

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009
(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-24 דוח הדירקטוריון

25 דוח סקירה של רואי חשבון

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):

26 מאזן מאוחד

27 דוחות רווח והפסד מאוחדים

28 דוחות על הרווח הכולל מאוחדים

29 - 31 דוחות על השינויים בהון העצמי

32 - 33 דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

34 – 40 באורים לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2008.

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

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בהשכרה, ניהול ואחזקה, של נכסים בישראל וכן ברכישה, ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. 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.

מאז חודש ספטמבר 2008 עוברת הכלכלה העולמית טלטלה נוספת בעקבות משבר שהחל כשנה קודם לכן עם פרוץ משבר המשכנתאות בארה"ב והמינוף שנעשה על בסיס משכנתאות אלו. ברבעון השלישי של שנת 2009 המשיכו השווקים הפיננסיים בארץ ובעולם במגמת ההתאוששות שהחלה ברבעון השני של שנת 2009. גם המשק הישראלי החל להתאושש מהמשבר, אך עם זאת המשבר הריאלי עדיין קיים בארץ ובעולם ואין כל וודאות בשאלה האם נקודת השפל כבר מאחורינו.

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2008 והמחצית הראשונה של שנת 2009, החלו תוצאותיו של המשבר לתת אותותיהן על שוק הנדל"ן בישראל. העלייה בדמי השכירות כפי שהורגשה במחצית הראשונה של שנת 2008 נבלמה, רמת הביקושים קטנה, משאים ומתנים התארכו ונוצר לחץ להפחתת דמי השכירות. ברבעון השלישי של השנה נראה כי מגמת ההאטה שפקדה את שוק הנדל"ן המניב **נבלמה ואף התהפכה**. רמת הביקושים ומחירי השכירויות התייצבו, ובחלק מהמקומות מתחילים לראות ניצנים ראשוניים של עליות בדמי השכירות. **למרות האמור לעיל הגדילה החברה את הכנסותיה בשיעור ניכר מול התקופה המקבילה דאשתקד, תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים.**

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

7-9/08	7-9/09	% שינוי	1-9/08	1-9/09	% שינוי	
70	81	16%	198	226	14%	NOI
59	68	15%	166	195	17%	EBITDA
-	90		113	140	24%	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
5	131		97	208	214%	רווח נקי לתקופה
(2)	(17)		107	85	(21%)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
36	38	5%	104	102	(2%)	FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)

- יתרת המזומנים של החברה לתאריך הדוח מסתכמת לכ- 515 מיליון ₪.
- קווי אשראי לא מנוצלים לתאריך הדוח בהיקף של 200 מיליון ₪.
- שווי נכסים לא משועבדים של החברה הנו בהיקף של כ- 2 מיליארד ₪.
- ברבעון השלישי, פרעה החברה ריבית שנתית בגין אגרות חוב בסך של כ- 67 מיליון ₪.

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

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30.09.09 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים 87 נכסים מניבים בשטח של כ- 429 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 175 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 30.09.09 הינו 96.5% לעומת 95.4% בסוף שנת 2008 ו- 96.7% בתום הרבעון המקביל אשתקד. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. כמו כן, לקבוצה 5 חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה.

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 207 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 117 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 208 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 97 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעת משינויים בהכנסות, מההתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מהוצאות מימון ומהכנסות מיסים כפי שיתואר בהמשך.

דרוג אשראי

אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדרוג אשראי A1 עם אופק שלילי וע"י מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ) בדרוג A עם אופק שלילי.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות צמודות מדד בהיקף של כ- 2.7 מיליארד ₪. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 4.2 מיליארד ₪, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות צמודי מדד, ראה עמוד 17.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

א. קניון מיי סנטר, כרמיאל

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

ב. מתחם קומברס אלוריון, בית ורינט

ביוני 2009, חתמה החברה על הסכם עם אלקטרה נדל"ן בע"מ, לרכישת מלוא זכויות אלקטרה בשתי חברות המחזיקות במתחמי בנייני משרדים בהרצליה פיתוח וברמת החייל, תל-אביב, כמתואר להלן:

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

להלן "**הזכויות הנרכשות**".

בנייני המשרדים כוללים כ-21,000 מ"ר שעיקרם משרדים וכ-530 מקומות חניה, הרשומים בספרי החברה בסכום של כ-195 מיליון ₪. ה-N.O.I החזוי בגין חלקה של החברה בזכויות הנרכשות הינו כ-16.5 מיליון ₪. תוצאות הפעילות של הזכויות הנרכשות נכללות בדוחות הכספיים ביניים של החברה. עבור הזכויות הנרכשות שילמה החברה לאלקטרה סך של כ-63 מיליון ₪, שמומנו ממקורותיה העצמיים של החברה.

ג. קניון ערים על הכיכר

ביולי 2009, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בהסכם עם משפחת חבס ("המוכרים") לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרים בנכס הידוע בשם "קניון ערים על הכיכר" בכפר סבא ("הקניון") תמורת סך של כ- 160 מיליון ש"ח. ה- NOI השנתי הצפוי הינו כ- 15 מיליון ₪.

הקניון הינו מתחם מסחרי הכולל כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר, בשתי קומות וכ- 180 מקומות חניה מקורים. שטחי המסחר מושכרים במלואם לכ- 50 שוכרים.

מיקום הקניון, בצמידות וברצף ל"קניון ערים" שבבעלותה המלאה של הקבוצה, יוצר מתחם מאוחד של קניון הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 15,500 מ"ר וכ- 950 מקומות חניה המאכלס כ- 130 שוכרים כולל עוגנים ב- 100% תפוסה.

הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ד. מול 124, מגדל המאה

בנובמבר 2009, (לאחר תאריך המאזן) חתמה החברה על הסכם עם ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן: "ליברטי") לרכישת זכויות ליברטי במתחם המסחרי הידוע בשם "מול 124" הממוקם במגדל המאה בתל אביב, בשיתוף (50%) עם צד ג', תמורת סך כולל של 60 מיליון ש"ח (חלק החברה 30 מיליון ש"ח). המרכז המסחרי, הכולל כ- 5,230 מ"ר שטחים לשיווק, ממוקם בקומת הרחוב ובשתי קומות תת קרקעיות מתחת למגדל המשרדים הידוע כ"מגדל המאה" המצוי בבעלותם המשותפת של החברה וצד ג', ומושכר במלואו. רכישה זו משלימה את הזכויות הנוכחיות אשר מחזיקות החברה וצד ג' במגדל המאה, באופן שלאחר הרכישה תחזיק קבוצת אמות במחצית הזכויות (במושע) במגדל המשרדים ובמרכז המסחרי.

הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

2. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

בהמשך לאמור בדוח התקופתי של החברה לשנת 2008 בפרק תיאור עסקי התאגיד ודוח הדירקטוריון ובעקבות אי הוודאות הקיימת בשווקים בעולם ובארץ, **החליטה החברה ברבעון האחרון של שנת 2008 לעצור חלק מהפרויקטים שתוכנן להתחיל בביצועם ולבחון מחדש את קצב הבניה והיזום ביתרת הפרויקטים.**

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

בעקבות תיקון של IAS 40 "נדל"ן להשקעה", הקובע כי נדל"ן להשקעה בהקמה יוצג ע"פ שווי ההוגן החל מיום 1 בינואר 2009, רשמה החברה רווח מעלית ערך נדל"ן בהקמה בתקופת הדוח בסך של כ- 10 מיליון ₪, מתוכם כ- 7 מיליון ₪ ברבעון השלישי.

הנפקת מניות הטבה

3.

ביולי 2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות הטבה בשיעור של 25% מההון המונפק והנפרע של החברה.

