי בדמי השכירות וה- NOI בחלק מהנכסים ומגידול בדמי השכירות צמודי המדד ביתרת הנכסים.

#### הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו לסך של 31 מיליון ש"ח לעומת 24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמחצית מההפרש נובע מגידול בדמי ניהול לאלוני-חץ עפ"י הסכם ניהול קיים והיתרה מגידול בהוצאות שכ"ע ונלוות ומגידול בהוצאות שיווק ותיווך.

#### הוצאות תרומות

דירקטוריון החברה קיבל החלטה להפריש באופן שוטף מידי שנה עד 1% מרווחי הקבוצה (ללא מרכיב התאמת שווי הנדל"ן ורווחי הון) לצורכי תרומה לקהילה. בתקופה המדווחת הפרישה החברה לתרומות סך של 681 אלפי ש"ח.

#### הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 152 מיליון ש"ח לעומת 86 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 66 מיליון ש"ח נובע מחד, מגידול בהוצאות המימון כתוצאה מעלייה בשיעורי המדד בשיעור של 5% בתקופה המדווחת לעומת עלייה בשיעורי המדד בתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של 2.8%, בסך של כ- 74 מיליון ש"ח ומגידול בחוב הפיננסי בגין נכסים בישראל עקב רכישת נכסים חדשים בישראל. מאידך, הוצאות המימון בתקופה המדווחת כוללות הכנסות בגין שערך כתבי אופציה בסך 10 מיליון ש"ח לעומת הוצאה בסך 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 10 מיליון ₪ לעומת 63 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך 53 מיליון ₪ הנובעים בעיקרם מקיטון ברווח לפני מס, מעדכון העתודה למס בעקבות חילוף הנכס בחברה מאוחדת, מקיטון שעור המס ומביטול חוק התיאומים בשל אינפלציה החל מ- 01/01/08.

### רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה

הפסד מפעילות שהופסקה בתקופת הדוח הסתכמה ל- 20 מיליון ₪ נובע בעיקר מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים שנבעו ממימוש הנכסים בקנדה ב- 2007 עד הבאתם לישראל (בחודש ינואר 2008). הרווח מפעילות שהופסקה בסך 45 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד נבע מהפעילות השוטפת של הקבוצה בקנדה.

### מצב כספי

#### נזילות

לתאריך המאזן, לקבוצה יתרות מזומנים ופיקדונות בסך של כ- 653 מיליון ₪.

#### תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם **לכ- 112 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ- 90 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

#### במיליון ₪

#### מקורות

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| 112                 | מפעילות שוטפת                          |
| 7                   | תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה              |
| 946                 | קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| <b><u>1,065</u></b> | <b>סך מקורות</b>                       |

#### שימושים

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| 231               | השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה      |
| 48                | פירעון התחייבויות לזמן ארוך     |
| 348               | פירעון התחייבויות לזמן קצר, נטו |
| 104               | דיבידנד ששולם                   |
| <b><u>731</u></b> | <b>סך השימושים</b>              |

**334**

**עליה במזומנים**

## מסגרות אשראי

יתרת המזומנים של הקבוצה לתאריך הדוח עמדה על סך של 653 מיליון ₪. (בסמוך למועד פרסום דוח זה יתרת המזומנים הינה כ- 810 מיליון ₪. העלייה ביתרת המזומנים לאחר תאריך המאזן נובעת בעיקרה מקבלת הלוואה מבנק בסך של כ- 149 מיליון ש"ח). בנוסף לכך, לקבוצה מסגרת אשראי מאושרת (ולא מנוצלת) מבנק שהוארכה עד לתום שנת 2010 בסך של 400 מיליון ₪.

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

## לווי בנקאי לבניה

במהלך הרבעון הקודם והרבעון הנוכחי חתמה החברה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 614 מיליון ₪ (חלק הקבוצה 557 מיליון ₪). לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ההעמדה מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מצויה החברה בשלבים מתקדמים לחתימה על הסכם ליווי נוסף בהיקף של כ- 212 מיליון ₪. ניצול האשראי בהסכמי לווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.

## הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.62 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.14 ₪). ההון העצמי ליום 31.12.07 הסתכם לסך של 1.62 מיליארד ₪ (הון עצמי למניה של 12.17 ₪).

## אופן אישור הדוחות הכספיים

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

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

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

נתונים כספיים. במקרים מיוחדים, המאופיינים באירועים או בסכומים מהותיים מאד, מוצג בפני הדירקטוריון מידע נרחב ובעקבותיו נערך דיון מעמיק.

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

### **דיבידנד**

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

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

בחודש ינואר 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2007 בשיעור של 45 אגורות למניה. כך שסך כל הדיבידנד ששילמה החברה בגין שנת 2007 מסתכם לסך של 111 מיליון ₪ (0.85 אגורות למניה).

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

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

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

בחודש נובמבר 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (כ- 15 מיליון ש"ח), אשר ישולם בחודש דצמבר 2008.

בחודש נובמבר 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד מיוחד בסך 3.19 ₪ למניה המהוות סך של כ- 426 מיליון ₪, אשר ישולם בחודש דצמבר 2008.

### **הצעות פרטיות לכתבי אופציה**

במהלך חודש יולי 2008 החליט דירקטוריון החברה לאשר שתי הצעות פרטיות לכתבי אופציה. במסגרת הצעה פרטית א', יוקצו 300,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 300,000 מניות רגילות לנושא משרה ולשני עובדים. כתבי האופציה ניתנים למימוש בהדרגה מיום 1/11 ועד ליום 31/12/13. בהתאם להוראות התקן IFRS 2, יזקפו הוצאות לרווח והפסד בסך של כ- 910 אש"ח ממועד הקצאת כתבי האופציה ועד ליום 31/12/13.