ביום 3 באוגוסט 2009, בהתאם להחלטה הנ"ל, חילקה החברה 33,355 אלפי מניות הטבה לכל מי שהחזיק במניות החברה ביום 2 באוגוסט 2009 מתוך הפרמיה על המניות.

הקצאה פרטית

4.

בספטמבר 2009, חתמה החברה עם מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**מגדל**") על הסכם הקצאה לפיו הקצתה החברה למגדל 32 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כנגד תמורה במזומן בסך 249,440 אלפי ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2009 ההון המונפק והנפרע של החברה עומד על 198,775 אלפי מניות. בעקבות ההקצאה למגדל ירדו אחזקותיה של חברת האם בחברה ל- 61.76%.

רכישת אגרות חוב של חברות בנות

5.

בספטמבר 2009, הגיעה החברה להסכמה עקרונית עם מספר גופים מוסדיים ("**המוכרים**") המחזיקים באגרות חוב ובשטרי הון לא סחירים של שתי חברות בנות (בבעלות מלאה) של החברה לרכישתם של אגרות החוב ושטרי ההון המוחזקים על ידם.

על פי ספרי החברה, ערכם ההתחייבותי של אגרות החוב ושטרי ההון הנרכשים נכון ליום 30.09.09 הינו כ- 110 מיליון ש"ח. כמחצית מהתמורה בגין זכויות המוכרים באגרות החוב ובשטרי ההון תינתן ע"י הקצאת 7 מיליון מניות רגילות של החברה והיתרה תינתן ע"י הקצאת 40 מיליון ע.נ. אג"ח (סדרה א') של החברה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים טרם נחתם הסכם מחייב בין הצדדים.

גמול דירקטורים

6.

ביולי 2009 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאת עד 67,500 (כפוף להתאמות) מניות רגילות של החברה לנאמן, שיחזיק בהן בנאמנות עבור שלושה דירקטורים של החברה. המניות תוקצינה לדירקטורים בשש מנות חצי שנתיות ב-1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2010, 2011 ו-2012, או בחלקם.

המניות תוקצינה על שם הנאמן תמורת תשלום ערכן הנקוב על ידי הניצע והניצע יהיה זכאי להקצאת מנה חצי שנתית מסויימת אך ורק אם באותו מועד ממשיך אותו ניצע לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה.

המניות המוקצות תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. דירקטור לו תוקצינה מניות יהיה חייב להחזיק בהן לפחות עד תום שנה ממועד הקצאתן וזאת ביחס לכל מנה ומנה של מניות שתוקצינה לו. המניות כפופות לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה

ביום 10.9.09 אישר דירקטוריון החברה כי שני הדירקטורים החיצוניים של החברה יהיו זכאים לגמול שנתי בסך של 120,000 ש"ח צמודים למדד בהתאם למנגנון הקבוע בתקנות. ההחלטה האמורה אושרה ביום 17.9.09 על ידי האסיפה הכללית של החברה.

7. מיסים

ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן - "חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26%-ו-25% המושגים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס חברות בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%. חוק ההסדרים חל גם על מס שבח.

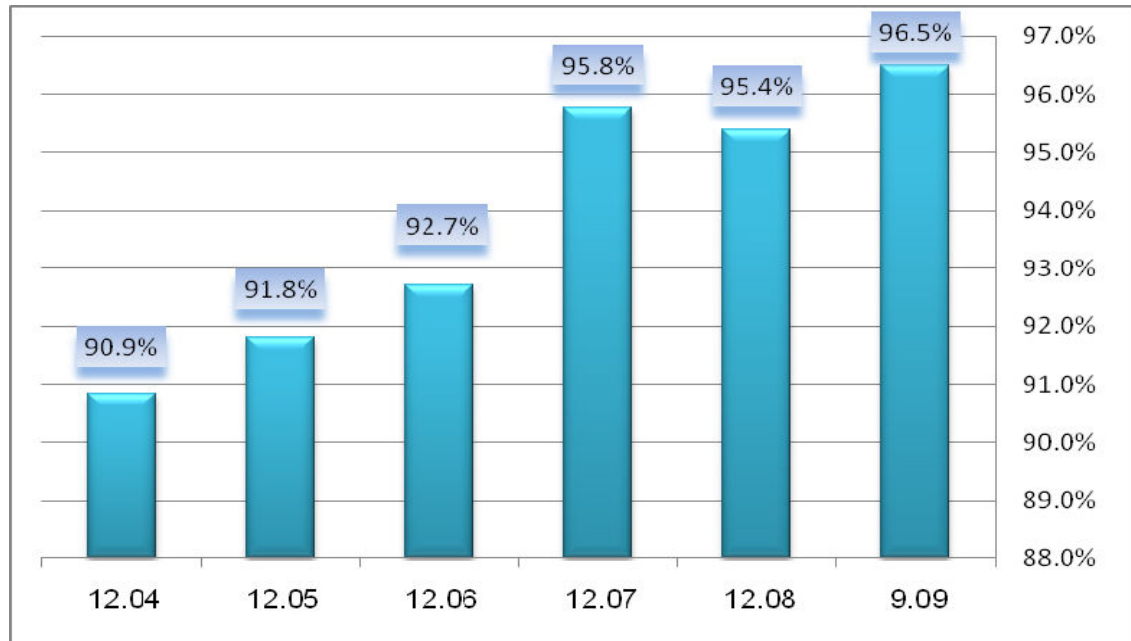
השפעת חוק ההסדרים על יתרות המסים הנדחים קיבלה ביטוי ברבעון השלישי של השנה. יישום חוק ההסדרים הגדיל את הרווח הנקי של החברה בסך של כ- 79 מליון ש"ח. בקביעת אומדן זה הניחה הנהלת החברה כי שיעור המס שיחול בעת ההיפוך של ההפרשים הזמניים של הנדל"ן להשקעה שלה יהיה 18%.

להלן מידע אודות נכסי החברה, בחלוקה לפי סוגי שטחים:

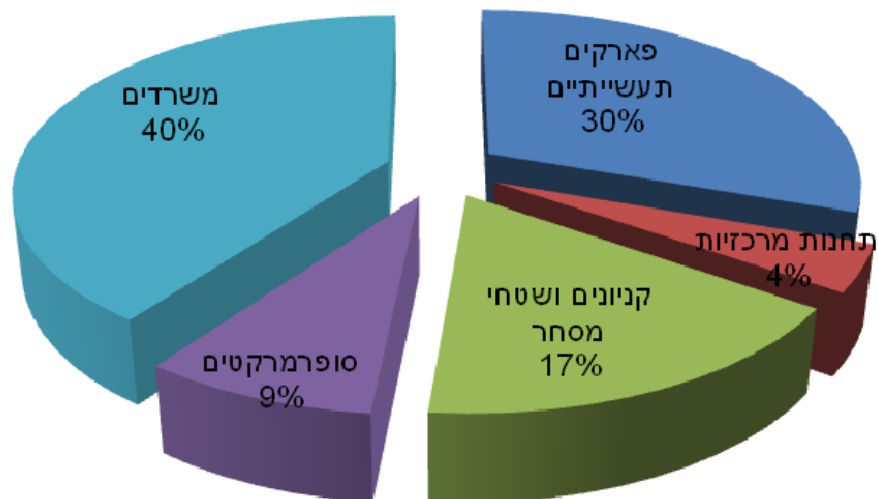
סוג	שטח עילי ליום 30.09.09*	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 30.09.09	הכנסות מדמי שכירות 1-9/09
מ"ר				באלפי ₪
פארקים תעשייתיים	130,385	30%	97.6%	26,886
תחנות מרכזיות	18,048	4%	94.4%	10,925
קניונים ושטחי מסחר	72,690	17%	94.1%	75,520
סופרמרקטים	36,383	9%	100.0%	22,337
משרדים	171,645	40%	96.2%	94,771
סך הכל	429,152	100%	96.5%	230,439
סה"כ הכנסות מדמי ניהול				<u>28,475</u>
סה"כ הכנסות				<u>258,914</u>

(*) לא כולל כ- 7,600 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 175 אלף מ"ר).