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

### **אומדנים חשבונאיים קריטיים**

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

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

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף הפניות (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעונות.

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הני"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההגון אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

## הליכים משפטיים

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

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

## פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי לניהול הסיכונים בחברה: מנכ"ל החברה. פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2007.

## 2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

### א. מחירי השכרה

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

## ב. עלות המימון

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

## ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

### 3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים –

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

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

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |         | שווי הוגן*<br>ליום 30/9/08 | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |           |             |
|--------------------------------------------|---------|----------------------------|--------------------------------------------|-----------|-------------|
| <u>ירידה במדד</u>                          |         |                            | <u>עליה במדד</u>                           |           |             |
| -10%                                       | -5%     |                            | +5%                                        | +10%      |             |
| 106,747                                    | 53,374  | 1,067,472                  | (53,374)                                   | (106,747) | הלוואות     |
|                                            |         |                            |                                            |           | צמודות מדד  |
| 140,636                                    | 70,318  | 1,406,364                  | (70,318)                                   | (140,636) | אג"ח צמודות |
|                                            |         |                            |                                            |           | מדד         |
| (15,912)                                   | (7,956) | 4,647                      | 7,956                                      | 15,912    | פורורד על   |
| 231,471                                    | 115,736 |                            | (115,736)                                  | (231,471) | המדד**      |

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

\*\* לפרטים נוספים ראה פסקה 7.

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

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

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |          | שווי הוגן*   | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס)<br>עליה בריבית הקבועה |        |                                |
|--------------------------------------------|----------|--------------|------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------|
| ירידה בריבית הקבועה                        |          |              |                                                                  |        |                                |
| -10%                                       | -5%      | ליום 30/9/08 | +5%                                                              | +10%   |                                |
| (34,623)                                   | (17,264) | 1,067,472    | 16,319                                                           | 32,562 | הלוואות שקליות                 |
| (5,390)                                    | (2,328)  | 137,773      | 3,538                                                            | 6,348  | אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)** |
| (40,013)                                   | (19,592) |              | 19,857                                                           | 38,910 |                                |

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

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

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |          | שווי הוגן*   | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס)<br>עליה בריבית לפדיון |        |            |
|--------------------------------------------|----------|--------------|------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| ירידה בריבית לפדיון                        |          |              |                                                                  |        |            |
| -10%                                       | -5%      | ליום 30/9/08 | +5%                                                              | +10%   |            |
| (39,273)                                   | (19,398) | 1,268,591    | 19,059                                                           | 37,664 | אג"ח מונפק |

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

#### 4. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

6. דוח בסיסי הצמדה

מאזן בסיסי הצמדה – ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

7. פוזיציות בנגזרים

לצורך הגנה והקטנת החשיפה של החברה לשינויים עתידיים בשיעור עליית המדד בישראל, בצעה החברה במהלך הרבעון האחרון של שנת 2006 שתי עסקאות לתקופה של כשנתיים כל אחת. ההיקף הכולל של העסקאות מסתכם לסך של 150 מיליון ש"ח. העסקאות מקבעות בפועל את שיעור עליית המדד להתחייבויות בהיקף הנ"ל, לשיעור משוקלל של 3.195% לכל התקופה. (כ-1.6% לשנה). בתקופה המדווחת רשמה החברה הכנסות מימון בסך של 5.1 מיליון ₪ כתוצאה משערוך הפוזיציה. הפוזיציות פקעו במהלך אוקטובר 2008.

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

---

אבי מוסלר  
מנכ"ל החברה

---

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20 בנובמבר 2008

**נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עיני התאגיד ליום 30.09.2008 (באלפי ש"ח):**

| <u>דולר קנדי</u><br><u>אלפי ₪</u> | <u>הצמדה למדד</u><br><u>אלפי ₪</u> | <u>ללא הצמדה</u><br><u>אלפי ₪</u> | <u>התאמות</u><br><u>אלפי ₪</u> | <u>סה"כ</u><br><u>אלפי ₪</u> |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 5,461                             |                                    | 647,717                           |                                | 653,178                      |
|                                   |                                    | 12,025                            |                                | 12,025                       |
|                                   |                                    | 220                               |                                | 220                          |
|                                   | 4,648                              | 10,474                            | 586                            | 15,708                       |
| 14,480                            |                                    |                                   | 675                            | 15,155                       |
| 19,941                            | 4,648                              | 670,436                           | 1,261                          | 696,286                      |
| 115,008                           |                                    |                                   |                                | 115,008                      |
|                                   |                                    |                                   | 455                            | 455                          |
| <b>134,949</b>                    | <b>4,648</b>                       | <b>670,436</b>                    | <b>1,716</b>                   | <b>811,749</b>               |
|                                   |                                    | 3,936,806                         |                                | 3,936,806                    |
|                                   |                                    | 9,973                             |                                | 9,973                        |
| <b>0</b>                          | <b>0</b>                           | <b>3,946,779</b>                  | <b>0</b>                       | <b>3,946,779</b>             |
| <b>134,949</b>                    | <b>4,648</b>                       | <b>4,617,215</b>                  | <b>1,716</b>                   | <b>4,758,528</b>             |
|                                   |                                    | 68,832                            | 1,616                          | 70,448                       |
|                                   |                                    | 6,080                             |                                | 6,080                        |
|                                   |                                    | 7,841                             |                                | 7,841                        |
|                                   | 31,609                             | 23,695                            | 2,640                          | 57,944                       |
|                                   |                                    | 12,346                            |                                | 12,346                       |
| 5,901                             |                                    |                                   |                                | 5,901                        |
| <b>5,901</b>                      | <b>100,441</b>                     | <b>51,578</b>                     | <b>2,640</b>                   | <b>160,560</b>               |
|                                   |                                    | 1,475,669                         | 6,967                          | 1,482,636                    |
| 105,346                           |                                    |                                   |                                | 105,346                      |
|                                   | 1,093,403                          |                                   |                                | 1,093,403                    |
|                                   | 5,300                              |                                   |                                | 5,300                        |
| <b>105,346</b>                    | <b>2,574,372</b>                   | <b>6,967</b>                      | <b>0</b>                       | <b>2,686,685</b>             |
| <b>111,247</b>                    | <b>2,674,813</b>                   | <b>58,545</b>                     | <b>2,640</b>                   | <b>2,847,245</b>             |
|                                   |                                    |                                   | 237,885                        | 237,885                      |
|                                   |                                    |                                   | 18,973                         | 18,973                       |
|                                   |                                    |                                   | 34,062                         | 34,062                       |
| <b>0</b>                          | <b>0</b>                           | <b>0</b>                          | <b>290,920</b>                 | <b>290,920</b>               |
| <b>111,247</b>                    | <b>2,674,813</b>                   | <b>58,545</b>                     | <b>293,560</b>                 | <b>3,138,165</b>             |
| <b>23,702</b>                     | <b>(2,670,165)</b>                 | <b>611,891</b>                    | <b>(924)</b>                   | <b>(2,035,496)</b>           |

**רכוש שוטף כספי**

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

נכסי מס שוטפים, נטו

חייבים ויתרות חובה

יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה

סה"כ רכוש שוטף כספי

ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה

יתרות חובה לזמן ארוך

**סך נכסים כספיים**

נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע, נטו

**סך נכסים לא כספיים**

**סך הנכסים**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים

ספקים ונותני שירותים

התחייבויות מס שוטפות

זכאים ויתרות זכות

זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה

יתרת זכות בגין פעילות שהופסקה

**סך הכל התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב

אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה

**סך התחייבויות כספיות**

מיסים נדחים

הפרשות

אחרות

**סך התחייבויות לא כספיות**

**סך ההתחייבויות**

עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

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

א.ג.נ.,

**הנדון: סקירת דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים בלתי מבוקרים  
לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנתיימו ביום 30 בספטמבר 2008**

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

- מאזן ליום 30 בספטמבר 2008.
- דוחות רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנתיימו ביום 30 בספטמבר 2008.
- דוחות על השינויים בהון העצמי לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנתיימו ביום 30 בספטמבר 2008.
- דוחות על תזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנתיימו ביום 30 בספטמבר 2008.

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

הומצאו לנו דוחות רואי חשבון אחרים בדבר סקירת דוחות כספיים ביניים של חברות מאוחדות ועסקאות משותפות אשר נכסיהן מהווים 36% מכלל הנכסים הכלולים במאזן המאוחד ביניים ליום 30 בספטמבר 2008 והכנסותיהן מהוות 56%-57% מכלל ההכנסות הכלולות בדוחות הרווח והפסד ביניים המאוחדים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנתיימו באותו מועד.

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון**

תל-אביב, 20 בנובמבר 2008

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

| ליום 31 בדצמבר |  | ליום 30 בספטמבר |           |                                                 |
|----------------|--|-----------------|-----------|-------------------------------------------------|
| 2007           |  | 2007            | 2008      |                                                 |
|                |  | (בלתי מבוקר)    |           |                                                 |
| 440,173        |  | 316,120         | 653,178   | <b>רכוש שוטף</b>                                |
| (*) -          |  | 2,832           | -         | מזומנים ושווי מזומנים                           |
| 10,999         |  | 11,805          | 12,025    | השקעות לזמן קצר                                 |
| 1,572          |  | 1,127           | 220       | לקוחות                                          |
| 27,012         |  | 27,346          | 15,708    | נכסי מס שוטפים, נטו                             |
| (*) 17,105     |  | -               | 15,155    | חייבים ויתרות חובה                              |
| 496,861        |  | 359,230         | 696,286   | יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה                  |
|                |  |                 |           | סך-הכל רכוש שוטף                                |
|                |  |                 |           | <b>רכוש בלתי שוטף</b>                           |
| 3,326,058      |  | 3,250,255 (*)   | 3,577,776 | נדל"ן להשקעה                                    |
| 272,456        |  | 35,472 (*)      | 359,030   | נדל"ן להשקעה בהקמה                              |
| 3,598,514      |  | 3,285,727       | 3,936,806 |                                                 |
| 175            |  | 19,856          | 455       | יתרות חובה לזמן ארוך                            |
| 9,629          |  | 9,732           | 9,973     | רכוש קבוע, נטו                                  |
| 117            |  | 1,468           | -         | נכסי מיסים נדחים                                |
| (*) 143,393    |  | -               | 115,008   | ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה |
| 3,751,828      |  | 3,316,783       | 4,062,242 | סך-הכל רכוש בלתי שוטף                           |
| 4,248,689      |  | 3,676,013       | 4,758,528 | סך-הכל נכסים                                    |
|                |  |                 |           | <b>התחייבויות שוטפות</b>                        |
| (*) 403,011    |  | 48,928          | 70,448    | אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים      |
| 6,876          |  | 5,634           | 6,080     | ספקים ונותני שירותים                            |
| 235            |  | 63,032          | 7,841     | התחייבויות מס שוטפות, נטו                       |
| 59,645         |  | 50,253          | 57,944    | זכאים ויתרות זכות                               |
| 37,835         |  | 22,058          | 12,346    | זכאים בגין נדל"ן להשקעה                         |
| (*) 112,227    |  | -               | 5,901     | יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה                  |
| 619,829        |  | 189,905         | 160,560   | סך-הכל התחייבויות שוטפות                        |
|                |  |                 |           | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>                  |
| (*) 1,414,354  |  | 1,537,406       | 1,482,636 | אגרות חוב                                       |
| 168,800        |  | 191,224         | 1,093,403 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים                |
| 15,780         |  | 20,900          | 5,300     | כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה         |
| 19,523         |  | 31,814          | 18,973    | הפרשות                                          |
| 28,833         |  | 13,681          | 34,062    | אחרות                                           |
| 228,161        |  | 209,250         | 237,885   | מיסים נדחים, נטו                                |
| (*) 129,029    |  | -               | 105,346   | אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה                  |
| 2,004,480      |  | 2,004,275       | 2,977,605 | סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות                  |
|                |  |                 |           | <b>הון עצמי</b>                                 |
| 1,624,454      |  | 1,481,907       | 1,620,437 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה           |
| (74)           |  | (74)            | (74)      | זכויות המיעוט                                   |
| 1,624,380      |  | 1,481,833       | 1,620,363 | סך-הכל הון עצמי                                 |
| 4,248,689      |  | 3,676,013       | 4,758,528 | סך-הכל התחייבויות והון עצמי                     |