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה:



התפלגות שטחים להשכרה



NOI (Net Operating Income)

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

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.

באלפי ₪	רבעון 3 2009	רבעון 2 2009	רבעון 1 2009	רבעון 4 2008	רבעון 3 2008
נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾	71,301	70,749	70,198	70,086	68,324
נכס שנמכר	-	-	-	-	107
נכסים שנרכשו ⁽²⁾	9,505	2,863	1,785	1,726	1,128
NOI – סך הכל	80,806	73,612	71,983	71,812	69,559

(1) Same Property NOI

(2) בסט קרטון, בית תים, קניון מיי סנטר, מתחם קומברס אלווריון, בית ורינט וקניון ערים על הכיכר.

1. ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2009 הסתכם ל-80.8 מיליון ₪ לעומת 69.6 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-16.1%**. הגידול ב-N.O.I נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.
2. ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2009 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-71.3 מיליון ₪ לעומת 68.3 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-4.4%**, כ-3.5% מהגידול נובעים מהצמדת דמי השכירות למדד והיתרה מעליה ריאלית בדמי השכירות כתוצאה מחידוש חוזים, מימוש אופציות וחוזים חדשים.

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2009:

מליוני ₪

4,168

נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר 2009

(107)

בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים

4,061

נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.09.09

80.8

NOI רבעון שלישי 2009

1.4

תוספות בגין נכסי על הכיכר ופארק אפק

3.5

תוספות אחרות ל- N.O.I רבעוני⁽¹⁾

85.7

NOI רבעון שלישי 2009 מתוקן

342.8

NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקן

8.44%

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

⁽¹⁾ כולל תוספות שכר דירה בהתאם לחוזי שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה ו/או נתקבלה הצעה לחדש את חוזי השכירות הקיימים אשר יניבו תוספת הכנסות בהיקף שנתי של כ- 7.5 מיליון ₪ וכן השפעת מדד ליום 30.09.09, אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון השני.

(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, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, 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> <u>7-9/08</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-9/08</u>	<u>לתקופה</u> <u>*1-3/09</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/09</u>	<u>לתקופה</u> <u>7-9/09</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-9/09</u>	
5,484	97,251	41,216	35,212	131,302	207,730	רווח נקי לתקופה
758	20,193	(1,425)	435	190	(800)	פעילות שהופסקה
(411)	(112,574)	(3,000)	(47,117)	(90,212)	(140,329)	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
12,804	9,841	11,712	(5,320)	(69,228)	(62,836)	מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים
(1,687)	(7,681)	1,433	1,544	2,975	5,952	שערוך כתבי אופציות ואחרות
(95)	510	*68	392	2,199	2,659	פחת, הפחתות ושונות
(8,755)	7,540	50,004	(14,854)	(22,774)	12,376	FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)
44,376	96,631	*(17,339)	* 46,398	60,584	89,497	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער*
35,621	104,171	32,665	31,544	37,810	101,873	FFO
0.21	0.62	0.20	0.19	0.23	0.61	FFO למניה (בש"ח)*

* הוצג מחדש

הירידה ב- FFO בתשעת החודשים של שנת 2009 לעומת התקופה המקבילה דאשתקד בסך של כ- 2 מליון ₪, מורכבת כדלקמן: עליה ב- EBITDA בסך של כ- 29 מליון ₪ בקיזוז עליה בהוצאות המימון בסך של כ- 31 מליון ₪, כאשר מחצית מהעלייה בהוצאות המימון נובעת מחלוקת דיבידנד מיוחד בסך של כ- 400 מליון ₪ בדצמבר 2008.

תחזית FFO לכל שנת 2009

בעקבות רכישת קניון ערים על הכיכר בכפר-סבא ביולי 2009 כמתואר בעמוד 4 לעיל, ובעקבות סיום בנית שלב א' בפרויקט פארק אפק ואכלוסו החל מהרבעון השלישי של שנת 2009 והצפי לסיום שלב ב' בפרויקט חוצות כרמיאל ברבעון הרביעי של שנת 2009, ועלפי מצבת חוזי השוכרים הקיימים בכל נכסי הקבוצה ובהתבסס על סביבת האינפלציה והריבית הנהוגה כיום, החברה צופה כי ה- FFO לכל שנת 2009 יגיע לסך של בין 140 ל- 143 מליון ₪.

המידע בדבר תחזית ה- FFO לכל שנת 2009 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעולות

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
שנסיימה					
ביום 31 בדצמבר					
2008	2008	2009	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
314,131	81,045	93,163	231,619	258,914	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
44,395	11,522	12,405	33,772	32,618	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
269,736	69,523	80,758	197,847	226,296	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
132,399	411	90,212	112,574	140,329	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
402,135	69,934	170,970	310,421	366,625	
39,365	10,431	10,737	30,517	28,825	הוצאות הנהלה וכלליות
996	225	225	681	675	תרומות
459	82	2,016	393	2,149	הוצאות אחרות, נטו
361,315	59,196	157,992	278,830	334,976	רווח מפעולות רגילות
(40,120)	(10,454)	632	(29,021)	(3,030)	הכנסות מימון
202,080	75,409	95,749	180,797	192,250	הוצאות מימון
1,118	-	-	-	-	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
160,842	64,955	96,381	151,776	189,220	הוצאות מימון, נטו
200,473	(5,759)	61,611	127,054	145,756	רווח(הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
23,941	(12,001)	(69,881)	9,610	(61,174)	הוצאות(הכנסות) מיסים על ההכנסה
176,532	6,242	131,492	117,444	206,930	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
7	-	-	-	-	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
176,539	6,242	131,492	117,444	206,930	רווח לפני פעילות שהופסקה
(15,420)	(758)	(190)	(20,193)	800	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
161,119	5,484	131,302	97,251	207,730	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 259 מיליון ש"ח לעומת סך של 232 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 12%. הגידול בסך 27 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 9 מיליון ₪ ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים בסך של כ- 18 מיליון ₪.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 33 מיליון ש"ח לעומת סך של 34 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 1 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהתייעלות תפעולית.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת השווי ההוגן הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 140 מיליון ש"ח, לעומת 113 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התאמת השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובעת בעיקר מגידול ראלי בדמי השכירות וה- NOI בחלק מהנכסים וגידול בדמי השכירות צמודי המדד ביתרת הנכסים. יש לציין שבתקופה המדווחת עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור 3.6%. כתוצאה מכך עלו (ויעלו) הכנסות החברה מדמי שכירות בשיעור דומה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו לסך של 29 מיליון ש"ח לעומת 31 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נובע מקיטון בדמי ניהול לאלוני חץ ומקבלת החזר הוצאות בקשר לבדיקת נכס.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 189 מיליון ש"ח לעומת כ- 152 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של 37 מיליון ש"ח נובע מחד, מקיטון בהוצאות המימון כתוצאה מעליה בשיעורי המדד בשיעור של 3.62% בתקופה המדווחת לעומת עלייה בשיעורי המדד בתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של 5%, בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ומאידך מגידול בהוצאות ריבית בסך 33 מיליון ש"ח הנובע מגידול במצבת ההלוואות של הקבוצה. כמו כן, הוצאות המימון נטו בתקופה המדווחת כוללות הוצאות בגין שערך כתבי אופציה בסך 1 מיליון ש"ח לעומת הכנסה בסך 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת להכנסה בסך של כ- 61 מיליון ש"ח לעומת הוצאה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 71 מיליון ש"ח נובע מחד, מקיטון במיסים נדחים כתוצאה מחוק ההתייעלות הכלכלית והפחתת שיעור המס ל- 18% בסך של כ- 79 מיליון ש"ח ומאידך גידול במיסים נדחים מהתאמת שווי הוגן לעומת התקופה המקבילה דאשתקד, בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, ומגידול בהוצאות המיסים הנובעים מהפרשות למס ומהפסד לצורכי מס בתקופה המדווחת הנמוך יותר מהתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה

ההפסד של 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים שהתקבלו ממימוש הנכסים בקנדה בשנת 2007.