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

| 20 בנובמבר 2008    |  | נתן חץ    |  | תאריך אישור    |  |
|--------------------|--|-----------|--|----------------|--|
| יהודית זינגר בלוזר |  | אבי מוסלר |  | הדוחות הכספיים |  |
| מנהלת כספים        |  | מנהל כללי |  |                |  |

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

| לשנה<br>שנסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |           |                                                                                                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2007                               | 2007 (*)                                              | 2008     | 2007 (*)                                             | 2008      |                                                                                                                     |
|                                    | (בלתי מבוקר)                                          |          | (בלתי מבוקר)                                         |           |                                                                                                                     |
| 244,320                            | 61,965                                                | 81,045   | 182,210                                              | 231,619   | הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה<br>עלות השכרת הנכסים והפעלתם                                                 |
| 30,336                             | 8,280                                                 | 11,522   | 23,112                                               | 33,772    |                                                                                                                     |
| 213,984                            | 53,685                                                | 69,523   | 159,098                                              | 197,847   | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם<br>התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש                                           |
| 278,364                            | 58,557                                                | 411      | 180,758                                              | 112,574   |                                                                                                                     |
| 492,348                            | 112,242                                               | 69,934   | 339,856                                              | 310,421   |                                                                                                                     |
| 34,424                             | 8,090                                                 | 10,431   | 23,882                                               | 30,517    | הוצאות הנהלה וכלליות<br>תרומות<br>הוצאות אחרות, נטו                                                                 |
| 900                                | 150                                                   | 225      | 400                                                  | 681       |                                                                                                                     |
| 127                                | 90                                                    | 82       | 23                                                   | 393       |                                                                                                                     |
| 456,897                            | 103,912                                               | 59,196   | 315,551                                              | 278,830   | רווח מפעולות רגילות                                                                                                 |
| 19,123                             | 6,590                                                 | 10,454   | 9,938                                                | 29,021    | הכנסות מימון<br>הוצאות מימון<br>הוצאות בקשר לרכישת אגרות חוב                                                        |
| (115,816)                          | (40,857)                                              | (75,409) | (95,791)                                             | (180,797) |                                                                                                                     |
| (12,949)                           | -                                                     | -        | -                                                    | -         |                                                                                                                     |
| 347,255                            | 69,645                                                | (5,759)  | 229,698                                              | 127,054   | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה<br>הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה                                                 |
| 82,458                             | 6,331                                                 | (12,001) | 63,377                                               | 9,610     |                                                                                                                     |
| 264,797                            | 63,314                                                | 6,242    | 166,321                                              | 117,444   | רווח לאחר מיסים על ההכנסה<br>החלק ברווחי חברות כלולות, נטו                                                          |
| 5                                  | (169)                                                 | -        | 3                                                    | -         |                                                                                                                     |
| 264,802                            | 63,145                                                | 6,242    | 166,324                                              | 117,444   | רווח מפעילות נמשכת<br>רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו                                                              |
| 38,616                             | (1,490)                                               | (758)    | 45,445                                               | (20,193)  |                                                                                                                     |
| 303,418                            | 61,655                                                | 5,484    | 211,769                                              | 97,251    | רווח נקי לתקופה                                                                                                     |
| 303,418                            | 61,655                                                | 5,484    | 211,769                                              | 97,251    | <b>חלוקת הרווח הנקי לתקופה:</b><br>חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה<br>חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לתקופה |
| -                                  | -                                                     | -        | -                                                    | -         |                                                                                                                     |
| 303,418                            | 61,655                                                | 5,484    | 211,769                                              | 97,251    |                                                                                                                     |

**רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:**

| <b>רווח (הפסד) בסיסי</b> |        |        |      |        |
|--------------------------|--------|--------|------|--------|
| 2.07                     | 0.49   | 0.05   | 1.31 | 0.88   |
| 0.30                     | (0.01) | (0.01) | 0.36 | (0.15) |
| 2.37                     | 0.48   | 0.04   | 1.67 | 0.73   |
| <b>בדילול מלא</b>        |        |        |      |        |
| 2.07                     | 0.49   | 0.05   | 1.31 | 0.88   |
| 0.30                     | (0.01) | (0.01) | 0.36 | (0.15) |
| 2.37                     | 0.48   | 0.04   | 1.67 | 0.73   |

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

|         |         |         |         |         |       |
|---------|---------|---------|---------|---------|-------|
| 128,003 | 127,620 | 133,420 | 127,155 | 133,420 | בסיסי |
| 128,003 | 127,620 | 133,420 | 127,155 | 133,420 | מדולל |

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

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

| סך-הכל<br>מיוחס<br>לבעלי<br>המניות של<br>החברה | זכויות<br>המיעוט | סך-הכל                       | ערופים              | קרן הון בגין<br>כתבי אופציה<br>לעובדים | פרמיה על<br>מניות | הון<br>המניות |
|------------------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------------------|-------------------|---------------|
| 1,624,380                                      | (74)             | 1,624,454                    | 795,924             | 4,465                                  | 650,133           | 173,932       |
| 97,251<br>(104,068)<br>2,800                   |                  | 97,251<br>(104,068)<br>2,800 | 97,251<br>(104,068) | 2,800                                  |                   |               |
| 1,620,363                                      | (74)             | 1,620,437                    | 789,107             | 7,265                                  | 650,133           | 173,932       |

**לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008**

**יתרה ליום 1 בינואר 2008**  
רווח נקי לתקופה  
דיבידנד שהוכרז ושולם  
זקיפת חטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
**יתרה ליום 30 בספטמבר 2008**

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

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

| סך-הכל<br>הון עצמי               | זכויות<br>המיעוט | סך-הכל<br>מיוחס<br>לבעלי<br>המניות<br>של החברה | עודפים   | קרן הון בגין<br>קרן הון בגין<br>כתבי<br>אופציה<br>לעובדים | קרן הון<br>מתגומס<br>דוחות<br>כספיים<br>של פעילות<br>חוץ | פרמיה על<br>מניות | הון<br>המניות |
|----------------------------------|------------------|------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| <b>1,319,463</b>                 | (74)             | <b>1,319,537</b>                               | 588,351  | 893                                                       | (13,077)                                                 | 576,238           | 167,132       |
| <b>18,452</b>                    |                  | <b>18,452</b>                                  |          |                                                           | 18,452                                                   |                   |               |
| <b>18,452</b>                    |                  | <b>18,452</b>                                  |          |                                                           | 18,452                                                   |                   |               |
| <b>211,769</b>                   |                  | <b>211,769</b>                                 | 211,769  |                                                           |                                                          |                   |               |
| <b>230,221</b>                   |                  | <b>230,221</b>                                 | 211,769  |                                                           | 18,452                                                   |                   |               |
| <b>11,973</b><br><b>(82,503)</b> |                  | <b>11,973</b><br><b>(82,503)</b>               | (82,503) |                                                           |                                                          | 10,973            | 1,000         |
| <b>2,679</b>                     |                  | <b>2,679</b>                                   |          | 2,679                                                     |                                                          |                   |               |
| <b>1,481,833</b>                 | (74)             | <b>1,481,907</b>                               | 717,617  | 3,572                                                     | 5,375                                                    | 587,211           | 168,132       |

**לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2007**

**יתרה ליום 1 בינואר 2007**

**רווח שנוקף ישירות להון העצמי -**

התאמות הנבעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

**סך הכל רווח שנוקף ישירות להון העצמי**

רווח נקי לתקופה

**סך הכל רווח נקי לתקופה**

הנפקת מניות

דיבידנד שהוכרז ושולם

זקיפת חטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2007**

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

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

| סך-הכל<br>מיוחס<br>לבעלי<br>המניות של<br>החברה | סך-הכל<br>מיוחס<br>לבעלי<br>המניות של<br>החברה | קרן הון בגין<br>כתבי<br>אופציה<br>לעובדים | פרמיה על<br>מניות | הון<br>המניות |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|---------------|
| 1,628,542                                      | (74)                                           | 1,628,616                                 | 798,300           | 6,251         |
| 5,484                                          |                                                | 5,484                                     |                   |               |
| (14,677)                                       |                                                | (14,677)                                  |                   |               |
| 1,014                                          |                                                | 1,014                                     |                   |               |
| 1,620,363                                      | (74)                                           | 1,620,437                                 | 789,107           | 7,265         |

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008**

**יתרה ליום 1 ביולי 2008**  
רווח נקי לתקופה  
דיבידנד שהוכרז ושולם  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2008**

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

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

| סך-הכל<br>מיוחס<br>לבני<br>המניות<br>של החברה | סך-הכל<br>מיוחס<br>לבני<br>המניות<br>של החברה | קור הון<br>בגין כתבי<br>אופציה<br>לעובדים | קור הון<br>מתגום<br>דוחות<br>כספיים של<br>פעילות חוץ | על<br>פרמיה על<br>מניות | הון<br>המניית |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|
| 1,432,046                                     | 1,432,120                                     | 2,679                                     | 5,374                                                | 587,211                 | 168,132       |
| (74)                                          |                                               |                                           |                                                      |                         |               |
| 1                                             | 1                                             |                                           | 1                                                    |                         |               |
| 1                                             | 1                                             |                                           | 1                                                    |                         |               |
| 61,655                                        | 61,655                                        |                                           |                                                      |                         |               |
| 61,656                                        | 61,656                                        |                                           | 1                                                    |                         |               |
| (12,762)                                      | (12,762)                                      |                                           |                                                      |                         |               |
| 893                                           | 893                                           | 893                                       |                                                      |                         |               |
| 1,481,833                                     | 1,481,907                                     | 717,617                                   | 5,375                                                | 587,211                 | 168,132       |
| (74)                                          |                                               | 3,572                                     |                                                      |                         |               |

**לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2007**

**יתרה ליום 1 ביולי 2007**

**רווח שנקף ישירות להון העצמי -**  
התאמות הנובעות מתגום דוחות  
כספיים של פעילות חוץ

**סך הכל רווח שנקף ישירות להון העצמי**  
רווח נקי לתקופה

**סך הכל רווח לתקופה**  
דיבידנד שהוכרז ושולם  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2007**

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

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

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

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2007**

**רווח שנוקף ישירות להון העצמי -**  
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
**סד הכל רווח שנוקף ישירות להון העצמי**  
זקיפת קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בגין  
הפסקת פעילות החוץ  
רווח נקי לשנה

**סד הכל רווח נקי לשנה**  
הנפקת מניות בניכור הוצאות הנפקה  
דיבידנד שהוכרז ושולם  
זקיפת חטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