מצב כספי

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 85 מיליון ₪ לעומת סך של כ- 107 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ₪

מקורות

85	מפעילות שוטפת
249	תמורה מהנפקת מניות
32	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>366</u>	סך מקורות

שימושים

283	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
63	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה
48	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
48	דיבידנד ששולם
1	פירעון אשראי זמן קצר
<u>443</u>	סה"כ שימושים

ירידה במזומנים

77

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

לחברה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בישראל בסך של 400 מיליון ₪, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010 . יתרת המזומנים של הקבוצה לתאריך הדוח עמדה על סך של 515 מיליון ₪ (כוללת ניצול מסגרת אשראי בסך 200 מיליון ₪).

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

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

לווי בנקאי לבניה

במהלך שנת 2008 והתקופה המדווחת, חתמה הקבוצה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 630 מיליון ₪. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ההעמדה מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל. ניצול האשראי בהסכמי לווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.65 מיליארד ש"ח המהווה הון עצמי למניה של 8.29 ₪. ההון העצמי ליום 31.12.08 הסתכם לסך של 1.24 מיליארד ש"ח המהווה הון עצמי למניה של 7.41 ₪.

אופן אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות מנהלת הכספים, ובפיקוח מנכ"ל החברה. בדבר שמותיהם של חברי הדירקטוריון של החברה, ראה תקנה מספר 26 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2008. דירקטוריון החברה כולל 8 דירקטורים, אשר 5 מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי.

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

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

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

דיבידנד

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

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

במאי 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2009 בסך של 11 אג' למניה (14,676 אלפי ₪) ששולם במהלך יוני 2009.

באוגוסט 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2009 בסך של 11 אג' למניה (18,345 אלפי ₪) ששולם במהלך ספטמבר 2009.

בנובמבר 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2009 בסך של 11 אג' למניה (21,835 אלפי ₪) ששולם במהלך דצמבר 2009.

הסכם דמי ניהול עם בעלי עניין

בנובמבר 2009 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו לחברה להתקשר בהסכם ניהול עם בעלת השליטה בחברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ") לקבלת שירותי ניהול לחמש שנים שתחילתן ב- 1.1.2010. הסכם הניהול הקיים עומד להסתיים ביום 31.12.2009. תמורת שירותי הניהול שיתקבלו תשלם החברה לאלוני חץ על פי הסכם הניהול החדש דמי ניהול שנתיים, הנגזרים מהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (כולל הנדל"ן בהקמה) ועד לתקרה של 16 מיליון ש"ח צמוד למדד שיהיה ידוע ב- 1.1.2010 ובכל מקרה לא יותר מסך של 18 מיליון ₪ (לא צמודים). בהתחשב בהיקף נכסיה של החברה ליום 30.9.09, דמי הניהול החדשים שהיו משולמים על ידי החברה לאלוני חץ, לו הסכם הניהול החדש שטרם נחתם היה בתוקף, היו מסתכמים לסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח לשנה בעוד דמי הניהול השנתיים המשולמים כיום על פי הסכם הניהול הקיים מסתכמים לסך של כ- 20 מיליון ש"ח. ההתקשרות בהסכם הניהול החדש כפופה לאישור האסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי דין.

תשקיף מדף

בחודש מאי 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך.

דירקטורים בלתי תלויים

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

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

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף הפניות (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות. שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההגון אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2008 בביאור 20 א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 24 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 100 מיליון ₪, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 54 מיליון ₪, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 19 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין. לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של

החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.

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

בקשר לתביעה חדשה שהתקבלה לאחר תאריך המאזן ראה באור 3' לדוח הכספי.

פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי לניהול הסיכונים בחברה : מנכ"ל החברה. פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2008 .

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

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

ב. עלות המימון

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/09/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
<u>ירידה במדד</u>			<u>עליה במדד</u>		
-5%	-2.5%		+2.5%	+5.0%	
58,635	29,317	1,172,693	(29,317)	(58,635)	הלוואות צמודות מדד
80,776	40,388	1,615,521	(40,388)	(80,776)	אג"ח צמודות מדד
139,411	69,705		(69,705)	(139,411)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 3.85%) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/09/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
<u>ירידה בריבית</u>			<u>עליה בריבית</u>		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(2,734)	(1,363)	473,715	1,356	2,705	הלוואות בריבית משתנה

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/09/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה			עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(21,930)	(10,895)	1,172,693	10,758	21,380	הלוואות שקליות
<u>(4,200)</u>	<u>(2,081)</u>	158,790	<u>2,044</u>	<u>4,053</u>	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)**
(26,130)	(12,976)		12,802	25,433	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון			עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום	+5%	+10%	
		30/09/09			
(24,660)	(12,145)	1,462,317	12,403	24,443	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח			עליה בשע"ח		
-10%	-5%	ליום 30/09/09	+5%	+10%	
(13,363)	(6,681)	133,630	6,681	13,363	השקעות בדולר קנדי
<u>13,125</u>	<u>6,563</u>	131,251	<u>(6,563)</u>	<u>(13,125)</u>	התחייבויות בדולר קנדי
(238)	(118)		118	238	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח			עליה בשע"ח		
-10%	-5%	ליום 30/09/09	+5%	+10%	
1,506	753	30,120	(753)	(1,506)	התחייבויות (הלוואה) בדולר ארה"ב

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) עליה בריבית		
ירידה ריבית					
-10%	-5%	ליום 30/09/09	+5%	+10%	
1,145	571	133,630	(568)	(1,132)	השקעות בדולר קנדי
(948)	(473)	131,251	470	938	התחייבויות בדולר קנדי
197	98		(98)	(194)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי נכסים והתחייבויות בדולר ארה"ב בהתאם לשינויים בריבית המשתנה (באלפי \$):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) עליה בריבית		
ירידה ריבית					
-10%	-5%	ליום 30/09/09	+5%	+10%	
(112)	(56)	30,120	56	111	התחייבויות (הלוואה) בדולר ארה"ב

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים

פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 30/09/2009 (אג"ח סדרה א')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	הצמדה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום	שווי בורסאי ליום	ערך בדוחות הכספיים ליום	ערך נקוב צמוד ליום	ערך נקוב נומינלי ליום	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019	4.95%							

¹ גרול בערך הנקוב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת 2,498,437 כתיב אוספיה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א').

² דוחות הדירוג העדכניים מצורפים כנספח לד"ח הדירקטוריון של דוחות 2008.