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

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

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנתיימה<br>ביום 30 ספטמבר | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |           |           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| 2007                               | 2008                                                | 2008                                                |           |           |
|                                    | (*)                                                 | (*)                                                 |           |           |
|                                    | (בלתי מבוקר)                                        | (בלתי מבוקר)                                        |           |           |
| 303,418                            | 61,655                                              | 5,484                                               | 211,769   | 97,251    |
| (175,843)                          | (59,535)                                            | (2,099)                                             | (121,482) | 15,242    |
| 127,575                            | 2,120                                               | 3,385                                               | 90,287    | 112,493   |
| 6,888                              | (15,210)                                            | (2,238)                                             | (8,511)   | (8,288)   |
| 134,463                            | (13,090)                                            | 1,147                                               | 81,776    | 104,205   |
|                                    |                                                     |                                                     |           |           |
| (1,269,517)                        | (212,165)                                           | (200,444)                                           | (682,951) | (231,149) |
| 421,265                            | 417,125                                             | 6,599                                               | 417,125   | 6,599     |
| (20,917)                           | -                                                   | -                                                   | -         | -         |
| (350)                              | 9                                                   | (138)                                               | 80        | (803)     |
| (869,519)                          | 204,969                                             | (193,983)                                           | (265,746) | (225,353) |
| (*) 498,112                        | 209,580                                             | 5,362                                               | 215,118   | (81,184)  |
| (371,407)                          | 414,549                                             | (188,621)                                           | (50,628)  | (306,537) |
|                                    |                                                     |                                                     |           |           |
| -                                  | -                                                   | 321,260                                             | -         | 946,260   |
| 247,845                            | (11,992)                                            | -                                                   | 247,845   | -         |
| (95,845)                           | (12,762)                                            | (14,677)                                            | (82,503)  | (104,068) |
| 79,839                             | -                                                   | -                                                   | 11,121    | -         |
| (52,527)                           | (31,773)                                            | (33,731)                                            | (43,635)  | (47,585)  |
| 347,643                            | (10,995)                                            | (8,741)                                             | 1,032     | (347,340) |
| 526,955                            | (67,522)                                            | 264,111                                             | 133,860   | 447,267   |
| (153,543)                          | (147,351)                                           | (1,065)                                             | (150,911) | (7,318)   |
| 373,412                            | (214,873)                                           | 263,046                                             | (17,052)  | 439,949   |
|                                    |                                                     |                                                     |           |           |
| (*) (214,989)                      | 139,567                                             | 73,513                                              | (41,599)  | 334,407   |
| (*) 351,457                        | 47,019                                              | 2,059                                               | 55,696    | (96,790)  |
| 4,133                              | 3,762                                               | 656                                                 | 2,451     | (24,612)  |
| 299,572                            | 125,772                                             | 576,950                                             | 299,572   | 440,173   |
| 440,173                            | 316,120                                             | 653,178                                             | 316,120   | 653,178   |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - מפעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

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

תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה

רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי  
(נספח ב')

אחרות

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - מפעילות השקעה

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

תמורה ממכירת כתבי אופציה לאגרות חוב בניכוי

ריבית גלומה

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות

הנפקה

פרעון התחייבויות לזמן ארוך

קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים,  
נטו

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - מפעילות מימון**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות  
נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות  
שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות

מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\*) סווג מחדש - ראה באור 2.2.

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

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

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 2007                               | 2007 (*)                                              | 2007 (*)                                             |
|                                    | (בלתי מבוקר)                                          | (בלתי מבוקר)                                         |

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

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

|           |          |          |           |           |                                                                                                  |
|-----------|----------|----------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (278,364) | (58,557) | (411)    | (180,758) | (112,574) | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממיושו                                                     |
| (38,616)  | 1,490    | 758      | (45,445)  | 20,193    | הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה                                                                      |
| (5,640)   | (5,970)  | (2,700)  | (520)     | (10,480)  | התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש למניית                                    |
| 12,949    | -        | -        | -         | -         | הוצאות בקשר לרכישת אגרות חוב עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב |
| 31,300    | 19,399   | 30,448   | 31,299    | 70,619    | הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים                                        |
| 2,701     | 2,949    | 18,859   | 2,666     | 39,900    | זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים                                                              |
| 3,572     | 893      | 1,014    | 2,679     | 2,800     | רווחים בגין עסקאות הגנה Swap על שינויים במדד המחירים לצרכן                                       |
| (3,623)   | (1,486)  | (2,200)  | (2,559)   | (5,067)   | מיסים נדחים, נטו                                                                                 |
| 71,384    | (39,840) | (12,804) | 6,790     | 9,841     | אחרות                                                                                            |
| (*) 985   | 318      | 118      | 854       | 510       |                                                                                                  |
| (203,352) | (80,804) | 33,082   | (184,994) | 15,742    |                                                                                                  |

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

|           |          |          |           |         |                                                   |
|-----------|----------|----------|-----------|---------|---------------------------------------------------|
| (1,658)   | (598)    | 1,101    | (2,463)   | (1,026) | ירידה (עליה) בלקוחות                              |
| 8,395     | 4,787    | (487)    | 11,935    | (4,442) | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו             |
| (1,444)   | (792)    | 817      | (2,680)   | (796)   | עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים                |
| 10        | (278)    | 104      | 1         | 576     | עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד |
| 22,206    | 18,150   | (36,716) | 56,719    | 5,188   | עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות             |
| 27,509    | 21,269   | (35,181) | 63,512    | (500)   |                                                   |
| (175,843) | (59,535) | (2,099)  | (121,482) | 15,242  |                                                   |

**ב. רכישת חברה באיחוד יחסי**

**נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת:**

|          |   |   |   |   |                                                 |
|----------|---|---|---|---|-------------------------------------------------|
| 34,268   | - | - | - | - | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)           |
| (55,008) | - | - | - | - | נדל"ן להשקעה                                    |
| (182)    | - | - | - | - | רכוש קבוע                                       |
| 5        | - | - | - | - | התחייבויות לזמן ארוך (לרבות עתודה למיסים נדחים) |
| (20,917) | - | - | - | - |                                                 |

**ג. עסקאות שלא במזומן**

**השקעות בנדל"ן להשקעה**

|        |        |   |        |       |                                           |
|--------|--------|---|--------|-------|-------------------------------------------|
| 32,600 | 20,013 | - | 40,308 | 5,008 | כנגד זכאים ויתרות זכות מימוש נדל"ן להשקעה |
| -      | 4,200  | - | 4,200  | -     | כנגד חייבים ויתרות חובה                   |

**ד. מידע נוסף**

**ריבית ששולמה**

|         |        |        |        |        |              |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 101,050 | 75,353 | 71,601 | 92,513 | 92,509 | מיסים ששולמו |
| 19,534  | 4,607  | 473    | 15,284 | 10,449 |              |

(\*) סווג מחדש – ראה באור 2.ב.

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

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנתיים ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

#### באור 1 - כללי

דוחות כספיים ביניים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2008 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנתיים באותו מועד, (להלן – דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 ולשנה שנתיים באותו מועד ולביאורים אשר נלוו אליהם.

#### באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

##### **א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)**

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

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

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

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

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

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

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

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנתיים ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

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

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

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

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

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

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

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנסיימו ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

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

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

(8) שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008

בחודש מאי 2008 פרסם ה-IASB סדרה של שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים. במסגרת השיפורים נעשו תיקונים לחלק מהתקנים, המשנים את אופן ההצגה, ההכרה והמדדה של פריטים שונים בדוחות הכספיים. בנוסף נעשו תיקונים למינוחים, שיש להם השפעה זניחה, אם בכלל, על הדוחות הכספיים. מירב התיקונים ייכנסו לתוקף החל מתקופת הדיווח השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2009 או לאחריה, עם אפשרות לאימוץ מוקדם. יישום מרבית התיקונים ייעשה בדרך של התאמה למפרע של מספרי ההשוואה. להלן התיקונים העיקריים אשר יישומם צפוי להשפיע באופן משמעותי על דוחותיה הכספיים של החברה:

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

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

- (1) תכניות נאמנות ללקוחות, IFRIC 13 Customer Loyalty Programs.
- (2) הסכמים להקמת נדל"ן, IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate.
- (3) גידורי השקעה נטו בפעילות חוץ, IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation.

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנתיים ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

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

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

| לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים<br>שנסתיימה ביום 30<br>בספטמבר |        | לתקופה של תשעה חודשים<br>שנסתיימה ביום 30<br>בספטמבר |         | מדד המחירים לצרכן<br><br>בישראל (מדד בגין)<br>בישראל (מדד ידוע)<br><br>שער חליפין מול הש"ח<br><br>דולר ארה"ב<br>דולר קנדי |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | 2007                                                  | 2008   | 2007                                                 | 2008    |                                                                                                                           |
|                                 | %                                                     | %      | %                                                    | %       |                                                                                                                           |
|                                 | בלתי מבוקר                                            |        | בלתי מבוקר                                           |         |                                                                                                                           |
|                                 |                                                       |        |                                                      |         |                                                                                                                           |
| 3.40                            | 1.30                                                  | 2.00   | 2.29                                                 | 4.39    |                                                                                                                           |
| 2.79                            | 2.52                                                  | 2.10   | 2.79                                                 | 5.00    |                                                                                                                           |
| (8.97)                          | (5.55)                                                | 2.06   | (5.02)                                               | (11.05) |                                                                                                                           |
| 7.75                            | (0.05)                                                | (0.36) | 10.34                                                | (15.80) |                                                                                                                           |

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

##### א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

- **קניין בת ים** – בהמשך לאמור בבאור 7.ד.1 (1) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007, בחודש אפריל 2008 מימשה בעלת השליטה המחזיקה ביתרת הון המניות של הקניון זכות סירוב ראשונה ונכנסה בנעלי החברה, לרבות רכישת יתרת המניות המוחזקות על ידי שופרסל ויתר הזכויות הרלבנטיות. בעקבות כך בחודש אפריל 2008 הוחזרה לחברה מקדמה שהעמידה לטובת רכישת הקניון בסך של 30 מיליון ש"ח.
- **קניין קרית אונו** - בהמשך לאמור בבאור 7.ד.1 (1) בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007, החברה ביצעה שחלוף נכסים לפי סעיף 49 יא' לחוק מיסוי מקרקעין בין קניון רחובות אשר נמכר ביולי 2007, לבין קניון קרית אונו. השחלוף דחה תזרימית תשלומי מס בסך של 54 מיליון ש"ח.
- **בית תים** - ביום 30 ביוני 2008 חתמה חברה מאוחדת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, על הסכם עם חברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כ"בית תים" בתמורה לסך כולל של 83.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים. במועד החתימה על ההסכם שילמה הקבוצה מקדמה בסך של 7 מיליון ש"ח. יתרת התמורה בסך של 76.3 מיליון ש"ח שולמה בחודש יולי 2008, לאחר שנתמלאו מלוא התנאים המתלים על פי ההסכם הרכישה.
- **מתחם תעשייה ולוגיסטיקה בפארק תעשייה קיסריה** - בחודש יולי 2008 התקשרה הקבוצה בהסכם רכישה וחכירה עם חברת בסט קרטון נכסים (1994) בע"מ (להלן - המוכרת). על פי ההסכם רכשה הקבוצה את מלוא זכויות החכירה המהוונות של המוכרת במתחם תעשייה ולוגיסטיקה הידוע כמפעל "בסט קרטון" בפארק תעשייה ועסקים קיסריה (להלן - הנכס), בתמורה לסך של 77 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. במקביל לחתימה על ההסכם לרכישת הנכס חתמה הקבוצה על הסכם להשכרתו לחברה אחות של המוכרת לתקופה של 15 שנים, בדמי שכירות שנתיים צמודי מדד של 6.8 מיליון ש"ח עם גידול ריאלי של 5% כעבור 10 שנים. לשוכרת הוענקה האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים פחות חודש, תוך גידול ריאלי של 5% בדמי השכירות מידי חמש שנים. הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה.