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

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון
כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ	רו"ח אבי מלכי	דרך מנחם בגין 37, ת"א	03-6274848

גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה

להלן נתונים כלליים על נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים (אשר כולם הוערכו ע"י מעריך בלתי תלוי):

שם הנכס ומיקומו	חלק התאגיד בנכס	הפניה לסעיף בתיאור עסקי התאגיד	שטח הנכס (במ"ר, חלק אמיתי) וייעודו	מועד רכישת הנכס	זכויות חוזיות בנכס (בעלות, חכירה וכו')	סטאטוס	עלות הנכס (באלפי ₪)	שווי הוגן למועד הדוחות הכספיים (חלק אמיתי, באלפי ₪)
סופרמרקטים ברחבי הארץ	100%	2.2.3.5	קמעונאות: 36,383 מ"ר	2/67- 11/01	ראה הערה ³	מניב	23,618	440,466

³ 19 נכסים בעלות, 12 נכסים בחכירה מהוות (לתקופות 2012 עד 2045), 3 נכסים בחכירה לא מהוות (עד לשנים 2016 ו-2020), נכס בעלות שטרם נרשמה ונכס בחכירה מפרטיים (עד לשנת 2072)

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

4. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

5. דוח בסיסי הצמדה

מאזן בסיסי הצמדה – ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 12 בנובמבר 2009

נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עיני התאגיד ליום 30.09.2009 (באלפי ש"ח):

<u>דולר קנדי</u>	<u>דולר קנדי</u>	<u>דולר ארה"ב</u>	<u>הצמדה למדד</u>	<u>ללא הצמדה</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>
<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>
רכוש שוטף כספי						
1,339		513,366				514,705
		16,564				16,564
				253	253	
				18,227	1,177	19,404
				4,000	4,000	
18,528				2,848		21,376
19,867		548,157		8,278		576,302
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה						
113,605						113,605
		5,176		459	5,635	
133,472		5,176		8,737	695,542	
סך נכסים כספיים						
נדל"ן להשקעה						
				14,802	14,802	
				4,578,592	4,578,592	
סך נכסים לא כספיים						
133,472		5,176		4,587,329	5,274,134	
סך הנכסים						
התחייבויות שוטפות						
	30,376	205,855	271,351			507,582
			8,954			8,954
				10,171	10,171	
		29,812	22,816	4,630	57,258	
			14,704		14,704	
7,626				554	8,180	
7,626	30,376	235,667	317,825	15,355	606,849	
התחייבויות שאינן שוטפות						
		1,378,405	5,849			1,384,254
106,085						106,085
		1,066,374	204,872			1,271,246
		1,730				1,730
106,085		2,446,509	210,721	0	2,763,315	
113,711	30,376	2,682,176	528,546	15,355	3,370,164	
סך התחייבויות כספיות						
					181,010	181,010
					21,273	21,273
			20,164	32,933	53,097	
			20,164	235,216	255,380	
113,711		2,682,176	548,710	250,571	3,625,544	
סך ההתחייבויות						
19,761		(2,677,000)	19,611	(6,618)	(2,674,622)	
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים						

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את המאזן התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר, 2009 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (ד"וחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 44% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2009 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 57% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותם תאגידים נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריסמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 12 בנובמבר, 2009

אמות השקעות בע"מ
מאזן מאוחד

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2008	2009	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		(בלתי מבוקר)		
592,506	514,705	653,178	514,705	רכוש שוטף
13,435	16,564	12,025	16,564	מזומנים ושווי מזומנים
204	253	220	253	לקוחות
20,863	19,404	15,708	19,404	נכסי מס שוטפים, נטו
-	4,000	-	4,000	חייבים ויתרות חובה
23,147	21,376	15,155	21,376	נכס מיועד למימוש
650,155	576,302	696,286	576,302	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
				סך-הכל רכוש שוטף
3,605,402	4,168,160	3,577,776	4,168,160	רכוש בלתי שוטף
363,479	395,630	359,030	395,630	נדל"ן להשקעה
3,968,881	4,563,790	3,936,806	4,563,790	נדל"ן להשקעה בהקמה
620	5,635	455	5,635	יתרות חובה לזמן ארוך
14,429	14,802	9,973	14,802	רכוש קבוע, נטו
930	-	-	-	נכסי מיסים נדחים
101,365	113,605	115,008	113,605	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
4,086,225	4,697,832	4,062,242	4,697,832	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
4,736,380	5,274,134	4,758,528	5,274,134	סך-הכל נכסים
275,205	507,582	70,448	507,582	התחייבויות שוטפות
7,096	8,954	6,080	8,954	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
9,221	10,171	7,841	10,171	ספקים ונותני שירותים
77,620	57,258	57,944	57,258	התחייבויות מס שוטפות, נטו
12,224	14,704	12,346	14,704	זכאים ויתרות זכות
6,905	8,180	5,901	8,180	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
388,271	606,849	160,560	606,849	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
				סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,471,269	1,384,254	1,482,636	1,384,254	התחייבויות שאינן שוטפות
1,226,871	1,271,246	1,093,403	1,271,246	אגרות חוב
780	1,730	5,300	1,730	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
19,223	21,273	18,973	21,273	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
48,893	53,097	34,062	53,097	הפרשות
246,776	181,010	237,885	181,010	אחרות
98,219	106,085	105,346	106,085	מיסים נדחים, נטו
3,112,031	3,018,695	2,977,605	3,018,695	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
				סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
1,236,152	1,648,664	1,620,437	1,648,664	הון עצמי
(74)	(74)	(74)	(74)	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,236,078	1,648,590	1,620,363	1,648,590	זכויות המיעוט
4,736,380	5,274,134	4,758,528	5,274,134	סך-הכל הון עצמי
				סך-הכל התחייבויות והון עצמי

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

12 בנובמבר, 2009	נתן חץ	אבי מוסלר	יהודית זינגר בלוזר
תאריך אישור	יו"ר הדירקטוריון	מנהל כללי	מנהלת כספים
הדוחות הכספיים			

אמות השקעות בע"מ
דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2008	2008	2009	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
314,131	81,045	93,163	231,619	258,914
44,395	11,522	12,405	33,772	32,618
269,736	69,523	80,758	197,847	226,296
132,399	411	90,212	112,574	140,329
402,135	69,934	170,970	310,421	366,625
39,365	10,431	10,737	30,517	28,825
996	225	225	681	675
459	82	2,016	393	2,149
361,315	59,196	157,992	278,830	334,976
(40,120)	(10,454)	632	(29,021)	(3,030)
202,080	75,409	95,749	180,797	192,250
(1,118)	-	-	-	-
160,842	64,955	96,381	151,776	189,220
200,473	(5,759)	61,611	127,054	145,756
23,941	(12,001)	(69,881)	9,610	(61,174)
176,532	6,242	131,492	117,444	206,930
7	-	-	-	-
176,539	6,242	131,492	117,444	206,930
(15,420)	(758)	(190)	(20,193)	800
161,119	5,484	131,302	97,251	207,730
161,119	5,484	131,302	97,251	207,730
-	-	-	-	-
161,119	5,484	131,302	97,251	207,730
1.06	0.04	0.79	0.7	1.24
(0.1)	(0.01)	-	(0.12)	-
0.96	0.03	0.79	0.58	1.24
1.06	0.04	0.79	0.7	1.24
(0.1)	(0.01)	-	(0.12)	-
0.96	0.03	0.79	0.58	1.24
166,775	166,775	166,775	166,775	166,775
167,300	166,775	166,775	166,775	166,775

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן
להשקעה
עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
התאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ורווח ממימושו

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על
ההכנסה

החלק ברווחי חברות כלולות, נטו

רווח לפני פעילות שהופסקה
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

רווח נקי לתקופה

חלוקת הרווח הנקי לתקופה:

חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לתקופה
חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי
לתקופה

**רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של
החברה (בש"ח): ***
רווח בסיסי

מפעילות נמשכת
מפעילות שהופסקה
סך - הכל

בדילול מלא

מפעילות נמשכת
מפעילות שהופסקה
סך - הכל

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)**
בסיסי

מדולל

* מותאם למפרע, ראה ביאור 3 ו'.