## אמות השקעות בע"מ

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

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

#### **ב. קווי אשראי**

**(1) קווי אשראי – לקבוצה מסגרת אשראי, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010, בלתי מנוצלת, נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים ביניים בסך של 400 מיליון ש"ח. לצורך ניצול מסגרת האשראי לזמן קצר על החברה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, ו-(2) שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. עם המעבר לדיווח לפי כללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS), אמור היחס הנ"ל להתעדכן בהסכמת הצדדים.**

**(2) ליווי בנקאי לנדל"ן בהקמה - במהלך שני הרבעונים האחרונים, חתמה הקבוצה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 614 מיליון ש"ח (חלק הקבוצה 557 מיליון ש"ח). כמו כן, על פי ההסכם, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ממועד ההעמדה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים מצויה החברה בשלבים מתקדמים לחתימה על הסכם ליווי נוסף בהיקף של כ-212 מיליון ש"ח.**

**ג. בתקופת הדוח קיבלה הקבוצה הלוואות לזמן ארוך מבנקים בסך של כ-937 מיליון ש"ח, שיתרתן נכון לתאריך המאזן הינה כ-962 מיליון ש"ח, צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית נקובה בשיעורים שבין 3.65% ל-4.85% לשנה או צמודות קרן וריבית לריבית הפריים בתוספת 0.2%. ההלוואות עומדות לפירעון כך שסך של כ-130 מיליון ש"ח עומד לפירעון על פני תקופה של 5 שנים, ועיקר היתרה (בסך של כ-746 מיליון ש"ח) תעמוד לפירעון בסכום אחד בין השנים 2013 עד 2016.**

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

#### **ה. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**

בחודש יולי 2008 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים לארבעה עובדים ונושאי משרה במסגרתה הוקצו 500,000 כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 11.50 ש"ח (כפוף להתאמות). כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2011; 30% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2012; ו-20% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2013. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2013.

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

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

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

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנתיים ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

#### באור 4 - דיבידנד שהוכרז ושולם

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

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

בחודש נובמבר 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הרביעי של שנת 2008 בסך של 11 אגורות למניה (15 מיליון ש"ח), לתשלום בחודש דצמבר 2008. בנוסף, בחודש נובמבר 2008 החליט דירקטוריון החברה על חלוקה חד פעמית של דיבידנד לבעלי המניות בסך 3.19 שקלים למניה המהוות סך של כ-426 מיליון ש"ח, אשר ישולם בחודש דצמבר 2008.

#### באור 5 - מיסים על הכנסה

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

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

#### באור 6 - פעילות שהופסקה

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

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

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופות שנתיים ביום 30 בספטמבר 2008 בלתי מבוקר

**באור 6 - פעילות שהופסקה (המשך)**

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

| ל ש נ ה<br>שנתיים<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנתיים<br>ביום 30 בספטמבר |          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנתיים<br>ביום 30 בספטמבר |          |                                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|----------|---------------------------------|
|                                     | 2007                                                | 2008     | 2007                                               | 2008     |                                 |
|                                     | אלפי ש"ח                                            | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |                                 |
|                                     | (בלתי מבוקר)                                        |          | (בלתי מבוקר)                                       |          |                                 |
|                                     | 43,236                                              | 9,228    | -                                                  | 34,372   | הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן |
|                                     | 2,000                                               | 84       | -                                                  | 1,465    | להשקעה                          |
|                                     | 41,236                                              | 9,144    | -                                                  | 32,907   | עלות השכרת הנכסים והפעלתם       |
|                                     | 85,765                                              | 6,932    | -                                                  | 55,651   | התאמת שווי הוגן של נדל"ן        |
|                                     | 852                                                 | 493      | -                                                  | 775      | להשקעה ורווח ממימוש             |
|                                     | 126,149                                             | 15,583   | -                                                  | 87,783   | הוצאות הנהלה וכלליות            |
|                                     | 30,758                                              | (8,866)  | (758)                                              | (26,447) | רווח מפעולות רגילות             |
|                                     |                                                     |          |                                                    | (20,193) | הכנסות (הוצאות) מימון           |
|                                     | 95,391                                              | 6,717    | (758)                                              | 61,336   | רווח (הפסד) לפני מיסים על       |
|                                     | (56,775)                                            | (8,207)  | -                                                  | (15,891) | ההכנסה                          |
|                                     |                                                     |          |                                                    | (20,193) | מיסים על ההכנסה                 |
|                                     | 38,616                                              | (1,490)  | (758)                                              | 45,445   | רווח (הפסד) לאחר מיסים על       |
|                                     |                                                     |          |                                                    | (20,193) | ההכנסה (ג. להלן)                |

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

|            |         |       |          |          |                              |
|------------|---------|-------|----------|----------|------------------------------|
| (47,149)   | (8,422) | (758) | (10,206) | (20,193) | הפסד מפעילות בקנדה לתקופה    |
| 85,765 (*) | 6,932   | -     | 55,651   | -        | התאמת שווי הוגן ורווח ממכירת |
| 38,616     | (1,490) | (758) | 45,445   | (20,193) | הפעילות בקנדה                |

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

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