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות על הרווח הכולל מאוחדים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2008	2008	2009	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
161,119	5,484	131,302	97,251	207,730	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
161,119	5,484	131,302	97,251	207,730	סך-הכל רווח כולל לתקופה
					סך-הכל רווח כולל לתקופה
					מיוחס ל:
161,119	5,484	131,302	97,251	207,730	חלק בעלי מניות הרוב
-	-	-	-	-	חלק בעלי מניות המיעוט
161,119	5,484	131,302	97,251	207,730	

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

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

סך-הכל הון עצמי	זכויות המיעוט	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות
1,236,078	(74)	1,236,152	412,689	8,279	641,252	173,932
207,730 (47,698)	-	207,730 (47,698)	207,730 (47,698)			
-	-	-			(33,355)	33,355
249,440 3,040	-	249,440 3,040		3,040	217,440	32,000
1,648,590	(74)	1,648,664	572,721	11,319	825,337	239,287

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2009

רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחוכרו ושוולם
הנפקת מניות הטבה
הנפקת מניות
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

יתרה ליום 1 בינואר, 2009

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008

יתרה ליום 1 בינואר, 2008

רווח כולל לתקופה
דיבידנד שחוכרו ושוולם
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2008

1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	650,133	173,932
97,251 (104,068)	-	97,251 (104,068)	97,251 (104,068)			
2,800	-	2,800		2,800		
1,620,363	(74)	1,620,437	789,107	7,265	650,133	173,932

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

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

סך-הכל הון עצמי	זכויות המיעוט	סך-הכל מייחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות
1,285,181	(74)	1,285,255	459,765	10,306	641,252	173,932
131,302 (18,346)	-	131,302 (18,346)	131,302 (18,346)			
-	-	-			(33,355)	33,355
249,440		249,440			217,440	32,000
1,013	-	1,013		1,013		
1,648,590	(74)	1,648,664	572,721	11,319	825,337	239,287

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2009

רווח כולל לתקופה
דיבידנד שהוכרז ושולם
תפקות מניות הטבה
תפקות מניות
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

1,628,542	(74)	1,628,616	798,300	6,251	650,133	173,932
5,484 (14,677)	-	5,484 (14,677)	5,484 (14,677)			
1,014	-	1,014		1,014		
1,620,363	(74)	1,620,437	789,107	7,265	650,133	173,932

יתרה ליום 1 ביולי, 2008

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

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2008

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2008

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השוניים בהון העצמי
אלפי ש"ח

סך-הכל הון עצמי	זכויות המיעוט	סך-הכל מיוחדים לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	על פרמיה על מניות	הון המניות
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	650,133	173,932
161,119	-	161,119	161,119		(8,881)	
(8,881)	-	(8,881)				
(544,354)	-	(544,354)	(544,354)			
3,814	-	3,814		3,814		
<u>1,236,078</u>	<u>(74)</u>	<u>1,236,152</u>	<u>412,689</u>	<u>8,279</u>	<u>641,252</u>	<u>173,932</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2008

רווח כולל לשנה
ביטול הצגת מניות שהוקצו כהנפקת מניות
דיבידנד שהוכרז ושולם
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2008

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2008 *	2009	2008 *	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
161,119	5,484	131,302	97,251	207,730
4,416	(7,409)	(148,404)	9,932	(123,170)
165,535	(1,925)	(17,102)	107,183	84,560
(11,013)	(2,238)	(3,360)	(8,288)	(3,885)
154,522	(4,163)	(20,462)	98,895	81,175
(239,883)	(195,134)	(196,979)	(225,839)	(282,886)
-	-	-	-	(63,267)
6,599	6,599	-	6,599	-
(1,003)	(138)	(65)	(803)	(924)
(234,287)	(188,673)	(197,044)	(220,043)	(347,077)
(80,459)	5,362	-	(81,184)	6,397
(314,746)	(183,311)	(197,044)	(301,227)	(340,680)
(544,354)	(14,677)	(18,346)	(104,068)	(47,698)
-	-	249,440	-	249,440
(63,595)	(33,731)	(23,885)	(47,585)	(47,888)
1,095,260	321,260	20,130	946,260	31,530
(141,204)	(8,741)	(2,495)	(347,340)	(138)
346,107	264,111	224,844	447,267	185,246
(8,335)	(1,065)	(1,189)	(7,318)	(3,428)
337,772	263,046	223,655	439,949	181,818
277,355	73,513	10,698	334,407	(77,271)
(99,807)	2,059	(4,549)	(96,790)	(916)
(25,215)	656	49	(24,612)	386
440,173	576,950	508,507	440,173	592,506
592,506	653,178	514,705	653,178	514,705

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל

נדל"ן להשקעה בהקמה)

רכישת חברות בנות שאוחדו

לראשונה

תמורה מממוש נדל"ן להשקעה

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד שהוכרז ושולם

תמורה מהנפקת מניות

פרעון התחייבויות לזמן ארוך

קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים

בנקאיים

קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר

מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי

מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי

מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על

יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים

לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף

התקופה

* סווג מחדש.

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

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2008	* 2008	2009	* 2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

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

(132,399)	(411)	(90,212)	(112,574)	(140,329)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
15,420	758	190	20,193	(800)	הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
(15,000)	(2,700)	250	(10,480)	950	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
(1,118)	-	-	-	-	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב הפרשי התאמה והפחתת ניכיון בגין אגרות חוב
55,438	30,448	36,245	70,619	53,240	הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
35,430	9,322	24,081	30,363	36,145	רווחים בגין עסקאות הגנה על swap על שינויים במדד המחירים לצרכן
3,814	1,014	1,013	2,800	3,040	מיסים נדחים, נטו
(4,996)	(2,200)	-	(5,067)	-	אחרות, נטו
23,657	(12,804)	(71,228)	9,841	(64,836)	
705	118	199	510	659	
(19,049)	23,545	(99,462)	6,205	(111,931)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(2,436)	1,101	(4,489)	(1,026)	(2,746)	ירידה (עליה) בלקוחות
(9,835)	(487)	(5,042)	(4,442)	3,060	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו
220	817	(462)	(796)	1,144	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
722	104	(92)	576	(296)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
34,794	(32,489)	(38,857)	9,415	(12,401)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
23,465	(30,954)	(48,942)	3,727	(11,239)	
4,416	(7,409)	(148,404)	9,932	(123,170)	

ב. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות

8,197	-	3,087	5,008	4,765
-------	---	-------	-------	-------

ג. מידע נוסף

106,961	71,601	84,841	92,509	116,156	ריבית ששולמה
18,617	5,487	156	12,033	1,418	ריבית שהתקבלה
10,876	473	280	10,449	1,083	מיסים ששולמו

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

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009

בלתי מבוקר

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים ביניים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר, 2009 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנתיימו באותו התאריך (להלן – דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2008 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2008 ולשנה שנתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ג להלן.

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

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

(2) **הצגת דוחות כספיים (מתוקן), IAS 1 Presentation of Financial Statements (Revised)** - התקן קובע את ההצגה הנדרשת של הדוחות הכספיים, ומפרט מסגרת כללית למבנה דוח כספי ותוכן מינימלי, אשר יש לכלול במסגרת הדוח. במסגרת התיקון לתקן זה, בוצעו שינויים למתכונת ההצגה הקיימת של הדוחות הכספיים וכן הורחבו דרישות ההצגה והגילוי לדוחות הכספיים, ובכלל זה הצגת דוח נוסף במסגרת הדוחות הכספיים בשם "דוח על הרווח הכולל" (Comprehensive Income), והוספת מאזן לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית למפרע או במקרים של הצגה מחדש וסיווג מחדש. התקן חל, בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009. על פי הוראות התקן, מציגה הקבוצה דוח על הרווח הכולל המפרט את רכיבי הרווח הכולל האחר בנפרד מהרכיבים המוצגים בדוח רווח והפסד, וכן דוח על השינויים בהון העצמי המציג יתרות בגין עסקאות עם בעלי המניות, במסגרת תפקידם כבעלי מניות. ליישום לראשונה של התקן אין כל השפעה על תוצאות הפעילות ומצבה הכספי של הקבוצה.

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

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

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקני דיווח כספי חדשים שפורסמו והשפעתם (המשך)

(5) שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2008

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

- **תיקון 40 IAS "נדל"ן להשקעה"** הקובע כי נדל"ן להשקעה בהקמה יטופל בהתאם להוראות 40 IAS. טרם התיקון נדל"ן להשקעה בהקמה טופל בהתאם להוראות 16 IAS "רכוש קבוע". התיקון חל לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009 ומיושם בדרך של 'מכאן ולהבא'. כתוצאה מיישום הוראות התיקון החל מיום 1 בינואר 2009, נדל"ן להשקעה בהקמה שטופל בתקופות קודמות כרכוש קבוע ונמדד לפי עלותו, מוצג כעת על פי שווי הוגן כל עוד קיימת יכולת לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן. בהתאם לכך, הכירה הקבוצה בדוח על רווח והפסד לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 ברווח של כ- 10 מיליוני ₪ ו- 7 מיליוני ₪ בהתאמה, אשר נכללו בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש".

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

• **שיפורים לתקני דיווח כספי בינלאומיים 2009 (המשך)**

- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים"** הקובע כי מרכיב ההתחייבות של מכשיר הניתן, על פי בחירתו של הצד שכנגד, להיות מסולק ע"י הנפקת מכשירים הוניים של הישות, יסווג כשוטף או בלתי שוטף בהתבסס על מועד הסילוק בדרך של העברת מזומן או נכסים אחרים ולא בהתבסס על מועד הסילוק בדרך של המרה. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. יישום מוקדם מותר. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.
- **תיקון IAS 7 "דוחות תזרים מזומנים"** המבהיר כי רק יציאות המביאות לידי נכס המוכר במאזן כשירות לסיווג כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. יישום מוקדם מותר. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.
- **תיקון IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות"** – תנאי הבשלה וביטולים הקובע באילו תנאי הבשלה יש להתחשב במדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תשלום מבוסס מניות ואת הטיפול החשבונאי במכשירים בעלי מאפיינים שאינם תנאי הבשלה וביטולים. הוראות התיקון חלות, בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009. הנהלת החברה מעריכה כי ליישום התיקון לא תהיה כל השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2008	2009	2008	2009	
%	%	%	%	%	
3.80	2.00	1.26	4.39	3.42	מדד המחירים לצרכן
4.51	2.10	2.44	5.00	3.62	בישראל (מדד בגין)
					בישראל (מדד ידוע)
					שער חליפין מול
					הש"ח
(1.14)	2.06	(4.11)	(11.05)	(1.16)	דולר ארה"ב
(20.66)	(0.36)	2.95	(15.8)	12.46	דולר קנדי

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 בלתי מבוקר

באור 3 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך המאזן

א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

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

(2) **מתחם קומברס אלווריון ובית ורינט -** בחודש יוני 2009, חתמה החברה על הסכם עם אלקטרה נדל"ן בע"מ, לרכישת מלוא זכויות אלקטרה בשתי חברות המחזיקות במתחמי בנייני משרדים בהרצליה פיתוח וברמת החיל, תל-אביב, כמתואר להלן:

א. 49% מההון המונפק והנפרע ו-50% מזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בנכס ברמת החיל ת"א, הידוע כ"**מתחם קומברס אלווריון**".

ב. 50% מההון המונפק והנפרע של חברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בחלק מנכס בהרצליה פיתוח, הידוע כ"**בית ורינט**".

להלן "**הזכויות הנרכשות**".

בנייני המשרדים כוללים כ-21,000 מ"ר שעיקרם משרדים וכ-530 מקומות חניה, הרשומים בספרי החברה בסכום של כ-195 מיליון ש"ח. תוצאות הפעילות של הזכויות הנרכשות נכללות בדוחות הכספיים ביניים של החברה החל מהרבעון השלישי של השנה.

עבור הזכויות הנרכשות שילמה החברה לאלקטרה סך של כ-63 מיליון ש"ח.

להלן הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין הנכסים וההתחייבויות (אלפי ש"ח):

195,554	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
5,112	יתרות חובה לזמן ארוך
25	רכוש קבוע
(118,422)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
	בניכוי התחייבויות בגין רכישת החברות
(19,002)	והתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>63,267</u>	

הרכישה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

(3) **קניון ערים על הכיכר -** בחודש יולי 2009, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בהסכם עם משפחת חבס ("**המוכרים**") לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרים בנכס הידוע בשם "קניון ערים על הכיכר" בכפר סבא ("**הקניון**") תמורת סך של כ-160 מיליון ש"ח.

הקניון הינו מתחם מסחרי הכולל כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר, בשתי קומות וכ-180 מקומות חניה מקורים. שטחי המסחר מושכרים במלואם לכ-50 שוכרים. מיקום הקניון, בצמידות וברצף ל"קניון ערים" שבבעלותה המלאה של הקבוצה, יוצר מתחם מאוחד של קניון הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ-15,500 מ"ר וכ-950 מקומות חניה המאכלס כ-130 שוכרים כולל עוגנים ב-100% תפוסה. הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

(4) **מול 124 (מגדל המאה) -** בחודש נובמבר 2009, חתמה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) על הסכם עם ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן: "**ליברטי**") לרכישת זכויות ליברטי במתחם המסחרי הידוע בשם "מול 124" הממוקם במגדל המאה בתל אביב, בשיתוף (50%) עם צד ג', תמורת סך כולל של 60 מיליון ש"ח (חלק החברה 30 מיליון ש"ח). המרכז המסחרי, הכולל כ-5,230 מ"ר שטחים לשיווק, ממוקם בקומות הרחוב ובשתי קומות תת קרקעיות מתחת למגדל המשרדים הידוע כ"מגדל המאה" המצוי בבעלותם המשותפת של החברה וצד ג', ומושכר במלואו. רכישה זו משלימה את הזכויות הנוכחיות אשר מחזיקות החברה וצד ג' במגדל המאה, באופן שלאחר הרכישה תחזיק הקבוצה במחצית הזכויות (במושע) במגדל המשרדים ובמרכז המסחרי. הרכישה תמומן ממקורותיה העצמיים של החברה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009
בלתי מבוקר

באור 3 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ב. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר

(1) קווי אשראי - לקבוצה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010. לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, (2) שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. נכון לתאריך המאזן עמדה החברה באמות המידה הנדרשות.

(2) ליווי בנקאי לנדל"ן בהקמה - במהלך שנת 2008 ובמהלך חודש מרץ 2009 (בקשר לפרויקט אחד), חתמה הקבוצה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 630 מיליון ש"ח. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ממועד ההעמדה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים.

ג. דיבידנד שהוכרז ושולם

בהמשך למדיניות חלוקת דיבידנד של החברה, בחודש נובמבר 2008 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2009 בכוונת החברה לחלק דיבידנד מינימלי של 0.44 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 0.11 ש"ח למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, בחודש מרץ 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2009 בסך של 11 אגורות למניה (15 מיליון ש"ח). הדיבידנד שולם במהלך חודש אפריל 2009. בחודש מאי 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון השני של שנת 2009 בסך של 11 אגורות למניה (כ-15 מיליון ש"ח), אשר שולם במהלך חודש יוני 2009. בחודש אוגוסט 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון השלישי של שנת 2009 בסך של 11 אגורות למניה (כ-18 מיליון ש"ח), אשר שולם במהלך חודש ספטמבר 2009. בחודש נובמבר 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הרביעי של שנת 2009 בסך של 11 אגורות למניה (כ-21 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש דצמבר 2009.

ד. תשקיף מדף

בחודש מאי 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך.

ה. מיסים

ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן - "חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26% ו-25% המושגים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס חברות בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%. חוק ההסדרים חל גם על מס שבח.

השפעת חוק ההסדרים על יתרות המסים הנדחים קיבלה ביטוי ברבעון השלישי של השנה. יישום חוק ההסדרים הגדיל את הרווח הנקי של החברה בסך של כ-79 מיליון ש"ח. בקביעת אומדן זה הניחה הנהלת החברה כי שיעור המס שיחול בעת ההיפוך של ההפרשים הזמניים של הנדל"ן להשקעה שלה יהיה 18%.

ו. הנפקת מניות הטבה

בחודש יולי 2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות הטבה בשיעור של 25% מההון המונפק והנפרע של החברה.

ביום 3 באוגוסט 2009, בהתאם להחלטה הנ"ל, חילקה החברה 33,355 אלפי מניות הטבה לכל מי שהחזיק במניות החברה ביום 2 באוגוסט 2009 מתוך הפרמיה על המניות.

ז. הקצאה פרטית

בחודש ספטמבר, 2009, חתמה החברה עם מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "מגדל") על הסכם הקצאה לפיו הקצתה החברה למגדל 32 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כנגד תמורה במזומן בסך 249,440 אלפי ש"ח. בעקבות ההקצאה למגדל ירדו אחזקותיה של חברת האם בחברה ל-61.76%.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009
בלתי מבוקר

באור 3 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך המאזן (המשך)

ח. רכישת אגרות חוב של חברות בנות

בספטמבר 2009, הגיעה החברה להסכמה עקרונית עם מספר גופים מוסדיים ("המוכרים") המחזיקים באגרות חוב ובשטרי הון לא סחירים של שתי חברות בנות (בבעלות מלאה) של החברה לרכישתם של אגרות החוב ושטרי ההון המוחזקים על ידם.

על פי ספרי החברה, ערכם ההתחייבותי של אגרות החוב ושטרי ההון הנרכשים נכון ליום 30.09.09 הינו כ- 110 מיליון ש"ח. כמחצית מהתמורה בגין זכויות המוכרים באגרות החוב ובשטרי ההון תינתן ע"י הקצאת 7 מיליון מניות רגילות של החברה והיתרה תינתן ע"י הקצאת 40 מיליון ע.ג. אג"ח (סדרה א') של החברה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים טרם נחתם הסכם מחייב בין הצדדים.

ט. הסכם דמי ניהול עם בעלי עניין

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בישיבותיהם מיום 12.11.2009, אישרו לחברה להתקשר בהסכם ניהול עם בעלת השליטה בחברה, אלונה חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלונה חץ") לקבלת שירותי ניהול לחמש שנים שתחילתן ב- 1.1.2010. הסכם הניהול הקיים עומד להסתיים ביום 31.12.2009.

תמורת שירותי הניהול שיתקבלו תשלם החברה לאלונה חץ על פי הסכם הניהול החדש דמי ניהול שנתיים, הנגזרים מהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (כולל הנדל"ן בהקמה) ועד לתקרה של 16 מיליון ש"ח צמוד למדד שיהיה ידוע ב- 1.1.2010 ובכל מקרה לא יותר מסך של 18 מיליון ש"ח (לא צמודים).

בהתחשב בהיקף נכסיה של החברה ליום 30.9.09, דמי הניהול החדשים שהיו משולמים על ידי החברה לאלונה חץ, לו הסכם הניהול החדש שטרם נחתם היה בתוקף, היו מסתכמים לסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח לשנה בעוד דמי הניהול השנתיים המשולמים כיום על פי הסכם הניהול הקיים מסתכמים לסך של כ- 20 מיליון ש"ח. ההתקשרות בהסכם הניהול החדש כפופה לאישור האסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי דין.

י. הקצאת מניות לדירקטורים ; גמול לדירקטורים

ביום 17.9.09 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאת עד 67,500 (כפוף להתאמות) מניות רגילות של החברה לנאמן, שיחזיק בהן בנאמנות עבור שלושה דירקטורים של החברה. המניות תוקצנה לדירקטורים בשש מנות חצי שנתיות ב-1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2010, 2011 ו-2012, או בחלקם.

המניות תוקצנה על שם הנאמן תמורת תשלום ערכן הנקוב על ידי הניצע והניצע יהיה זכאי להקצאת מנה חצי שנתית מסויימת אך ורק אם באותו מועד ממשיך אותו ניצע לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה.

המניות המוקצות תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. דירקטור לו תוקצנה מניות יהיה חייב להחזיק בהן לפחות עד תום שנה ממועד הקצאתן וזאת ביחס לכל מנה ומנה של מניות שתוקצנה לו. המניות כפופות לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה

ביום 10.9.09 אישר דירקטוריון החברה כי שני הדירקטורים החיצוניים של החברה יהיו זכאים לגמול שנתי בסך של 120,000 ש"ח צמודים למדד בהתאם למנגנון הקבוע בתקנות. ההחלטה האמורה אושרה ביום 17.9.09 על ידי האסיפה הכללית של החברה.

יא. תביעת צד ג'

בחודש יולי 2009 הוגשה כנגד החברה תביעה כספית על ידי צד ג', בבית המשפט המחוזי בתל אביב, לתשלום סך של כ-20 מיליון ש"ח. עניינה של התביעה במסמך עקרונית שנחתם בין החברה לצד ג' בחודש מרץ 2007 לרכישת בנין משרדים ומסחר אשר אמור היה להיבנות על ידי צד ג' ברמת גן. בין הצדדים התנהל מו"מ לצורך חתימה על הסכם מפורט ובמסגרתו ביקש צד ג' לשנות את מתווה העסקה כפי שסוכם ונחתם במסמך העקרוני. דירקטוריון החברה לא אישר את שינוי מתווה העסקה. תוקף מסמך העקרוני פקע בחודש מרץ 2009.

צד ג' העלה כנגד החברה טענות בדבר ניהול מו"מ שלא בתום לב תוך ניסיון לאכוף עליה את טיטות ההסכם המפורט. החברה דחתה בכתב את כל טענות צד ג' ובגין כך הגיש צד ג' כנגד החברה את התביעה הכספית הנ"ל. התביעה הינה לקבלת פיצוי כספי בלבד ולא לאכיפת טיטות ההסכם המפורט.

הנהלת החברה, לאחר התייעצות עם יועציה המשפטיים של החברה לענין זה, מעריכה, על יסוד טענות צד ג' בכתב התביעה ובטרם הוגש כתב הגנה מטעם החברה, כי רוב הסיכויים שהתביעה תידחה. לאור זאת, לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל בדוחותיה הכספיים.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 בלתי מבוקר

באור 4 - פעילות שהופסקה

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

ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2008	2009	2008	2009	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
(29,332)	(758)	-	(20,193)	-	הוצאות מימון
8,057	-	(193)	-	830	הכנסות מימון
(21,275)	(758)	(193)	(20,193)	830	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(5,855)	-	(3)	-	30	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה
(15,420)	(758)	(190)	(20,193)	800	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה