

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים**  
**ליום 31 בדצמבר 2007**

## **אמות השקעות בע"מ**

### **דו"ח תקופתי לשנת 2007**

#### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

|     |                                       |
|-----|---------------------------------------|
| 1   | תיאור עסקי התאגיד                     |
| 66  | דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד |
| 92  | דוחו"ת כספיים ליום 31 בדצמבר 2007     |
| 168 | פרטים נוספים על התאגיד                |

## החברה, פעילותה ונכסיה

לפי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, חלה על חברה הכוללת בדיווחיה מידע צופה פני עתיד, אחריות מופחתת בהינתן עמידה בתנאים המופיעים בסעיף הנ"ל, הכוללים, בין היתר, ציון מפורש בצד סעיף הכולל מידע צופה פני עתיד בדבר היותו כזה. אשר על כן, יובהר כי תחולתו של סעיף 32א זה, הינה לעניין דוח זה רק מקום בו סומן באופן ספציפי כי הסעיף כולל מידע צופה פני עתיד. על פי סעיף 32א זה, מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ייקראו בדוח זה להלן - "הקבוצה".

### **1. פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה**

#### **1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה**

החברה התאגדה ביום 27 בדצמבר 1964, כחברה ציבורית (שאינה רשומה למסחר). בעלי השליטה העיקריים בה היו חברת העובדים העבריים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ, קרנות פנסיה בשליטתה ובנק הפועלים בע"מ.

במהלך השנים חלו שינויים במצבת ההחזקות המקורית, ונכון ל-10 באוגוסט 2005 בעלי השליטה בחברה היו שש קרנות פנסיה<sup>1</sup> ויתרת ההחזקות היו בידי בנק הפועלים בע"מ.

**ביום 11 באוגוסט 2005** רכשה אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני-חץ"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, 100% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה בתמורה לסך של 956 מיליוני ש"ח, והחל ממועד זה היא בעלת השליטה בחברה.

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים בארץ (עד לאחרונה פעלה גם בחו"ל), וכן ברכישה, בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה.

**ביולי 1991** הוקמה חברת אילות השקעות בנכסים בע"מ (להלן: "אילות האם"). אילות האם הוקמה על-ידי החברה (100% בשליטה ו- 51% בהון) יחד עם קבוצה של קופות גמל (כולן ביחד 49% בהון), כתחברת החזקות ורכשה באמצעות חברות בנות שלה (לשעבר 100% בשליטה ובהון) (להלן: "אילות הבנות"), 13 נכסי מקרקעין מניבים. מימון רכישת נכסי המקרקעין נעשה במינוף מלא, באמצעות אגרות חוב שהונפקו על-ידי אילות הבנות. לתיאור אגרות החוב ראה סעיף 4.10 להלן.

<sup>1</sup> מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (בניהול מיוחד); נתיב קרן פנסיה של פועלי ועובדי מפעלי משק ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד); קרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ (בניהול מיוחד); קרן הביטוח והפנסיה של פועלי הבניין ועבודות ציבוריות אגודה שיתופית בע"מ (בניהול מיוחד); קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד); קרן ביטוח ופנסיה לפועלים חקלאיים ובלתי מקצועיים בישראל אגודה שיתופית בע"מ (בניהול מיוחד).

יתרת אגרות החוב וההלוואות ליום 31 במרץ 2006 (טרם תחילת הליך רכישתן כמפורט להלן) כולל ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה, עמדה על 1,024 מיליון ש"ח, מתוכם 780 מיליון ש"ח הונפקו לחיצוניים והיתרה בסך של 244 מיליון ש"ח הונפקה לחברה. במהלך שנת 2006 התקשרה החברה בהסכמים לרכישת מלוא זכויותיהם של בעלי אגרות החוב שיתרתן הכוללת למועד הרכישה הסתכמה ל- 600 מיליון ש"ח, בתמורה לסך כולל של 549 מיליון ש"ח. לגבי ארבע אגרות חוב שיתרתן הכוללת של ההלוואות בגין ליום 31 מרץ 2006 הסתכמה לכ- 190 מיליון ש"ח, התקשרה החברה בהסכם חדש עם חלק מבעלי אגרות החוב להסדרת ההלוואות לאותם בעלי אגרות חוב בתנאי מימון חדשים כאשר כ- 92 מיליון ש"ח הומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והצמדה והיתרה, כ- 98 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של עד 5% ועומדות לפרעון על פני תקופה של עד 13 שנים. יתרת ההלוואות יעמדו לפרעון עם מימוש הנכסים או בפירוק החברות המאוחדות המחזיקות בנכסים (לענין זה ראה סעיף 3.10.3.1 להלן ובאור 20(ג)(2) לדוחות הכספיים).

במסגרת ההסכמים הנ"ל הסכימו בעלי המניות החיצוניים באילות האם, קבוצת קופות הגמל, לכך שהקבוצה רשאית להגדיל ולחזק את הון העצמי של אילות הבנות באופן שמאפשר לקבוצה להגיע לבעלות מלאה באילות הבנות (לתיאור רכישת והסדרת אגרות החוב ראה סעיף 3.10.3.1 להלן).

בעקבות רכישת אגרות החוב כאמור, **ביום 15.11.2006** הוזרם הון מהחברה לאילות הבנות כנגדו הוקצו לחברה מניות באילות הבנות. נכון למועד דוח זה מחזיקה החברה בכ- 99.9% מהזכויות בשמונה מחברות אילות הבנות ובכ- 98% מהזכויות בחברה הבת הנוספת.

**ליום 31.12.2007** נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 85 נכסים בשטח של כ- 360 אלפי מ"ר (לא כולל נכסים בהקמה) (המושכרים ל- 1,128 שוכרים), ששוויים ההוגן הכולל ליום 31.12.07 כ- 3.3 מיליארד ש"ח. שיעורי התפוסה בנכסי החברה בישראל **ליום 31.12.2007** עמדו על 96%. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ. מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים (כ- 57% מהכנסות השכירות בישראל נובעות מחוזים לתקופות של 3 שנים ומטה).

**החל משנת 1998 השקיעה החברה גם בנכסים מניבים בחו"ל בהיקפים כספיים מהותיים. יתרת הנכסים בחו"ל נמכרו במהלך 2007 כשהם מניבים רווחי הון לחברה.**

**בפברואר 2002** התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בחו"ל) בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בשותפות שהקימה בניין משרדים במונטריאול, קנדה. **ביום 22.6.07** התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בנכס זה **ובמהלך דצמבר 2007** הושלמה מכירת הנכס (ראה סעיף 2.2.5 (א) לדוח).

**ביוני 2005** רכשה החברה בעסקת "Sale and Lease back" 2 נכסי מקרקעין במונטריאול, קנדה. **ביום 18.5.07** התקשרה החברה בהסכם למכירת נכסים אלה **וביום 31.7.07** הושלמה מכירתם (ראה סעיף 2.2.5 (ב) לדוח).

**בחודש מאי 2006**, בעקבות פרסום תשקיף להנפקת מניות, כתבי אופציה, אגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב של החברה (להלן: **"התשקיף"**), גייסה החברה סך של 819 מיליון ש"ח. מתוך הסכום האמור, סך של 319 מיליון ש"ח גויסו בדרך של הנפקת מניות וסך של 500 מיליון ש"ח נוספים גויסו בעקבות הנפקת אגרות חוב (סדרה א'). לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך כולל של 22 מיליון ש"ח גייסה החברה 797 מיליון ש"ח. (לתאור ניירות הערך שהונפקו על פי הדוח נעשית בזה הפניה לתשקיף החברה כפי שפורסם ביום 23.5.2006).

**בחודשים נובמבר ודצמבר 2006** התקשרה החברה בהסכמים לגיוס סך כולל של כ- 512 מיליון ש"ח ממשקיעים מוסדיים בדרך של הנפקת 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), תוך הרחבת סדרה א' שבמחזור. **בחודשים פברואר-מאי 2007** בוצעו מימושים של כתבי אופציה (סדרה 3) לאגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ- 250 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה לכ- 260 מיליון ש"ח (כולל ריבית הגלומה עד ליום המימוש). כתבי אופציה (סדרה 3) היו ניתנים למימוש עד 31 מאי 2007. בחודש מאי 2007 יתרת כתבי האופציה (סדרה 3) אשר לא מומשה פקעה (1,563 ש"ח ע.ג.).

במידה וימומשו כל כתבי אופציה (סדרה 1) שהונפקו על פי הדוח למניות, עשויה החברה לגייס סך כולל נוסף של עד כ- 160 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006). כתבי האופציה ניתנים למימוש עד 31 במאי 2010.

**בחודש מאי 2007** פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת מניות, כתבי אופציה ואגרות חוב (להלן: **"תשקיף המדף"**). (לתאור ניירות הערך שהונפקו על פי תשקיף המדף נעשית בזה הפניה לתשקיף החברה כפי שפורסם ביום 24.5.2007).

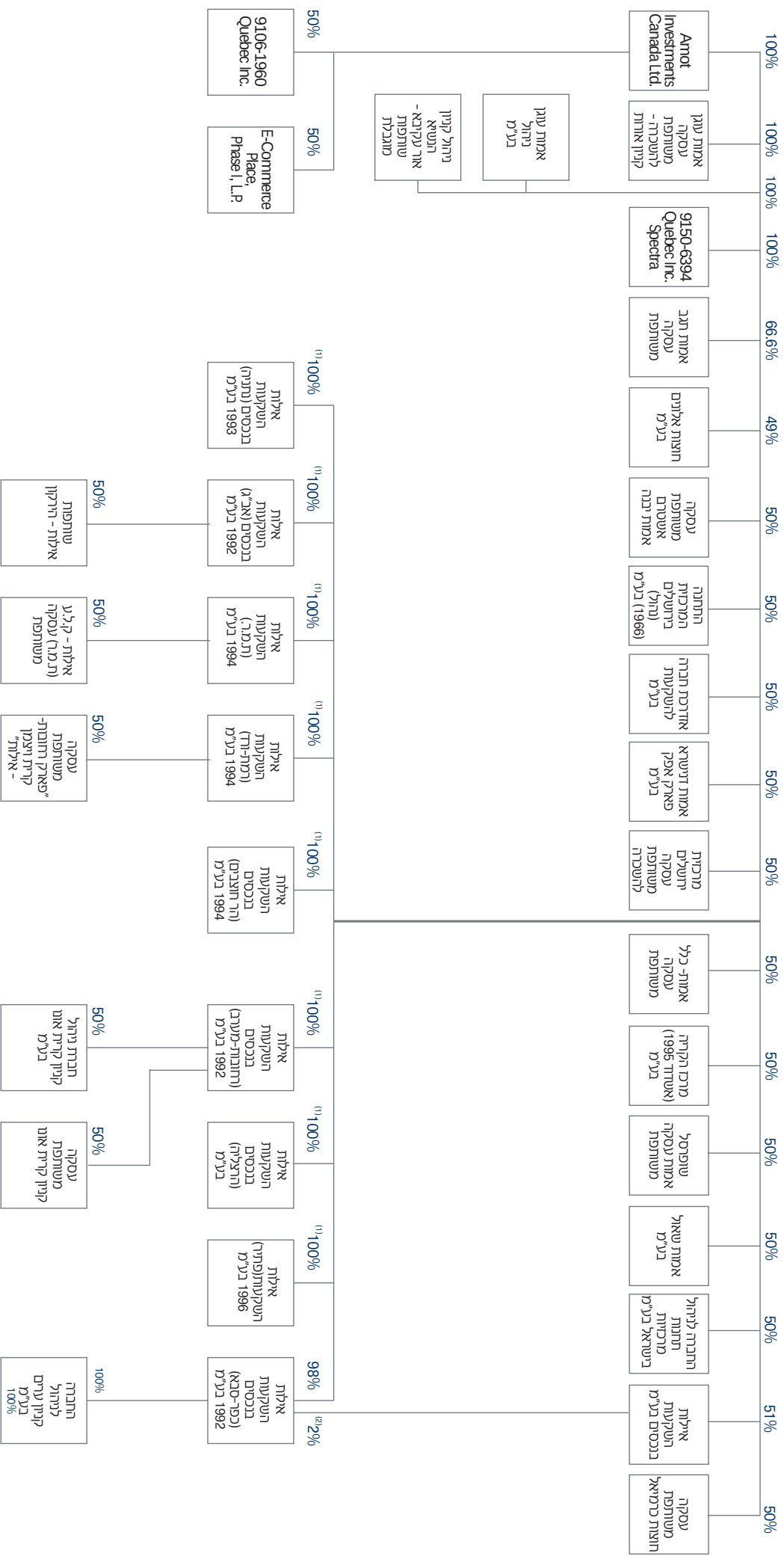
**ביום 15.11.07** בעקבות פרסום דו"ח הצעת מדף על פי תשקיף המדף, גייסה החברה סך של כ- 70 מיליון ש"ח.

בעקבות רכישת השליטה ע"י אלוני-חץ נחתמו בין החברה לבין אלוני-חץ **ביום 30.9.05** ההסכמים הבאים: הסכם ניהול לקבלת שירותי ניהול מאלוני-חץ והסכמי מימון. בעקבות גיוס הכספים על פי הדוח, גיוסי כספים באמצעות הנפקה פרטית לגופים מוסדיים והרחבת אגרות חוב (סדרה א'), פרעה החברה **ביוני 2006 ובנובמבר 2006** את מלוא חובותיה לאלוני-חץ.

### **מבנה הקבוצה**

להלן תרשים מבנה אחזקות החברה בחברות מוחזקות (לא כולל חברות שאינן פעילות):

## אמות השקעות בע"מ



(1) אמות מדיקה במישרין ב-99.9% מתוך מניות החברות, אילות השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-0.1% הנותרים.

(2) אילות מחזיקה במישרין ב-2% מתוך מניות החברה.

(3) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

(4) כפוף לפרה רולינג מול מס הכנסה.

**תחום הפעילות**

לחברה תחום פעילות אחד. החברה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים בארץ ובחו"ל (יתרת הנכסים בחו"ל נמכרו במהלך שנת 2007), וכן ברכישה, בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים לצרכי השכרה של מקרקעין הנמצאים כיום בבעלותה. עד לרבעון הראשון של שנת 2007 היתה פעילות החברה כפופה למגבלות תחום פעילות שמקורן בהסכם בעלי שליטה בין אלוני-חץ לבין אוסיף, החברה האם של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "עוגן"), ביחס להחזקותיהן המשותפות בעוגן. **ביום 15 במרץ 2007** מכרה אלוני-חץ לאוסיף את מלוא החזקותיה בעוגן. בעקבות כך, המגבלות הנ"ל לא חלות על פעילות החברה.

עם הסרת המגבלות האמורות החלה החברה לפעול לרכישת מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים לשימושיה העצמיים של החברה לצרכי השכרה.

בבעלות החברה, במישרין ובעקיפין, נכסי נדל"ן הכוללים מבני משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. כחלק מפעילותה זו, נותנת החברה גם שירותי ניהול לחלק מהנכסים המוחזקים. שירותי הניהול ניתנים, בין היתר, גם באמצעות חברות מוחזקות.

**עסקאות במניות החברה**

**במהלך יוני 2005** פרסמו בעלי המניות הקודמים של החברה הזמנה להציע הצעות לרכישת מלוא אחזקותיהם בחברה. ביולי 2005 זכתה אלוני-חץ במכרז לרכישת מניות החברה. **ביום 11 באוגוסט 2005**, השלימה אלוני-חץ את רכישת 100% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה בתמורה לסך של 956 מיליוני ש"ח.

**בחודש מאי 2006** העבירה אלוני חץ לחברה את זכויותיה בשני נכסים כנגד הקצאת 4.1 מיליון מניות בסכום של כ- 31 מיליון ₪.

**בחודש מאי 2006** הוקצו לאלוני חץ 95,887,778 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, שוות בזכויותיהן למניות הרגילות בהון החברה, כמניות הטבה מתוך פרמיה על מניות שלא כנגד תשלום במזומן.

**בחודש אוקטובר 2006** מכרה אפרילון בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של אלוני-חץ) בעסקה מחוץ לבורסה, 1,540,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, שהיוו את כל החזקותיה במניות החברה וזאת במחיר של 11.50 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ- 17.7 מיליון ש"ח.

השקעות בהון התאגיד שבוצעו מיום ההנפקה :

| תאריך       | פרטים                  | ע.נ. באלפים   | תמורה באלפי ש"ח | מחיר המניה בש"ח |
|-------------|------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| מאי 2006    | הנפקה לציבור           | 25,000        | 318,750         | *12.75          |
| נובמבר 2006 | הנפקה פרטית למוסדיים   | 720           | 8,856           | 12.3            |
| נובמבר 2006 | מימוש אופציות (סדרה 2) | 20            | 288             | 14.4            |
| דצמבר 2006  | הנפקה פרטית למוסדיים   | 880           | 10,824          | 12.3            |
| מאי 2007    | הנפקה פרטית למנכ"ל     | 628           | 6,574           | **10.47         |
| מאי 2007    | הנפקה פרטית למנכ"ל     | 372           | 4,606           | **12.38         |
| נובמבר 2007 | הנפקה לציבור           | 5,800         | 69,600          | 12.0            |
| <b>סה"כ</b> |                        | <b>33,420</b> | <b>419,498</b>  |                 |

\* ההצעה לציבור כללה על כל 10 מניות רגילות של החברה, 4 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-3 כתבי אופציה (סדרה 2). המחיר האפקטיבי למניה בציבור על פי ממוצע מחיר האופציות בשלושת ימי המסחר הראשונים הסתכם ב- 11.50 ש"ח למניה.

\*\* מחיר המניה הינו לאחר התאמות בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007. לענין זה ראה סעיף 1.4 לדוח.

#### חלוקת דיבידנדים

1.4

**ביום 18 במאי 2006** החליט דירקטוריון החברה על מדיניות דיבידנד לפיה ישותפו בעלי המניות ברווחי החברה הראויים לחלוקה בדרך של חלוקת דיבידנד בשיעור של 50% מהרווח השנתי הראוי לחלוקה בכל שנה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין.

בהסתמך על מדיניות זו, **ביום 19.3.2007** החליט דירקטוריון החברה לחלק מתוך רווחי החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2006, דיבידנד בסך של 35 אגורות למניה ובסה"כ 44 מיליון ₪, אשר שולם בחודש אפריל 2007.

**ביום 31 בינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד חדשה** לפיה מדיניות החברה הינה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה בדרך של חלוקת דיבידנד בכל שנה קלנדרית, זאת כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של הקבוצה להשקעות כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. החלטה זו באה במקום החלטת הדירקטוריון מיום 18.5.2006.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות על פיה תודיע החברה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית מהו הדיבידנד המינימלי אותו בכוונתה לחלק (בכפוף לכל דין) במהלך אותה שנה.

הדיבידנד המינימלי יחולק ל-4 תשלומים שנתיים אשר ישולמו בסמוך לתום כל רבעון קלנדרי. בהתאם ובכפוף להחלטה זו, קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2007 דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 40 אגורות למניה אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים.



**בחודשים מרץ, יוני, אוגוסט ונובמבר של שנת 2007** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים בסך של 10 אג' למניה לכל רבעון קלנדרי ובסה"כ 40 אג' למניה כדיבידנד מינימלי לשנת 2007, בסכום כולל של 51 מיליון ש"ח.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, **ביום 9 בינואר 2008** החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2007 בשיעור של 45 אג' למניה וזאת בעקבות רווחי הון לאחר מס בהיקף של כ- 112 מיליון ₪ שמומשו בפועל בשנת 2007 כתוצאה ממכירת נכסי החברה בקנדה ומכירת זכויות החברה בקניון רחובות (לענין מימוש הנכסים ראה סעיף 2.2.5 בדוח זה).

בסה"כ הכריזה **ושילמה החברה בגין שנת 2007 דיבידנד בסך של 85 אג' למניה** (בסכום של 111 מיליון ₪).

בהתאם למדיניות הדיבידנד הנקוטה בחברה מזה שנה, כאמור לעיל, החליט דירקטוריון החברה **ב-9 ינואר 2008** כי בכוונת החברה לחלק **בשנת 2008** דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 44 אגורות למניה אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 11 אג' למניה, בתום כל רבעון קלנדרי.

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.

**ביום 17 מרץ 2008** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2008 בסך של 11 אג' למניה (14,676 אלפי ₪) שישולם במהלך אפריל 2008.

## 2. פרק 2 - מידע אחר

### 2.1 מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה<sup>2</sup> (באלפי ש"ח):

2.1.1 נתונים מאזניים עיקריים מתוך המאזן של החברה על בסיס מאוחד ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים:

| 2006             | 2007             |                                |
|------------------|------------------|--------------------------------|
| 332,186          | 496,861          | נכסים שוטפים                   |
| 2,935,383        | 3,598,514        | נדל"ן להשקעה                   |
| -                | 143,393          | ניירות ערך מוחזקים לפדיון לז"א |
| 11,146           | 9,746            | רכוש קבוע, נטו ואחר            |
| 14,994           | 175              | יתרות חובה לזמן ארוך           |
| <b>3,293,709</b> | <b>4,248,689</b> | <b>סך נכסים</b>                |

<sup>2</sup> כאמור בסעיף 1.3 לדוח, כל הנתונים בדוח זה (ולפיכך גם בסעיף 3.1 זה), מובאים בש"ח, אלא אם נאמר אחרת. ש"ח- משמעו ש"ח מדווח כמשמעותו בבאור 2א' לדוחות הכספיים, אלא אם נאמר אחרת. ש"ח מותאם- משמעו ש"ח נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל.

2.1.2 נתונים תוצאתיים של החברה על בסיס מאוחד :

| <b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                                                  |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| <b>2006</b>                         | <b>2007</b>     |                                                  |
| <b>אלפי ש"ח</b>                     | <b>אלפי ש"ח</b> |                                                  |
| 213,605                             | 244,320         | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים                  |
| 33,773                              | 30,336          | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                        |
| 179,832                             | 213,984         | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם                        |
| 204,943                             | 278,364         | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש |
| 384,775                             | 492,348         |                                                  |
| 21,022                              | 34,424          | הוצאות הנהלה וכלליות                             |
| 900                                 | 900             | תרומות                                           |
| 362,853                             | 457,024         | רווח מפעולות רגילות                              |
| 5,926                               | 19,123          | הכנסות מימון                                     |
| (84,471)                            | (115,816)       | הוצאות מימון                                     |
| 27,855                              | (12,949)        | הכנסות (הוצאות) בגין רכישת אגרות חוב             |
| 312,163                             | 347,382         |                                                  |
| (410)                               | (127)           | הוצאות אחרות, נטו                                |
| 311,753                             | 347,255         | רווח לפני מיסים על ההכנסה                        |
| 54,048                              | 82,458          | הוצאות מיסים על ההכנסה                           |
| 257,705                             | 264,797         | רווח מפעולות נמשכות לאחר מיסים על ההכנסה         |
| 667                                 | 5               | החלק ברווחי חברות כלולות, נטו                    |
| 258,372                             | 264,802         | רווח לפני פעילות מופסקת                          |
| 57,651                              | 38,616          | רווח מפעילות מופסקת, נטו                         |
| 316,023                             | 303,418         | רווח נקי לשנה                                    |
|                                     |                 | חלוקת הרווח הנקי לשנה :                          |
| 308,592                             | 303,418         | חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לשנה              |
| 7,431                               | -               | חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לשנה            |
| 316,023                             | 303,418         |                                                  |

2.2.1 להלן מידע אודות נכסי החברה בישראל, בחלוקה של איזורים גיאוגרפיים :

| מיקום הנכס  | שטח             | אחוז מסך השטח | מספר שוכרים  | שיעור תפוסה ליום 31.12.07 | שווי הוגן ליום 31.12.07 | שווי הוגן נכסים בייזום 31.12.07 | הכנסות משכירות בשנת 2007 | הכנסות משכירות בשנת 2006 |
|-------------|-----------------|---------------|--------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|             | מ"ר             | %             |              | %                         | באלפי ש"ח               | באלפי ש"ח                       | באלפי ש"ח                | באלפי ש"ח                |
| מרכז        | 268,866         | 75%           | 855          | 98%                       | 2,605,187               | 272,456                         | 162,201                  | 138,430                  |
| צפון        | 43,867          | 12%           | 94           | 79%                       | 324,102                 |                                 | 24,881                   | 21,268                   |
| דרום        | 13,052          | 4%            | 65           | 98%                       | 115,208                 |                                 | 9,277                    | 9,189                    |
| ירושלים     | 34,021          | 9%            | 114          | 100%                      | 281,562                 |                                 | 24,396                   | 22,774                   |
| <b>סה"כ</b> | <b>*359,806</b> | <b>100%</b>   | <b>1,128</b> | <b>96%</b>                | <b>3,326,058</b>        | <b>272,456</b>                  | <b>220,755</b>           | <b>191,661</b>           |

\* לא כולל כ- 5,300 מקומות חניה (מתוכם כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ-128 אלפי מ"ר).

להלן מידע אודות השטחים העיליים המניבים של החברה בישראל במ"ר ליום 31.12.2007 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים :

| מיקום הנכס            | משרדים         | פארקים תעשייתיים | קניונים ומסחר | סופרמרקטים    | תחנות מרכזיות | סה"כ           | אחוז מסך השטח |
|-----------------------|----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                       | מ"ר            | מ"ר              | מ"ר           | מ"ר           | מ"ר           | מ"ר            | %             |
| תל אביב               | 60,718         |                  | 6,913         | 3,620         |               | 71,251         | 20%           |
| גוש דן (למעט תל אביב) | 38,802         |                  | 12,054        | 9,441         |               | 60,297         | 17%           |
| ישובי השרון           | 3,138          | 56,920           | 12,497        | 5,279         |               | 77,834         | 22%           |
| חיפה והקריות          | 15,102         |                  | 4,409         | 5,018         | 5,938         | 30,467         | 8%            |
| ירושלים               | 17,018         |                  | 3,475         | 1,822         | 10,958        | 33,273         | 9%            |
| חדרה ואור עקיבא       |                | 17,412           | 10,388        | 2,802         |               | 30,602         | 9%            |
| אשדוד רחובות ויבנה    | 5,730          | 22,248           | 4,577         | 892           |               | 33,447         | 9%            |
| אחרים                 | 2,475          | 3,600            | 7,588         | 7,819         | 1,152         | 22,634         | 6%            |
| <b>סה"כ</b>           | <b>142,983</b> | <b>100,180</b>   | <b>61,902</b> | <b>36,693</b> | <b>18,048</b> | <b>359,806</b> | <b>100%</b>   |
| <b>אחוז מסך השטח</b>  | <b>40%</b>     | <b>28%</b>       | <b>17%</b>    | <b>10%</b>    | <b>5%</b>     | <b>100%</b>    |               |

להלן מידע אודות השטחים העיליים המניבים של החברה בישראל, במ"ר ליום 31.12.2006 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים :

| מיקום הנכס            | משרדים         | פארקים תעשייתיים | קניונים ומסחר | סופרמרקטים    | תחנות מרכזיות | סה"כ           | אחוז מסך השטח |
|-----------------------|----------------|------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                       | מ"ר            | מ"ר              | מ"ר           | מ"ר           | מ"ר           | מ"ר            | %             |
| תל אביב               | 35,840         |                  | 2,092         | 3,620         |               | 41,552         | 13%           |
| גוש דן (למעט תל אביב) | 26,002         | 1,258            | 876           | 9,441         |               | 37,577         | 12%           |
| ישובי השרון           | 3,138          | 60,320           | 12,196        | 5,279         |               | 80,933         | 26%           |
| חיפה והקריות          | 15,102         |                  | 4,780         | 4,018         | 5,938         | 29,838         | 9%            |
| ירושלים               | 17,018         |                  | 3,475         | 1,822         | 10,958        | 33,273         | 11%           |
| חדרה ואור עקיבא       |                | 17,412           | 5,194         | 2,802         |               | 25,408         | 8%            |
| אשדוד רחובות ויבנה    | 8,449          | 22,143           | 16,596        | 892           |               | 48,080         | 15%           |
| אחרים                 | 2,475          | 3,600            | 2,884         | 8,819         | 1,152         | 18,930         | 6%            |
| <b>סה"כ</b>           | <b>108,024</b> | <b>104,733</b>   | <b>48,093</b> | <b>36,693</b> | <b>18,048</b> | <b>315,591</b> | <b>100%</b>   |
| <b>אחוז מסך השטח</b>  | <b>34%</b>     | <b>33%</b>       | <b>15%</b>    | <b>12%</b>    | <b>6%</b>     | <b>100%</b>    |               |

להלן מידע אודות הכנסות החברה מהשכרת הנכסים המניבים של החברה בישראל, באלפי ש"ח בשנת 2007 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים :

| מיקום הנכס            | משרדים        | פארקים תעשייתיים | קניונים ומסחר | סופרמרקטים    | תחנות מרכזיות | סה"כ           | אחוז מסך ההכנסה |
|-----------------------|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| באלפי ש"ח             |               |                  |               |               |               |                |                 |
| תל אביב               | 45,027        | -                | 2,782         | 2,651         | -             | 50,460         | 23%             |
| גוש דן (למעט תל אביב) | 22,103        | -                | 1,095         | 7,498         | -             | 30,696         | 14%             |
| ישובי השרון           | 2,139         | 16,755           | 23,582        | 5,274         | -             | 47,750         | 22%             |
| חיפה והקריות          | 3,669         | -                | 5,416         | 3,207         | 7,828         | 20,120         | 7%              |
| ירושלים               | 10,581        | -                | 7,388         | 1,548         | 4,708         | 24,225         | 11%             |
| חדרה ואור עקיבא       | -             | 1,323            | 6,204         | 2,115         | -             | 9,642          | 4%              |
| אשדוד רחובות ויבנה    | 6,177         | 6,866            | 14,184        | 436           | -             | 27,663         | 13%             |
| אחרים                 | 791           | 807              | 3,169         | 4,207         | 1,225         | 10,199         | 6%              |
| <b>סה"כ</b>           | <b>90,487</b> | <b>25,751</b>    | <b>63,820</b> | <b>26,936</b> | <b>13,761</b> | <b>220,755</b> | <b>100%</b>     |
| אחוז מסך ההכנסות      | 41%           | 12%              | 29%           | 12%           | 6%            | 100%           |                 |

להלן מידע אודות הכנסות החברה מהשכרת הנכסים המניבים של החברה בישראל באלפי ש"ח בשנת 2006 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים :

| מיקום הנכס            | משרדים        | פארקים תעשייתיים | קניונים ומסחר | סופרמרקטים    | תחנות מרכזיות | סה"כ           | אחוז מסך ההכנסה |
|-----------------------|---------------|------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|
| באלפי ש"ח             |               |                  |               |               |               |                |                 |
| תל אביב               | 26,002        | -                | 798           | 2,610         | -             | 29,410         | 15%             |
| גוש דן (למעט תל אביב) | 19,132        | -                | 1,051         | 6,948         | -             | 27,131         | 14%             |
| ישובי השרון           | 2,087         | 16,076           | 17,241        | 5,358         | -             | 40,762         | 21%             |
| חיפה והקריות          | 3,265         | -                | 3,903         | 2,116         | 7,597         | 16,881         | 9%              |
| ירושלים               | 9,892         | -                | 6,457         | 1,543         | 4,693         | 22,585         | 12%             |
| חדרה ואור עקיבא       | -             | 1,280            | 4,165         | 2,122         | -             | 7,567          | 4%              |
| אשדוד רחובות ויבנה    | 7,746         | 6,951            | 21,806        | 438           | -             | 36,941         | 19%             |
| אחרים                 | 728           | 792              | 2,426         | 5,233         | 1,205         | 10,384         | 6%              |
| <b>סה"כ</b>           | <b>68,852</b> | <b>25,099</b>    | <b>57,847</b> | <b>26,368</b> | <b>13,495</b> | <b>191,661</b> | <b>100%</b>     |
| אחוז מסך ההכנסות      | 36%           | 13%              | 30%           | 14%           | 7%            | 100%           |                 |

להלן פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים של החברה מהנכסים המניבים של החברה בישראל (בש"ח למ"ר) בשנת 2007 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים:

| מיקום הנכס          | משרדים | פארקים תעשייתיים | תחנות מרכזיות | קניונים ומסחר | סופרמרקטים | סה"כ |
|---------------------|--------|------------------|---------------|---------------|------------|------|
| ש"ח למ"ר בחודש      |        |                  |               |               |            |      |
| תל אביב             | 74     | -                | -             | 46            | 61         | 70   |
| גוש דן למעט תל אביב | 56     | -                | -             | 104           | 66         | 58   |
| ישובי השרון         | 57     | 25               | -             | 157           | 83         | 51   |
| חיפה והקריות        | 20     | -                | 110           | 102           | 53         | 55   |
| ירושלים             | 52     | -                | 36            | 177           | 71         | 61   |
| חדרה ואור עקיבא     | -      | 6                | -             | 50            | 63         | 26   |
| אשדוד רחובות ויבנה  | 52     | 26               | -             | 50            | 41         | 34   |
| אחרים               | 27     | 19               | 89            | 35            | 45         | 38   |

\* חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים, לרבות שטחים פנויים, על בסיס שנתי.  
נכסים שנרכשו במהלך שנת 2007 נלקחו על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים.

להלן פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים של החברה מהנכסים המניבים של החברה בישראל (בש"ח למ"ר) בשנת 2006 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים:

| מיקום הנכס          | משרדים | פארקים תעשייתיים | תחנות מרכזיות | קניונים ומסחר | סופרמרקטים | סה"כ |
|---------------------|--------|------------------|---------------|---------------|------------|------|
| ש"ח למ"ר בחודש      |        |                  |               |               |            |      |
| תל אביב             | 60     | -                | -             | 32            | 60         | 59   |
| גוש דן למעט תל אביב | 61     | -                | -             | 100           | 57         | 59   |
| ישובי השרון         | 55     | 22               | -             | 151           | 85         | 47   |
| חיפה והקריות        | 18     | -                | 107           | 87            | 44         | 50   |
| ירושלים             | 48     | -                | 36            | 155           | 71         | 57   |
| חדרה ואור עקיבא     | -      | 6                | -             | 67            | 63         | 25   |
| אשדוד רחובות ויבנה  | 76     | 26               | -             | 109           | 41         | 64   |
| אחרים               | 25     | 18               | 87            | 70            | 49         | 46   |

\* חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים, לרבות שטחים פנויים, על בסיס שנתי.

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

| סוג הנכסים          | שווי הוגן<br>31.12.07 | שטחים עיליים<br>מושכרים ליום<br>31.12.07 | אחוז מסך<br>הכל<br>השטח<br>הכולל | שיעור<br>תפוסה<br>ליום<br>31.12.07 | הכנסות<br>מדמי<br>שכירות<br>בשנת 2007 | הכנסות<br>מדמי<br>שכירות<br>בשנת 2006 |
|---------------------|-----------------------|------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                     | באלפי ש"ח             | מ"ר                                      | %                                | %                                  | באלפי ש"ח                             | באלפי ש"ח                             |
| משרדים              | 1,398,407             | 142,983                                  | 40                               | 91                                 | 90,487                                | 68,852                                |
| פארקים<br>תעשייתיים | 358,825               | 100,180                                  | 28                               | 100                                | 25,751                                | 25,099                                |
| תחנות<br>מרכזיות    | 156,440               | 18,048                                   | 5                                | 94                                 | 13,761                                | 13,495                                |
| קניונים ומסחר       | 1,034,138             | 61,902                                   | 17                               | 95                                 | 63,820                                | 57,847                                |
| סופרמרקטים          | 378,249               | 36,693                                   | 10                               | 100                                | 26,936                                | *26,368                               |
| <b>סך הכל</b>       | <b>3,326,058</b>      | <b>**359,806</b>                         | <b>100</b>                       | <b>96</b>                          | <b>220,755</b>                        | <b>191,661</b>                        |

\* מוין מחדש.

\*\* לא כולל כ- 5,300 מקומות חניה (מתוכם כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ-128 אלפי מ"ר).

להלן נתונים אודות טווח נתוני היוון בשערוך נכסי החברה בישראל :

| סוג הנכסים       | שווי הוגן<br>31.12.2007 | שיעור היוון *<br>טווח תחתון | שיעור היוון *<br>טווח עליון |
|------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                  | באלפי ש"ח               | באחוזים                     | באחוזים                     |
| משרדים           | 1,398,407               | 6.50                        | 8.50                        |
| פארקים תעשייתיים | 358,825                 | 7.75                        | 9.00                        |
| תחנות מרכזיות    | 156,440                 | 7.25                        | 8.50                        |
| קניונים ומסחר    | 1,034,138               | 7.25                        | 8.50                        |
| סופרמרקטים       | 378,249                 | 7.00                        | 8.00                        |
| <b>סך הכל</b>    | <b>3,326,058</b>        |                             |                             |

\* שיעור ההיוון ששימש להיוון נכסי החברה הינו שיעור היוון "נטו" – כלומר, לשם השוואה לשיעור היוון של עסקאות בנכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים יש להוסיף לשיעור היוון זה בין 0.25% ל- 0.5%, בגין עלויות עסקה, בהתאם לסוג העסקה וגובה דמי ההיוון.

**שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף תלוי במספר גורמים :**

- גובה דמי השכירות ביחס לסביבת הנכס בנכסים ברי השוואה.
- גילו הכלכלי של הנכס וסוג המבנה.
- מיקום הנכס והפוטנציאל העתידי של הנכס.
- דרוג השוכר, אורך חוזה השכירות, הבטחונית בגין דמי השכירות בנכס, רמת התחרות בענף השוכר ורמת התחרות באיזור.

להלן מידע אודות ה- **N.O.I** (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה בישראל:

| 2006           | 2007           |                                        |
|----------------|----------------|----------------------------------------|
| <b>הכנסות</b>  |                |                                        |
| 191,661        | 220,755        | שכירות                                 |
| 21,944         | 23,565         | ניהול                                  |
| <b>213,605</b> | <b>244,320</b> | <b>סה"כ הכנסות</b>                     |
|                |                |                                        |
| 33,773         | 30,137         | סה"כ עלות השכרת הנכסים                 |
|                |                |                                        |
| <b>179,832</b> | <b>214,183</b> | <b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם N.O.I</b> |

\* לא כולל N.O.I בגין פעילות שהופסקה בחו"ל לשנים 2007 ו- 2006 בסך של 41 ו 51 מיליוני ₪, בהתאמה.

להלן מידע אודות **התפתחות ה- N.O.I** על פי רבעונים **בשנת 2007** בישראל (באלפי ש"ח):

| 2007             | רבעון 4       | רבעון 3       | רבעון 2       | רבעון 1       |                                                             |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>באלפי ש"ח</b> |               |               |               |               |                                                             |
| <b>הכנסות</b>    |               |               |               |               |                                                             |
| 220,755          | 56,318        | 55,812        | 57,442        | 51,183        | שכירות                                                      |
| 23,565           | 5,793         | 6,151         | 5,830         | 5,791         | ניהול                                                       |
| <b>244,320</b>   | <b>62,111</b> | <b>61,963</b> | <b>63,272</b> | <b>56,974</b> | <b>סך הכל הכנסות</b>                                        |
|                  |               |               |               |               |                                                             |
| <b>214,183</b>   | <b>54,565</b> | <b>53,845</b> | <b>56,043</b> | <b>49,730</b> | <b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I</b> |

להלן מידע אודות חלוקת ה- N.O.I לפי סוגי שטחים לשנת 2007 בישראל (באלפי ₪):

| סה"כ    | סופרמרקטים | קניונים ומסחר | תחנות מרכזיות | פארקים תעשייתיים | משרדים |                                                      |
|---------|------------|---------------|---------------|------------------|--------|------------------------------------------------------|
| 244,320 | 26,936     | 75,038        | 16,590        | 30,427           | 95,329 | הכנסות משכ"ד וניהול                                  |
| 214,183 | 26,936     | 61,685        | 13,571        | 27,190           | 87,008 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות – N.O.I |

\* כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

\*\* לא כולל N.O.I בגין פעילות שהופסקה בחו"ל, בגין משרדים ופארקים תעשייתיים, בסך של 33 מיליוני ₪ ו- 8 מיליוני ₪ בהתאמה.

להלן מידע אודות חלוקת ה- N.O.I לפי סוגי שטחים לשנת 2006 בישראל (באלפי ₪):

| סה"כ    | סופרמרקטים | קניונים ומסחר | תחנות מרכזיות | פארקים תעשייתיים | משרדים |                                                      |
|---------|------------|---------------|---------------|------------------|--------|------------------------------------------------------|
| 213,605 | 26,368     | 69,230        | 14,974        | 29,499           | 73,534 | הכנסות משכ"ד וניהול                                  |
| 179,832 | 26,362     | 54,315        | 11,966        | 25,653           | 64,728 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות – N.O.I |

\* כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

\*\* לא כולל N.O.I בגין פעילות שהופסקה בחו"ל, בגין משרדים ופארקים תעשייתיים, בסך של 35 מיליוני ₪ ו- 16 מיליוני ₪ בהתאמה.

להלן פירוט הרווח הגולמי מהשטחים המניבים וה- N.O.I של הקבוצה בחלוקה של אזורים גיאוגרפיים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2007 (באלפי ש"ח):

| ישראל                            |         |        |        |         |                                                      |
|----------------------------------|---------|--------|--------|---------|------------------------------------------------------|
| סה"כ ישראל                       | ירושלים | דרום   | צפון   | מרכז    |                                                      |
| <b>הכנסות</b>                    |         |        |        |         |                                                      |
| 220,755                          | 24,396  | 9,277  | 24,881 | 162,201 | שכירות                                               |
| 23,565                           | 4,707   | 914    | 1,294  | 16,650  | דמי ניהול                                            |
| 244,320                          | 29,103  | 10,191 | 26,175 | 178,851 | סה"כ הכנסות                                          |
| <b>עלות השכרת הנכסים והפעלתם</b> |         |        |        |         |                                                      |
| 199                              | 31      | -      | -      | 168     | פחת והפחתות                                          |
| 27,931                           | 6,357   | 1,055  | 2,007  | 18,512  | ניהול, אחזקה ותפעול                                  |
| 2,206                            | -       | -      | -      | -       | הוצאות שלא ניתן לייחסן                               |
| 30,336                           | 6,388   | 1,055  | 2,007  | 18,680  |                                                      |
| 213,984                          | 22,715  | 9,136  | 24,168 | 160,171 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (רווח גולמי)               |
| 214,183                          | 22,746  | 9,136  | 24,168 | 160,339 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות – N.O.I |

\* לא כולל N.O.I בגין פעילות שהופסקה בחו"ל בסך של 41 מיליון ₪.



להלן פירוט הרווח הגולמי מהשטחים המניבים וה- N.O.I של הקבוצה בחלוקה של אזורים גיאוגרפיים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום **31.12.2006** (באלפי ש"ח) :

| ישראל                            |         |        |        |         |                                                            |
|----------------------------------|---------|--------|--------|---------|------------------------------------------------------------|
| סה"כ                             | ירושלים | דרום   | צפון   | מרכז    |                                                            |
| <b>הכנסות</b>                    |         |        |        |         |                                                            |
| 191,661                          | 22,774  | 9,189  | 21,268 | 138,430 | שכירות                                                     |
| 21,944                           | 3,897   | 819    | 1,034  | 16,194  | דמי ניהול                                                  |
| 213,605                          | 26,671  | 10,008 | 22,302 | 154,624 | סה"כ הכנסות                                                |
| <b>עלות השכרת הנכסים והפעלתם</b> |         |        |        |         |                                                            |
| -                                | -       | -      | -      | -       | פחת                                                        |
| 30,581                           | 6,927   | 720    | 3,077  | 19,857  | ניהול, אחזקה ותפעול                                        |
| 3,192                            | -       | -      | -      | -       | הוצאות שלא ניתן לייחסן                                     |
| 33,773                           | 6,927   | 720    | 3,077  | 19,857  | סה"כ עלות השכרת הנכסים והפעלתם                             |
| 179,832                          | 19,744  | 9,288  | 19,225 | 134,767 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (רווח גולמי)                     |
| 179,832                          | 19,744  | 9,288  | 19,225 | 134,767 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I ישראל |

\* לא כולל N.O.I בגין פעילות שהופסקה בחו"ל בסך של 51 מיליון ₪.

הקבוצה בעלים ו/או שותפה במספר **פארקים תעשייתיים** : פארק פולג בנתניה, פארק שיאים בנתניה, פארק ביבנה ופארק ברחובות. הפארקים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות החברה או על ידי חברות ניהול חיצוניות.

לחברה בעלות ב-3 שטחי מקרקעין של **תחנות מרכזיות** : בירושלים, בחיפה ובדימונה. עיקר הכנסות החברה משכירות בגין התחנות המרכזיות נובעות מהתחנות בירושלים ובחיפה.

לקבוצה זכויות בעלות בשישה **קניונים** : קניון ערים כפר-סבא, תחנה מרכזית ירושלים (ראה לעיל), קניון אורות באור עקיבא (שנרכש בתחילת שנת 2006), קניון חוצות אלונים (שנרכש במהלך שנת 2006), קניון קרית אונו (שנרכש בסוף שנת 2007) וקניון חוצות כרמיאל (שנרכש במהלך שנת 2007) והינו בשלבי בניה מתקדמים, חלקם בבעלותה הבלעדית של הקבוצה וחלקם בשותפות עם אחרים. בנוסף, לקבוצה החזקות בשטחי מסחר נוספים. הקניונים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות הקבוצה או בבעלות משותפת של הקבוצה ושותפיה. חלק הקבוצה באחזקות בחברות המשותפות הינו באותם האחוזים שבהם היא שותפה בקניונים.

בבעלות החברה 36 נכסים המשמשים כ**סופרמרקטים** בפריסה ארצית המושכרים ברובם לקבוצת "ריבוע כחול ישראל בע"מ", שופרסל בע"מ וקואופ ירושלים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2007 הינו 100%.

לקבוצה זכויות בעלות/חכירה במספר מבני משרדים בארץ (חלקם בבעלות מלאה וחלקם עם שותפים). המבנים מושכרים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים, חברות מסחריות וחברות היי-טק.

הקבוצה מנהלת את בניי המשרדים באמצעות חברות ניהול חיצוניות או באמצעות נציגויות הבתים המשותפים.

**במהלך שנת 2007** הרחיבה החברה את פעילותה בייזום ובפיתוח והחלה ברכישת מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים לשימושיה העצמיים של החברה לצרכי השכרה (להרחבה בעניין זה ראה פרק 2.2.6 לדוח זה).

## 2.2.2 להלן מידע אודות נכסי הקבוצה בישראל בחלוקה של אזורים גיאוגרפים:

| שטח נכון ליום 31.12.07 | מיקום הנכס    | שטח נכון ליום 31.12.07 | אחוז מסך השטח הכולל | שעור תפוסה ליום 31.12.07 | שעור תפוסה ליום 31.12.06 |
|------------------------|---------------|------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| מ"ר                    | %             | %                      | %                   | %                        | %                        |
| 268,866                | מרכז          | 75                     | 98                  | 94                       |                          |
| 43,867                 | צפון          | 12                     | 79                  | 77                       |                          |
| 13,052                 | דרום          | 4                      | 98                  | 98                       |                          |
| 34,021                 | ירושלים       | 9                      | 100                 | 98                       |                          |
| <u>359,806</u>         | <u>סך הכל</u> | <u>100</u>             | <u>96</u>           | <u>93</u>                |                          |

## להלן מידע אודות שטחים פנויים ליום 31 בדצמבר 2007 :

| סוג              | סה"כ שטח פנוי נכון ליום 31.12.07 | שווי הוגן מיוחס לשטחים הפנויים נכון ליום 31.12.07 | סך הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול בגין שטחים פנויים בשנת 2007 |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                  | מ"ר                              | אלפי ש"ח                                          | אלפי ש"ח                                                  |
| משרדים           | 11,047                           | 51,115                                            | 1,085                                                     |
| פארקים תעשייתיים | 464                              | 1,781                                             | 292                                                       |
| תחנות מרכזיות    | 1,005                            | 2,814                                             | 57                                                        |
| קניונים ומסחר    | 2,888                            | 36,773                                            | 333                                                       |
| סה"כ בישראל      | 15,404                           | 92,483                                            | 1,767                                                     |

האמור לענין הגידול ב- NOI הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש פרק זה לעיל), אשר מבוסס על הנחות לפיהן הכנסות הקבוצה מדמי שכירות המשמשות בסיס לנתונים שבטבלה תמשכנה להתקיים גם בשנים הבאות, ועל כן אין כל וודאות כי הוא יתממש.

להלן מידע אודות שטחים פנויים ליום 31 בדצמבר 2006 :

| סוג                | סה"כ שטח פנוי נכון ליום 31.12.06      | שווי הוגן מיוחס לשטחים הפנויים נכון ליום 31.12.06 | סך הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול בגין שטחים פנויים בשנת 2006 |
|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| מ"ר                | אחוז מסך כלל השטחים להשכרה בישראל (%) | אלפי ש"ח                                          | אלפי ש"ח                                                  |
| משרדים             | 11,565                                | 3.7                                               | 49,751                                                    |
| פארקים תעשייתיים   | 9,111                                 | 2.9                                               | 38,003                                                    |
| תחנות מרכזיות      | 1,005                                 | 0.3                                               | 2,814                                                     |
| קניונים ומסחר      | 1,320                                 | 0.4                                               | 9,639                                                     |
|                    |                                       |                                                   |                                                           |
| <b>סה"כ בישראל</b> | <b>23,001</b>                         | <b>7.3</b>                                        | <b>100,207</b>                                            |
|                    |                                       |                                                   | <b>3,842</b>                                              |

\* מוצג מחדש

2.2.3 להלן פרטים המתייחסים לנכסים עיקריים של הקבוצה (לא כולל נכסים בהקמה), ששוויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2007 מהווה למעלה מ-5% מסך שווי נדל"ן להשקעה או סך ההכנסות מהם מהווה למעלה מ- 5% מהכנסות השכירות של הקבוצה לשנת 2007 (לא כולל דמי ניהול) :

| הכנסות חודשיות<br>ממוצעות למ"ר בשנת<br>2007 | הכנסות מדמי שכירות |              |              | שווי<br>הון<br>ליום<br>31.12.2007 | שיעור תפוסה<br>ליום<br>31.12.2007 | חלק התברר<br>בשטח להשכרה | תאריך הרכישה                                                          | תאור הנכס                                                   | מיקום הנכס                                               |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                             | 2005               | 2006         | 2007         |                                   |                                   |                          |                                                                       |                                                             |                                                          |
| ש"ח                                         | באלפי<br>ש"ח       | באלפי<br>ש"ח | באלפי<br>ש"ח | באלפי ש"ח                         | %                                 | מ"ר                      |                                                                       |                                                             | <u>ישראל</u>                                             |
| 70                                          | 11,136             | 12,477       | 13,460       | 186,661                           | 94%                               | 17,681                   | 5.5.92                                                                | 3 בנייני משרדים                                             | מתחם אמות משפט, תל אביב                                  |
| 179                                         | 10,205             | 15,846       | 21,906       | 269,380                           | 100%                              | 10,207                   | 33% נרכשו ב יוני 1992<br>20% נרכשו ביוני 1997<br>47% נרכשו ביולי 2006 | בקניון שטחי מסחר ושירותים                                   | קניון ערים, כפר סבא                                      |
| 63                                          | 12,720             | 13,921       | 14,652       | 159,088                           | 100%                              | 19,446                   | 13.3.66                                                               | קניון<br>ותחנת אוטובוסים מרכזית                             | ת.מ. ירושלים                                             |
| 61                                          | 24,775             | 25,920       | 26,936       | 378,249                           | 100%                              | 36,693                   | 1/2/67 – 1/11/01                                                      | 36 סיניפים המפוזרים בכל רחבי<br>הארץ                        | סופרמרקטים                                               |
| 24                                          | 15,263             | 16,016       | 16,721       | 229,275                           | 99 %                              | 56,921                   | הנכס נרכש בחלקים<br>החל ב- 30/6/93 ועד<br>31/7/01                     | 18 בניינים המשמשים<br>לתעשייה קלה, אחסנה,<br>משרדים והיי טק | פארק פולג שיאים נתניה                                    |
| 84                                          | -                  | -            | 15,484       | 351,602                           | 100%                              | 20,385                   | 29.3.07                                                               | בניין משרדים                                                | מגדל אמות השקעות (בית<br>אירופה ישראל, בית IBM<br>לשעבר) |
| -                                           | -                  | -            | -            | 398,566                           | 100%                              | 16,234                   | 13.12.07                                                              | בקניון שטחי מסחר ושירותים<br>וקומות משרדים                  | קניון קרית אונו                                          |
| 136                                         | 21,648             | 23,378       | 14,046       | -                                 | -                                 | -                        | נמכר ב- 31.7.07                                                       | בקניון שטחי מסחר ושירותים                                   | קניון רחובות ***                                         |
|                                             | 95,747             | 107,558      | 123,205      | 1,972,821                         | 98%                               | 177,567                  |                                                                       |                                                             | סה"כ נכסים עיקריים<br>בישראל                             |

| הכנסות חודשיות<br>ממוצעות למ"ר בשנת<br>2007 | הכנסות מדמי שכירות |              |              | שווי<br>הון<br>ליום<br>31.12.2007 | שיעור תפוסה<br>ליום<br>31.12.2007 | חלק החברה<br>בשטח להשכרה | תאריך הרכישה     | תאור הנכס        | מיקום הנכס                             |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------|
|                                             | 2005               | 2006         | 2007         | 31.12.2007                        |                                   |                          |                  |                  |                                        |
| ש"ח                                         | באלפי<br>ש"ח       | באלפי<br>ש"ח | באלפי<br>ש"ח | באלפי ש"ח                         | %                                 | מ"ר                      |                  |                  |                                        |
|                                             |                    |              |              |                                   |                                   |                          |                  |                  |                                        |
| 115                                         | 34,603             | 36,911       | 34,192       | -                                 | -                                 | -                        | נמכר בדצמבר 2007 | בניין משרדים     | EC1* - מונטריאול                       |
| 23                                          | 9,659              | 15,690       | 9,044        | -                                 | -                                 | -                        | נמכר ביולי 2007  | פארקים תעשייתיים | ספקטור* - מונטריאול                    |
| 52                                          | 44,262             | 52,601       | 43,236       | -                                 | -                                 | -                        |                  |                  | סה"כ נכסים עיקריים בקנדה               |
| 45                                          | 74,115             | 83,654       | 97,552       | 1,353,238                         | 92%                               | 182,240                  |                  |                  | יתר הנכסים (כולם בישראל)               |
|                                             | 214,124            | 243,813      | 263,993      | 3,326,058                         | 96%                               | 359,806                  |                  |                  | סה"כ נדל"ן להשקעה (ללא<br>נכסים בפתוח) |

\* החברה מכרה זכויותיה בנכסים אלה במהלך שנת 2007 (ראה סעיף 2.2.5 בדוח זה).

להלן פרטים נוספים אודות נכסים עיקריים של הקבוצה בישראל:

| שם הנכס                                                                 | שיעור אחזקה בנכס | סוג הזכויות                                                   | מועד תום השכירות <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                                                                             | מגבלות החלות על העברת חלקו של כל שותף בנכס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מגדל אמות השקעות</b><br><br><b>(בית אירופה ישראל ובית IBM לשעבר)</b> | 100%             | בעלות <sup>4</sup>                                            | 2 שוכרים עיקריים:<br><br>עוה"ד גולדפרב, לוי, ערן<br>(27%) – מ 2010 עד 2014.<br><br>אלביט הדמיה (10%) – מ 2012 עד 2016.                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>מתחם אמות משפט</b>                                                   | 67%              | 3 בניינים בחכירה מהוונת (עד 2046-2048)                        | אין שוכר עיקרי בנכס.<br>הנכס מושכר להרבה שוכרים שמועד תום תקופת השכירות שלהם נעה בין                                                                                                                                                                                                      | לגבי בית אמות הקריה ובית דובנוב 10 הכלולים במתחם, קיים איסור על העברת הזכויות במשך 10 שנים החל משנת 1998 למעט לגוף שהמעביר שולט בו באופן מלא, בכפוף לכך שהנעבר מקבל על עצמו את תנאי החוזה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>קניין ערים כפר-סבא</b>                                               | 100%             | בעלות                                                         | מועדים שונים החל משנת 2008 ועד לשנת 2013.                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>קניין קרית אונו</b>                                                  | 50%              | זכויות פיתוח מהוונות וזכויות חוזיות להרשם כחוכרת <sup>5</sup> | אין שוכר עיקרי בנכס. הנכס מושכר להרבה שוכרים שמועדי תום תקופת השכירות שלהם נעים במועדים שונים החל משנת 2011 ועד 2013.                                                                                                                                                                     | בין הבעלים צפוי להחתם הסכם שיתוף במקרקעין, לפיו, בין היתר, הם לא יהיו רשאים להעביר זכויותיהם בקניין לאחרים אלא בהתקיים תנאים מסוימים, ובכל מקרה, כל העברת זכויות לצדדים שלישיים תהא כפופה לזכות סירוב ראשון ולזכות הצטרפות למכירה ("TAG ALONG") כלפי הצד האחר, אשר לא יחולו בהעברה לתאגיד שולט/נשלט.<br><br>הצדדים לא יהיו רשאים לשעבד או למשכן את זכויותיהם בנכס אלא אם השעבוד ו/או המשכון יהיו כפופים להוראות הסכם השיתוף.<br><br>במסגרת הסכם השיתוף מתחייבים הצדדים לפעול במשותף בקשר להשכרת שטחי הקניון באמצעות עסקה משותפת להשכרה. |
| <b>פארק פולג ושיאים נתניה</b>                                           | 100%             | חכירה מהוונת (עד לשנת 2037) <sup>6</sup>                      | פארק שיאים:<br>שוכר עיקרי – סלקום (19%) <sup>5</sup><br>עד ליולי 2009.<br>32 שוכרים נוספים במועדים שונים החל משנת 2008 ועד לשנת 2011.<br>פארק פולג:<br>שוכר עיקרי-אוניסופט (10%)<br>עד מרץ 2011<br>ושוכרים שונים שמועדי תום תקופת השכירות שלהם נעים במועדים שונים החל משנת 2008 ועד 2012. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

<sup>3</sup> ללא תקופות אופציה להארכת הסכם שכירות.

<sup>4</sup> הליכי רישום זכויות החברה בנכס טרם הסתיימו. לטובת החברה רשומה משכנתא בטאבו

<sup>5</sup> הליכי רישום זכויות החברה בנכס במינהל מקרקעי ישראל ובטאבו טרם הסתיימו.

<sup>6</sup> הליכי הרישום בטאבו טרם הושלמו והם כפופים להשלמת הליכי איחוד וחלוקה.

| שם הנכס                        | שיעור אחזקה<br>בנכס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | סוג הזכויות           | מועד תום השכירות <sup>3</sup>                                                                                                                                                          | מגבלות החלות על העברת חלקו<br>של כל שותף בנכס  |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>תחנה מרכזית<br/>ירושלים</b> | 50%<br>(למעט זכויות<br>שנמכרו לחוכרי<br>משנה) (קיימת<br>מחלוקת ביחס ל-<br>3.1% משטחי<br>התחנה (חלק<br>החברה 1.55%)<br>בטאבו רשומה<br>החברה כבעלת<br>48.45% מזכויות<br>הבעלות- ראה<br>באור 21 (א) (3)<br>לדוחות הכספיים<br>בדבר הליך משפטי<br>שהוגש נגד החברה<br>ושותפתה בזכויות<br>במקרקעין, פסק<br>דין שניתן<br>בביהמ"ש המחוזי<br>בענין ושיפוי<br>המגיע לחברה<br>משותפתה בנכס). | בעלות                 | 2 שוכרים עיקריים : אגד<br>(34%) <sup>5</sup> עד לספטמבר 2021<br>ודיור ממשלתי (20%) <sup>5</sup> עד<br>לספטמבר 2012<br>71 שוכרים נוספים במועדים<br>שונים החל משנת 2008 ועד<br>לשנת 2016 | זכות סירוב ראשונה המעוגנת<br>בהערת אזהרה בטאבו |
| <b>סופרמרקטים</b>              | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ראה הערה <sup>7</sup> | 4 שוכרים :<br>הריבוע הכחול (76%)<br>2009-2019.<br>שופרסל (14%) <sup>5</sup> 2013-2014.<br>קו- אופ י-ם (6%) <sup>5</sup> –<br>2008-2011<br>וטליה סטורי (4%) -<br>2011-2014              |                                                |

<sup>7</sup> 19 נכסים בבעלות, 12 נכסים בחכירה מהוונת (לתקופות 2012 עד 2045), 3 נכסים בחכירה לא מהוונת (עד לשנים 2016 ו-2020),  
נכס בבעלות שטרם נרשמה ונכס בחכירה מפרטיים (עד לשנת 2072).

להלן פרטים נוספים על כל אחד מהנכסים המפורטים בטבלה שלעיל:

1. **מגדל אמות השקעות (בית אירופה ישראל לשעבר ובית IBM לשעבר)**

החברה מחזיקה במלוא זכויות הבעלות ב"מגדל אמות השקעות" (בית IBM לשעבר) הממוקם בצומת הרחובות שד' שאול המלך וויצמן בתל אביב. המגדל כולל 20 קומות משרדים בשטח של כ- 19,000 מ"ר, שתי קומות מסחר בשטח של כ- 1,400 מ"ר וכ- 8,600 מ"ר שטחי מחסנים וחניות (כ- 260 חניות). המגדל נרכש ע"י החברה **במרץ 2007** מחב' אירופה ישראל (מ.מ.ש.) בע"מ תמורת סך של 337 מיליון ש"ח. זכויות החברה במגדל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. המגדל עבר במהלך השנים 2003 - 2005 חידוש ושיפוץ מקיף ויסודי לרבות של כל מערכותיו. הבניין מאוכלס בתפוסה מלאה ע"י שוכרים איכותיים מגוונים.

בחוזי השכירות הקיימים במגדל קיים מנגנון לעדכון דמי השכירות והתאמתם למחירי השוק. בשלוש השנים הקרובות צפויים להתעדכן למחירי שוק באותו מועד או בתוספות קבועות כ- 78% מההכנסות הקיימות היום, ובחמש השנים הקרובות כ- 100% מההכנסות הקיימות היום. להערכת החברה, דמי השכירות המשולמים כיום במגדל נמוכים ממחירי השוק. הבניין מנוהל על ידי חברת ניהול חיצונית.

2. **מתחם אמות משפט**

מתחם אמות משפט הממוקם בקרן הרחובות שדרות שאול המלך, רחוב דובנוב ורחוב ליאונרדו דה וינצ'י בתל-אביב, כולל שלושה בניינים בהם יש לחברה זכויות: בית אמות משפט (לשעבר "בית כור"), בית דובנוב 10 (לשעבר "בית התק"מ") ובית אמות הקריה (לשעבר "בית שיכון עובדים"). שלושת הבניינים רשומים בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף אחד בן מספר אגפים. המתחם מתופעל באמצעות נציגות הבית המשותף.

סה"כ חלק החברה בשטחים להשכרה במתחם עומד על כ- 17,681 מ"ר.

א. **בית אמות משפט**

בית אמות משפט הינו בנין בן 16 קומות משרדים מעל קומת כניסה, קומת מסד ושתי קומות מרתף. המרתף העליון משמש לאחסנה ומשרדים ושני המרתפים התחתונים משמשים לחניה. הבנין היה ידוע בעבר כ"בית כור" ובתחילת שנות התשעים שונה שמו לשמו הנוכחי. בנייתו הושלמה בתחילת שנות השבעים.

בבעלות החברה זכויות החכירה ממנהל מקרקעי ישראל ביחס לעשר וחצי קומות וכן חלק יחסי בשותפות עם אחרים בקומה 16 ובקומת המסד, בשטח כולל של כ- 13,862 מ"ר וכן 179 מקומות חניה.



הסכם החכירה עם מינהל מקרקעי ישראל ביחס למרבית הזכויות בבית אמות משפט הינו בתוקף עד לשנת 2047. מיעוט זכויות החכירה היה בתוקף עד ל-31.3.2005, ובימים אלה מוארכת תקופת החכירה (הנושא נמצא בשלב ההשגה לעניין אומדן דמי ההיוון ביוכל חכירה). זכויות החכירה מהוונות בשיעור של 91% והן ניתנות להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים.

הבנין מאוכלס על ידי שוכרים איכותיים מגוונים, בהם משרדי ממשלה, לשכות נשיאים, ראשי ממשלה ונושאי משרה בכירה אחרים בממשלת ישראל, שגרירויות וכן משרדי עורכי דין.

#### ב. בית דובנוב 10

בית דובנוב 10 הינו בנין בן 4 קומות משרדים מעל לקומת כניסה וקומת מסד, בשטח כולל של כ-3,856 מ"ר ו-51 מקומות חניה. חלק החברה בשטחים להשכרה הינו כ-2,459 מ"ר.

לחברה 2/3 מזכויות החכירה המהוונות בבנין ויתרת זכויות החכירה הינן של תגב נכסים בע"מ. הזכויות ביחידות הבנין (הרשום כאגף בבית המשותף, כאמור) רשומות במושע.

בחודש פברואר 1998 חתמו החברה ותגב על הסכם שיתוף במקרקעין בו הסכימו, בין היתר, כי רכישת הנכס נעשית לצרכי השקעה ארוכת טווח כנכס מניב להשכרה; כי בכוונת הצדדים לנצל את מלוא זכויות הבניה בנכס; כי לחברה תהיה זכות להחליט, על פי שיקול דעתה, לגבי בניה לפי התב"ע הקיימת ו/או ייזום תב"ע חדשה וזאת במשך תקופה של 10 שנים ממועד החתימה על הסכם הרכישה ובחלוף תקופה זו, בהתייעצות בין השותפים.

קיים שיתוף בין הבעלים בהשכרת שטחים בבנין, באמצעות עסקה משותפת להשכרה המנוהלת ע"י החברה תמורת דמי טיפול חודשיים.

לפרטים אודות ההוראות העיקריות של הסכמי השיתוף לגבי נכס זה, נא ראה טבלה בסעיף 2.2.9 להלן.

#### ג. בית אמות הקריה

בית אמות הקריה ממוקם ברחוב ליאונרדו די וינצ'י 21 בתל אביב, הינו בנין בן 4 קומות משרדים מעל לקומת כניסה ומרתף, בשטח כולל של כ-2,030 מ"ר. חלק החברה בשטחים להשכרה הינו כ-1,360 מ"ר.

לחברה 2/3 מזכויות החכירה המהוונות בבנין ויתרת זכויות החכירה הינן של תגב נכסים בע"מ. החברה ותגב הסכימו להחיל את הסכם השיתוף ביניהן מחודש פברואר 1998, המתואר לעיל ביחס לבית דובנוב 10, גם ביחס לבית אמות הקריה.

לפרטים אודות ההוראות העיקריות של הסכמי השיתוף לגבי נכס זה, נא ראה טבלה בסעיף 2.2.9 להלן.

3.

### קניון ערים - כפר - סבא

הקבוצה הינה בעלת 100% מזכויות הבעלות (במושע) בקניון ערים כפר-סבא, קניון מסחרי הממוקם ברחוב הכרמל בלב כפר-סבא. הקניון בנוי משלושה בנינים בני שלושה מפלסים, אשר בהם שטחים מסחריים הכוללים בתי קולנוע, חנויות, מסעדות שטחים ציבוריים וחניון תת-קרקעי. סה"כ השטחים להשכרה הינו כ-10,206 מ"ר.

עד יולי 2006 החזיקה הקבוצה ב- 53.3% בקניון וביום 3 ביולי 2006 רכשה הקבוצה את יתרת 46.67% הזכויות בקניון משותפיה בקניון: אקרופוליס חברה להשקעות בע"מ, שהחזיקה 13.33% מזכויות הבעלות בקניון כאמור, ויחיד משפחת חבס שהחזיקו יחדיו ב-33.3% מזכויות הבעלות בקניון, תמורת סך של 108 מיליון ש"ח, עלות כוללת 113.5 מיליון ש"ח.

הקניון מנוהל באמצעות חברת ניהול, בבעלות מלאה של הקבוצה.

4.

### קניון קרית אונו

**ביום 13 בדצמבר 2007 התקשרו הקבוצה והחברה לנכסים ולבנין בע"מ, בחלקים שווים ביניהן, בהסכם עם נכסי שופ (קיראון) בע"מ (חברה בבעלות מלאה של אזורים השקעות בפיתוח ובבנין בע"מ) על פיו רכשו מהמוכרת את מלוא זכויותיה בנכס הידוע בשם "קניון קרית אונו" ("הקניון") תמורת סך כולל של 820 מיליון ₪.**

הקניון כולל כ- 114,000 מ"ר, מתוכם כ- 29,500 מ"ר שטחים עקריים למסחר ולמשרדים וכן חמישה מרתפים הכוללים 1,600 מקומות חניה מקורים בשטח כולל של כ- 84,000 מ"ר וכן זכויות בניה נוספות מעל חלקו המזרחי של מבנה קניון על-פי התב"ע התקפה, לבניית מגדל משרדים ו/או דירות מגורים בהיקף של כ- 7,500 מ"ר שטחים עיקריים.

החזקה בקניון הועברה לרוכשות ביום 31.12.2007 (להלן: "**מועד המסירה**") והמוכרת התחייבה להשלים את בניית הקניון ולמוסרו לשוכרים, כאשר כל העלויות הכרוכות בהשלמתו יחולו על המוכרת (TURN KEY). עוד התחייבה המוכרת כלפי הרוכשות כי במהלך תקופה של חמש שנים שתחילתה ממועד המסירה, ככל שההכנסות בפועל מדמי שכירות מהקניון יפחתו מסך כולל של 60 מיליון ₪ לשנה צמוד למדד וכן ככל שההכנסות השוטפות בפועל מדמי ניהול יפחתו מסך כולל של 16 מיליון ₪ לשנה צמוד למדד ("**הסכומים המובטחים**"), תשלם המוכרת לרוכשות מידי שנה את ההפרש שבין ההכנסות בפועל לבין הסכומים המובטחים. התחייבות המוכרת להבטחת הכנסות כאמור מגובה, בין היתר, בערבויות בנקאיות.

בין הבעלים צפוי להחתם הסכם שיתוף במקרקעין, לפיו, בין היתר, הם לא יהיו רשאים להעביר זכויותיהם בקניון לאחרים אלא בהתקיים תנאים מסוימים, ובכל מקרה, כל העברת זכויות לצדדים שלישיים תהא כפופה לזכות סירוב

ראשון ולזכות הצטרפות למכירה ("TAG ALONG") כלפי הצד האחר, אשר לא יחולו בהעברה לתאגיד שולט/נשלט.

הצדדים לא יהיו רשאים לשעבד או למשכן את זכויותיהם בנכס אלא אם השעבוד ו/או המשכון יהיו כפופים להוראות הסכם השיתוף.

במסגרת הסכם השיתוף מתחייבים הצדדים לפעול במשותף בקשר להשכרת שטחי הקניון באמצעות עסקה משותפת להשכרה.

הקניון מנוהל באמצעות חברת ניהול בבעלות מלאה של השותפים, בחלקים שווים ביניהם.

#### 5. פארק פולג שיאים – בנתניה

בבעלות הקבוצה מלוא זכויות החכירה המהוונות ממנהל מקרקעי ישראל בפארק התעשייה "שיאים" הממוקם על שטח של כ-49.5 דונם, באזור התעשייה החדש בדרום נתניה, ועליו 11 מבנים דו קומתיים ושלושה מבנים חד קומתיים, בשטח כולל של כ-39,232 מ"ר ובפארק התעשייה פולג ההמוקם על שטח של 20,835 מ"ר באזור התעשייה בדרום נתניה, עליה הוקמו ארבעה מבני תעשייה בשטח כולל של כ-17,689 מ"ר. זכויות החכירה של הקבוצה בפארקי התעשייה הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

למתחם פארק שיאים יתרת זכויות בניה נכרות בכפוף לתב"ע מאושרת. בשלב זה נמצאת החברה בהליכי תכנון למימוש חלק מזכויות אלו לבניית שטח עילי בהיקף של כ-20,000 מ"ר ברוטו עילי וכן 500 חניות בכ-16,500 מ"ר שטחי חניונים. בכוונת החברה להקים במתחם שני מבנים בגובה של 5-7 קומות (כפוף להקלות).

היקף ההשקעה הכוללת בפרויקט המתוכנן מוערך בכ-100 מיליון ש"ח (בגין בניה ישירה ועקיפה ללא מרכיב קרקע, במידה ויהיה).

#### 6. תחנה מרכזית ירושלים

החברה הינה בעלת 50% מזכויות הבעלות (במושע) (והבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין של 48.45% מהזכויות) בתחנה המרכזית החדשה בירושלים (להלן: "התחנה המרכזית החדשה") הנמצאת בצומת הכניסה לירושלים, בשכונת רוממה, בין הרחובות יפו והצבי. זכויות הבעלות הנוספות הינן של תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ, חברה בשליטת נצבא אחזקות 1995 בע"מ (להלן: "חברת תחנת ירושלים") שהינה הבעלים הרשום של 48.45% מהזכויות. קיימת מחלוקת ביחס ל-3.097% מהזכויות במקרקעין שנרשמו על שם נאמן הקדש וביחס לפסק דין בו נקבע, בין היתר, כי נאמן ההקדש זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו החברה ושותפתה בנכס, לענין זה ראה באור 21 (א) (3) לדוחותיה הכספיים של החברה.

על פי הסכם משנת 1965 בין החברה לשותפתה הנ"ל זכאית החברה ל- 50% מזכויות הבעלות במקרקעין עליהם נבנתה התחנה והשותפה התחייבה להעביר את הזכויות הנ"ל לחברה כשהן נקיות מכל זכות לצד ג' כלשהו. כמו כן, התחייבה השותפה כלפי החברה, במסגרת כתבי שיפוי לשפותה על כל נזק שייגרם לה בין היתר בשל התביעה הנ"ל ופסק הדין שניתן בקשר אליה.

התחנה המרכזית החדשה משתרעת על פני שטח בנוי כולל של כ- 63,000 מ"ר הכוללים אזור לתפעול, חניית אוטובוסים ורציפים בשטח כולל של כ- 21,916 מ"ר, מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 6,950 מ"ר וחמש קומות משרדים בשטח כולל של כ- 10,026 מ"ר המושכרות ברובן למשרדי ממשלה שונים, וכן חניון הכולל כ- 390 מקומות חנייה לכלי רכב פרטיים בשטח כולל של כ- 19,831 מ"ר וכ- 4,200 מ"ר מעברים ושטחי שירות.

חלק החברה בשטחים להשכרה הינו כ- 19,446 מ"ר, וכולל משרדים, מסחר ורציפים.

בנית התחנה המרכזית החדשה הסתיימה בשנת 2001.

כל ההסכמים בין החברה וחברת תחנת ירושלים לבין חוכרי משנה של זכויות בתחנה המרכזית הישנה, הוסבו לתחנה המרכזית החדשה, למעט ביחס למספר חוכרים שמכרו את זכויותיהם לחברה ולחברת תחנת ירושלים. הסכם שכירות משנת 2003 בין החברה וחברת תחנת ירושלים לבין "אגד" טרם נחתם בין הצדדים בשל מחלוקת שהיתה קיימת בזמנו בנוגע להשתתפות "אגד" בהוצאות שירותי הבטחון של התחנה, אך בפועל הצדדים נוהגים על פי תנאיו.

בין החברה וחברת תחנת ירושלים קיים שיתוף בניהול התחנה המרכזית החדשה ובניהול ההשכרות באמצעות המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה ובאמצעות חברת ניהול בבעלות משותפת: התחנה המרכזית בירושלים ניהול (1966) בע"מ.

לפרטים אודות ההוראות העיקריות של הסכמי השיתוף לגבי נכס זה, נא ראה טבלה בסעיף 2.2.9 להלן.

## **7. סופרמרקטים**

בבעלות החברה 36 נכסים<sup>8</sup> (לא כולל סניפי סופרמרקטים בתוך קניונים) בפריסה ארצית המושכרים ברובם לקבוצת "ריבוע כחול ישראל בע"מ", לשופרסל בע"מ<sup>9</sup> ולקואופ ירושלים. תפעול ואחזקת הנכסים הללו נעשים על ידי השוכר ובאחריותו. השטח המושכר כולל כ- 36,693 מ"ר. דמי השכירות לשנת 2007 בגין הנכס הגדול ביותר מתוך 36 הנכסים הללו, היווה קרוב לאחוז אחד מסך הכנסות החברה מדמי שכירות באותה שנה.

<sup>8</sup> באחד הנכסים קיים שימוש חורג בשטח החניה. האישור לשימוש החורג נסתיים במרץ 2006. הוגשה בקשה נוספת להיתר לשימוש חורג אך זו מעוכבת בשל תכנית גובלת של הרשות המקומית. במסגרת הטיפול בנושא השימוש החורג, ביקשה החברה

#### 2.2.4 נכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן

##### קניון בת-ים

ב-13 במרץ 2008 חתמה החברה על הסכם עם שופרסל בע"מ לרכישת מלוא החזקותיה של שופרסל (המהוות מחצית מזכויות הבעלות והשליטה) בחברת קניונים בישראל בע"מ (להלן: "קניונים בישראל") אשר מחזיקה במלוא זכויות החכירה המהוונות בקניון בת-ים (להלן: "הקניון") ובזכויות הניהול של מתחם הקניון, הממוקם ברח' יוספטל פינת הרב לוי בבת ים, וזאת תמורת סך של 157 מיליון ₪. לקניונים בישראל התחייבויות, נטו, לבנקים ואחרים בסך של כ-76 מיליון ₪ (החלק המתייחס לאמות מסתכם בכ-38 מיליון ₪). החברה הפקידה בידי נאמן מטעם הצדדים סך של 30 מיליון ₪, כמקדמה על חשבון התמורה.

הקניון מאוכלס במלואו בכ-145 בתי עסק והרווח התפעולי (NOI) ממנו לקניונים בישראל בשנת 2007 היה כ-29 מיליון ₪. הקניון כולל כ-17,300 מ"ר ברוטו להשכרה בשלוש קומות המשמשות למסחר מניב ובנוסף חניון הכולל 900 חניות בשישה מפלסי חניה. שטח הקניון הכולל כ-55,000 מ"ר. לקניון זכויות בניה נוספות.

ביצוע ההסכם מותלה בקיומם של מספר תנאים מתלים ובאישורו של דירקטוריון שופרסל לעסקה. העסקה תבוצע ממקורותיה העצמיים של החברה.

#### 2.2.5 נכסים עקריים שנמכרו במהלך שנת 2007

##### 1. קניון רחובות

הקבוצה החזיקה 50% מזכויות הבעלות בקניון רחובות, הממוקם בלב העיר רחובות בין הרחובות חרל"פ, ביל"ו, רוזינסקי והגורן. שותפתה של הקבוצה לזכויות בנכס היתה חב' איזו-ריט רחובות בע"מ (להלן: "איזו-ריט").

ביום 31.3.2006 נחתם הסכם בין הקבוצה לבין איזו-ריט במסגרתו הוענקה לאיזו-ריט אופציה חד צדדית ובלתי חוזרת, למימוש על ידי איזו-ריט במהלך חודש יוני 2007, לרכוש 10% נוספים מזכויות הבעלות בקניון רחובות וממניות חברת הניהול של קניון זה, תמורת סך של 60 מיליון ש"ח, צמוד מדד (מדד הבסיס הינו המדד בגין חודש דצמבר 2005), אליו יתווספו 10% מכל סכום שיושקע על ידי הצדדים בפועל כהשבחה הונית של קניון זה (להלן: "האופציה").

---

שינוי תב"ע על מנת לאפשר את קיומו של כביש המוביל לחניון ראשי לגביו ניתן בעבר פסק דין המורה על הריסתו. התב"ע הומלצה להפקדה  
9 מרבית הנכסים ששוכרת שופרסל בע"מ, הושכרו לה החל מיום 1.3.2006 בעקבות כניסתה לנעלי קלאבמרקט במסגרת הליך הקפאת הליכים.

**במאי 2007** הגיעו הקבוצה ואיזו-ריט להסכמה בדבר קיום הליך במב"י במסגרתו תציע הקבוצה לאיזו-ריט, שווי לקניון רחובות לפיו נכונה החברה לרכוש את זכויותיה של איזו-ריט בקניון, כאשר לאחר שהקבוצה תציע לאיזו-ריט שווי לקניון כאמור, תהיה לאיזו-ריט הזכות להשיב לקבוצה האם היא מוכרת את זכויותיה בקניון לפי שווי זה או אם היא רוכשת את זכויות הקבוצה בקניון על פי אותו שווי.

**ביוני 2007** הודיעה איזו-ריט לקבוצה כי היא מממשת את זכותה לרכוש את מלוא זכויות הקבוצה בקניון רחובות (ובחברת הניהול של הקניון) על בסיס שווי של 875 מיליון ש"ח למלוא הזכויות בקניון ובחברת הניהול, תמורת סך של 410 מיליון ₪.

העסקה הייתה כפופה למספר תנאים מתלים אשר התממשו ביולי 2007 והושלמה ביום 31.07.07. עם השלמת העסקה ברבעון השלישי של שנת 2007 רשמה הקבוצה רווח מהתאמת שווי הוגן ורווחי הון מהקניון, לאחר עלויות בקשר למימוש ולפני מיסים, בסך של 108 מיליון ש"ח. הנכס הניב לקבוצה בשנת 2007 הכנסות מדמי השכירות שהסתכמו בסך של 14 מיליון ₪.

## **2. נכסים בקנדה**

### **א. קנדה ספקטרה**

הקבוצה החזיקה ב-2 מרכזים לוגיסטיים הממוקמים ליד מונטריאול בשטח כולל של כ-55 אלף מ"ר המושכרים לשוכר אחד לתקופה של 20 שנה המסתיימת בשנת 2025. חלקה של הקבוצה בשכר הדירה השנתי שהניבו הנכסים הנ"ל, בהתחשב במיצוע דמי השכירות הצפויים על פני כלל תקופת השכירות, היה כ-4.2 מיליון דולר קנדי לשנה (16 מיליון ש"ח).

שני הנכסים נרכשו ב-28 באפריל 2005 בעסקת SALE AND LEASEBACK בהשכרה ל-20 שנה, החל מחודש יוני 2005. ביום 18.5.2007 התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם למכירת הנכסים הנ"ל תמורת סך כולל של 52 מיליון דולר קנדי (כ-187 מיליון ₪). העסקה הושלמה ביום 31.7.2007. בעקבות המכירה רשמה החברה רווח הון ברוטו של כ-31 מיליון ₪.

### **ב. קנדה E.C.1**

הקבוצה החזיקה ב-50% מהזכויות בבניין משרדים במונטריאול קנדה. שטחו הכולל של הנכס הינו כ-49 אלף מ"ר והוא מושכר לשוכר אחד. הנכס הניב לחברה בשנת 2007 הכנסה ממוצעת (NOI) של כ-9 מיליון דולר קנדי.

החברה ושותפתה לזכויות בנכס (להלן: "השותפות") התקשרו בהסכם עם צד ג' למכירת הנכס. מכירת הנכס הושלמה במהלך דצמבר 2007 תמורת סך כולל של 226 מיליון דולר קנדי, חלק החברה 113 מיליון דולר קנדי (כ-438 מיליון ₪). בעקבות המכירה רשמה החברה רווח הון ברוטו של כ-54 מיליון ₪.

מימון רכישת הנכס בוצע בזמנו בחלקו באמצעות הנפקת אגרות חוב כשהנכס ודמי השכירות שהתקבלו מהנכס שימשו כבטוחה להבטחת התשלומים על פי אגרות החוב.

יתרת ההתחייבות למחזיקי אגרות החוב במועד המכירה הסתכמה לסך של 69.6 מיליון דולר קנדי (חלק החברה – 34.8 מיליון דולר קנדי). במועד המכירה הגיעו השותפות בנכס להסדר עם מחזיקי אגרות החוב בדבר הסרת השעבוד מהנכס והחלפתו בשעבוד על סדרות שונות של אגרות חוב של ממשלת קנדה (נושאות ריבית) בסך כולל של 80.6 מיליון דולר קנדי (חלק החברה 50%), הנפדות במועדים שונים, באופן שפדיון כל סדרה נועד להבטיח את התשלומים על פי לוח הסילוקין המקורי של אגרות החוב. אגרות החוב שנרכשו על ידי השותפות בנכס הופקדו אצל נאמן.

ההפרש בין יתרת ההתחייבות של השותפות למחזיקי אגרות החוב במועד המכירה (69.6 מיליון דולר קנדי) לעלות רכישת אגרות החוב שנועדו להבטיח את התשלומים העתידיים (80.6 מיליון דולר קנדי) בסך של 11 מיליון דולר קנדי (חלק החברה 5.5 מיליון דולר קנדי) עתיד להיפרס על פני תקופה של 5.5 שנים (עד מאי 2013, מועד הפרעון הסופי של אגרות החוב) כחלק מעלויות המימון שלהן וייזקף לדוחות רווח והפסד עתידיים של החברה במהלך השנים הבאות.

## **2.2.6 נכסים בעלי אופי יזמי שנרכשו במהלך שנת 2007**

### **1. קניון "חוצות כרמיאל"**

**ביוני 2007** התקשרה החברה בהסכם עם חב' גבריאליס ייזום והשקעות בע"מ (להלן: "הבעלים") לרכישת 50% עד 70% מהזכויות במתחם מסחרי הידוע בשם "קניון חוצות כרמיאל" שהינו בשלבי בניה, הממוקם על ציר עכו-צפת כביש מס' 85 (אחד מכבישי הרוחב המרכזיים ביותר באזור הצפון) בכניסה המזרחית לכרמיאל, בסמוך למתחם "ביג" (להלן: "הקניון") תמורת סך מקסימלי של כ-19 מיליון דולר. תמורת הרכישה תחושב על בסיס תשואת NOI של 10% נטו, על סמך חוזי שכירות שיחתמו בפועל.

מדובר במתחם הקרקע בשטח של כ-19.5 דונם בחוזה חכירה מהוון, כאשר על המקרקעין בנויים כיום מבנים בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר (שלב א'), מתוכם רכשה החברה מהבעלים מחצית ממתחם בהיקף של 1,600 מ"ר המושכרים במלואם למסחר. יתרת השטחים בשלב א' נמכרו לצדדים שלישיים ובהם בנק מסד (212 מ"ר).

בשלב מאוחר יותר רכשה החברה מצדדים שלישיים, בעסקה נפרדת, את מלוא הזכויות בחנות המשמשת כסניף של שופרסל דיל בשטח כולל של כ- 4,200 מ"ר הממוקמת בשטחי שלב א' של הפרוייקט, תמורת סך של 31 מיליון ש"ח. החברה זכאית לרכוש 50% עד 70% משטחי שלב ב' של הפרוייקט, בהיקף של כ- 11,755 מ"ר הפרוסים על פני שלוש קומות ומיועדים להשכרה, שבנייתם נמצאת בעיצומה וצפויה להסתיים במחצית השנייה של שנת 2008 וזאת במתכונת של Turn Key Project.

סה"כ שטחו הבנוי של הקניון עם גמר בנייתו צפוי להיות כ- 17,800 מ"ר. התמורה שתשולם ע"י החברה לא תעלה בכל מקרה על התמורה המקסימלית שנקבעה העומדת על סך של כ- 12 מיליון דולר בגין מחצית שלב ב'. למרות האמור לעיל, במידה וממוצע שנתי של דמי השכירות בשנתיים הראשונות לאחר פתיחת הפרוייקט (להלן: "התמורה המתואמת") יהא גבוה מהתמורה המקסימלית, תשלם אמות לבעלים, במועד ההתחשבנות, 50% מההפרש לפי תשואה של 10%.

לחברה נתונה האופציה להגדיל את חלקה בזכויות במקרקעין ל-70% כאשר מחיר מימוש האופציה יהיה לפי תשואה של 9% מתמורה המתואמת. היקף העסקה הכוללת צפוי להיות בין 10.7 מיליון דולר ל- 19 מיליון דולר במקרה של מחיר מקסימלי ומימוש האופציה.

החברה מימנה את חלקה לפי תנאי ההסכם בסכום כולל של כ- 10 מיליון ש"ח עד כה.

החברה לוקחת חלק בשלבי התכנון, השווק והניהול של כלל הפרוייקט החל משלב הקמתו ועד לשלבי האכלוס.

## **2. מתחם קרקע לבניית מגדלי אמות פלטינוס בקרית אריה, פ"ת**

**במאי 2007** חתמה החברה על הסכם עם צד ג' (להלן: "המוכר") לרכישת מלוא הזכויות במתחם קרקע בשטח רשום של כ- 10 דונם באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה, הפונה בחזיתו לכביש גהה (כביש מס' 4) בקרבת "מגדל אדגר" ו"פארק אזורים", תמורת סך של כ- 32 מיליון ש"ח.

למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ- 28 אלפי מ"ר משרדים ומסחר. בנוסף, קיימת תב"ע בהפקדה לפני אישור סופי (להלן: "התב"ע החדשה"), לבניית כ- 12 אלפי מ"ר נוספים והמרחיבה את השימושים לבניית מרכז רפואי ומוסדות חינוך להשכלה גבוהה.

סה"כ בכוונת החברה לבנות על השטח הנרכש כ- 45 אלפי מ"ר עילי (בכפוף לאישור התב"ע החדשה ולהעברת שטחי שרות מהמרתף, כפוף להקלה) וכן 900 חניות.

היקף ההשקעה הכוללת בפרוייקט המתוכנן (לא כולל הוצאות מימון) מוערך בכ- 330 מיליון ש"ח (כולל עלות הקרקע).



תמורת העסקה נקבעה לסך של כ-32 מיליון ש"ח וסך נוסף, בשיעור של 290 דולר למ"ר מבונה עילי ברוטו, ישולם למוכרים עם ובכפוף לאישור התבי"ע החדשה. החברה החלה בעבודות הבניה.

### 3. מתחם אמות שאול – צומת רעננה כפר סבא - צפון

**בנובמבר 2007** התקשרה החברה בהסכם עם בעלים פרטיים לרכישת מחצית מזכויות הבעלות והשליטה בחברה (להלן: "**החברה המשותפת**") אשר פעילותה היחידה הינה החזקה של זכויות הבעלות במתחם קרקע בשטח של כ- 16,300 מ"ר, הממוקם בחלקה הצפון מזרחי של צומת כפר סבא רעננה צפון, במקביל לכביש מס' 4, לפי שווי קרקע של 56 מיליון ₪ (100%). סכום זה יוזרם ע"י אמות לחברה המשותפת, כדלקמן: במועד חתימת ההסכם הועבר סך של 10 מיליון ₪. יתרת הסכום תישא ריבית בשיעור של 5% ותועבר לחברה המשותפת בשלבים וזאת בהתאם להתקדמות בבניית הפרוייקט, כהגדרתו להלן. עד לתאריך המאזן החברה מימנה סך של 16 מיליון ₪.

על פי התבי"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרוייקט למסחר ומשרדים, בהיקף של כ- 56,000 מ"ר שטחי משרדים ומסחר וכן כ-1,200 מקומות חניה (לעיל ולהלן: "**הפרוייקט**").

הפרוייקט ממוקם בסמיכות לכבישים קיימים ולכבישים מתוכננים, דבר המקנה לו נגישות גבוהה.

בנוסף להחזקותיה של אמות במחצית מהבעלות והשליטה בחברה המשותפת, תנהל אמות את התכנון, הבניה והשיווק של הפרוייקט.

בכוונת החברה המשותפת לבנות את הפרוייקט בשלבים עפ"י קצב השיווק וזאת במהלך חמש השנים הקרובות.

מתחם הפרוייקט הנו הגדול ביותר לתעסוקה במרחב תוכנית כס/80/1 א' ומצוי בסמיכות מיידית למחלף הכניסה לכפר סבא.

ממזרח למגרש מתוכנן כביש ברוחב 30 מ' אשר יחבר את שד' מנחם בגין בדרום ומתחם "קופסאות פח" ו- "קניאל" בצפון והמחלף לכיוון צפון, ליציאה מכפר סבא צפונה לכביש מס' 4.

היקף ההשקעה הכוללת בפרוייקט המתוכנן (לא כולל הוצאות מימון) מוערך בכ- 320 מיליון ₪ (כולל עלות הקרקע). חלקה של החברה 50%.

### 4. קרקע במתחם הסיטי של רמת גן

**בנובמבר 2007**, התקשרה החברה בהסכם עם בעלים פרטיים לרכישת מלוא זכויות הבעלות במתחם קרקע ברמת-גן בשטח רשום של 3,091 מ"ר, המצוי בין רחוב ז'בוטינסקי לרחוב המעיין במתחם הבורסה ליהלומים, המהווה מקום מרכזי בסיטי של רמת גן, תמורת סך של כ- 140 מיליון ש"ח.

למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ- 30 אלפי מ"ר משרדים ומסחר ומרתפי חניה בהיקף של 18,500 מ"ר (לבניה של עד כ- 650 מקומות חניה לפי החלטת היוזם).

בכוונת החברה לבנות על השטח הנרכש בניין בן כ- 30 קומות לתכליות של משרדים ומסחר ברמת בנייה גבוהה.

על פי התב"ע הנוכחית ניתן להוציא מיידית היתר לחפירה ודיפון והחברה כבר החלה בתהליך זה.

היקף ההשקעה הכוללת בפרוייקט המתוכנן (לא כולל הוצאות מימון) מוערך בכ- 420 מיליון ש"ח (כולל עלות קרקע).

## **5. שותפות אמות – דנישרא פארק אפק, פארק היי-טק בראש העין**

**בדצמבר 2007** התקשרה החברה בהסכם עם חברה פרטית לרכישת מחצית מזכויות הבעלות והשליטה, בדרך של הקצאה, בחברת אמות דנישרא פארק אפק בע"מ (להלן: "**החברה המשותפת**") אשר פעילותה היחידה הינה החזקה בזכויות החכירה המהוונות במתחם קרקע בשטח של כ- 13,000 מ"ר, בפארק תעשייה אפק בראש העין, הממוקם בסמוך ומצפון לכביש "חוצה שומרון" (כביש מס' 5), מזרחית לצומת "קסם" וכביש "חוצה ישראל" (כביש מס' 6). האזור נכלל בתחום השיפוט של עיריית ראש העין.

הפארק מאופיין במבני תעשייה, מסחר ומשרדים מודרניים ("היי טק"). החברות קיבלו את אישור הממונה על ההגבלים העסקיים להתקשרותן בעסקה.

סכום התמורה בגין ההקצאה, בסך של כ- 14 מיליון ₪, הועבר ע"י אמות לחברה המשותפת כנגד הקצאת מניות לאמות בחברה המשותפת כדי 50% מהונה המונפק והנפרע של החברה המשותפת.

בנוסף, העמידה אמות לחברה המשותפת הלוואת בעלים ללא בטחונות בסך של כ- 13 מיליון ₪. השותפה העמידה לחברה המשותפת הלוואה דומה.

על פי התב"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרוייקט למשרדים, מסחר ותעשייה עתירת ידע, בהיקף של כ- 21,000 מ"ר ברוטו עילי וכן כ- 650 מקומות חניה (לעיל ולהלן: "**הפרוייקט**").

החברה המשותפת הגישה תב"ע לצורך הגדלת זכויות הבניה לכ- 28,000 מ"ר עילי, שהומלצה ע"י הוועדה המקומית להפקדה.

שלב א' של הפרוייקט הכולל מרתפי החניה וחניות עיליות בהיקף של כ- 650 חניות וכן כ- 8,800 מ"ר ברוטו עילי בשני מבנים, בנוי ברמת מעטפת ובנייתו צפויה להסתיים בתוך כשנה.

בניית שלב ב' של הפרוייקט שיכלול שני מבנים בשטח של כ- 12,200 מ"ר נוספים צפויה להסתיים בתוך כשנתיים.

להערכת החברה היקף ההשקעה של החברה המשותפת בבניית הפרוייקט (לא כולל הוצאות מימון) צפוי להגיע לסך של כ- 155 מיליון ₪.

#### 6. בניין משרדים באזור המרכז

בחודש מרץ 2007 התקשרה החברה עם צד ג' במסמך עקרונות מחייב, המותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרכישת בנין משרדים, מסחר וחניות תת קרקעיות שיבנה על ידי המוכר, בתמורה לסך כולל של כ- 70 מיליון ₪, כפוף להתאמות, אשר ישולם בשלבים. במידה ויחול שינוי בהיקף הפרוייקט תעשה התאמת תמורה.

במקרה בו לא יתקיימו התנאים המתלים עד תום 24 חודשים ממועד חתימת מסמך העקרונות, יהיה כל צד רשאי לבטל את העסקה.

#### 7. פארק שיאים

לעניין זה ראו סעיף 2.2.3 (5) לעיל.

### להלן ריכוז נתונים עיקריים של נכסים בייזום ובפיתוח:

| <u>שם הפרוייקט</u> | <u>סך שטח ברוטו עילי</u> | <u>חלק אמות בשטח ברוטו עילי</u> | <u>חלק אמות בהשקעה הכוללת**</u> |
|--------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| מ"ר                | מ"ר                      | מ"ר                             | באלפי ₪                         |
| חוצות כרמיאל*      | 13,600                   | 6,800                           | 76,000                          |
| אמות פלטינוס, פיית | 43,000                   | 43,000                          | 330,000                         |
| אמות שאול, כפר סבא | 56,000                   | 28,000                          | 160,000                         |
| המחלבות, ר"ג       | 30,000                   | 30,000                          | 420,000                         |
| פארק אפק, ראש העין | 21,000                   | 10,500                          | 80,000                          |
| פארק שיאים, נתניה  | 20,000                   | 20,000                          | 100,000                         |
|                    | <b>183,600</b>           | <b>138,300</b>                  | <b>1,166,000</b>                |

\* חלק אמות בהיקף הכספי של פרויקט חוצות כרמיאל הנו עבור 70% מהנכס

\*\* חלק אמות בהשקעה הכוללת אינו כולל מימון

המידע המתייחס להיקפי השקעה עתידיים הכלול בסעיף 2.2.6 זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה ביחס למחירי תשומות הבניה, משך זמן הבניה, המצב הכלכלי במשק והמצב הבטחוני וכן נתונים נוספים הקשורים בסביבה החיצונית ומצב השוק שאינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין וודאות כי הערכות היקפי ההשקעה בבניית הפרוייקטים הנזכרות בסעיף 2.2.6 זה לעיל, יעמדו בעינן.

## **רכישת זכויות בנכסים מניבים במהלך שנת 2007**

2.2.7

לעניין זה ראה באור 7 ד' לדוחות הכספיים.

## **ניהול ותפעול הנכסים**

2.2.8

הקבוצה מבצעת את ניהול ותפעול נכסיה בדרך עצמאית, באמצעות חברות ניהול חיצוניות ובאמצעות ניהול על ידי שותפים בנכסים משותפים. חלק מחברות הניהול פועלות על בסיס עלות קבועה וחלק פועלות על בסיס מרווח קבוע (עד  $COST + 15\%$ ) ובחלק מחברות הניהול המרווח משתנה בהתאם לאופי המושכר המנוהל.

ניהול התפעול כולל בין השאר את הפעלת הנהלת הבית, שמירה, ניקיון, הכנת תקציבי הפעילות ומעקב אחר ביצועם, תחזוקה מונעת, מעקב אחר תקלות, ריכוז הפעילות התחזוקתית, ביטוח, ארנונה ושאר הנושאים המטופלים על ידי חברת הניהול מול הרשויות השונות. הפעילות כוללת משלוח הודעות חיוב לדיירים, גבייה, הכנת מאזנים, ניהול מערך החשבונות בין החברה לספקיה ודייריה, מכרזים, טיפול משפטי, יחסי ציבור ופרסום. החברה קשורה עם מספר חברות ניהול מובילות אשר מספקות את שירותי הניהול הניתנים בדרך כלל לבנייני משרדים. במרכזים המסחריים ומתחמי הפארקים הניהול מבוצע בדרך כלל על ידי חברות בנות.

2.2.9 להלן פרטים אודות ההוראות העיקריות של הסכם שיתוף באותם נכסים עקריים בהם יש לקבוצה שותפים :

| הנכס                                                                                                                             | החברה<br>המחזיקה<br>בנכס                                                  | שיעור<br>החזקה<br>בנכס | רישום/הוראות<br>בהסכם בזכר<br>התחייבות לרישום<br>בהסכם שיתוף               | מגבלות החלק על כל<br>העברת חלקו של כל<br>שותף בנכס (1)                                                                                                                   | זכות סדרה<br>ראשונה                                               | שעבוד ומשכון<br>זכויותיו של כל<br>שותף, כולל<br>מגבלות על<br>שעבוד                          | מגבלות על<br>פירוק<br>השותף (2) | אופן הנגזרות<br>של הנכס<br>המשותף                                                                                                                                                                                   | רישום/התחייבות<br>לרישום<br>כפיה משותף | חברת ניהול                                                                                                      | סעיף<br>בוררות |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| קניין<br>קורית אוני<br>(הסכם<br>השיתוף<br>סרס<br>נחתם וכן<br>1992<br>בע"מ<br>שניוני<br>באמור<br>להלן ביחס<br>להוראות<br>הסכם זה) | אילות<br>השקעות<br>בנכסים<br>(רחובות<br>מערב)<br>נחתם וכן<br>1992<br>בע"מ | 50%                    | לאחר שיתוף<br>ולכישותאשר צפוי<br>להירשם כהסכם<br>שיתוף                     | העברת זכויות<br>כפופה לזכות סרס<br>ולזכות הצטרפות.                                                                                                                       | קיימת. לא<br>תחול בהעברה<br>לתאגיד<br>שולט/נשלט.                  | שעבוד מותר<br>בכפוף למגבלות                                                                 | אין<br>התחלות<br>בהסכם (3)      | עד 2.11.07 בבית<br>הדין יעד 7.9.08<br>בבית שיכון עובדים<br>החלטה של החברה<br>בלבד בכל הקשור<br>לבניה עפ"י תנ"ש<br>קיימת ו"א ו"א<br>תנ"ש חדש ו"א<br>עיתוי ניצול זכויות<br>הבניה. לאחר מכן<br>בהתייעצות בין<br>הצדדים | אין התחלות<br>בהסכם.                   | קיימת חברת<br>ניהול. אחזקות<br>בחברת הניהול<br>והרכב<br>הדירקטוריון :<br>לכל שותף<br>מחצית; החלטה<br>ברוב קולות |                |
| בית דיבונג<br>10 וית<br>אמורה<br>הקריה                                                                                           | החברה                                                                     | 67%                    | סוכים שירשם<br>בהסכם שיתוף,<br>ואין רישומה הערת<br>אזהרה במרשם<br>המקרקעין | אסור העברה עד<br>2.11.07 בבית<br>הדין יעד 7.9.08<br>בבית שיכון עובדים,<br>למעט לכוף<br>שהמערב שולט בו<br>באופן מלא, בכפוף<br>לכך שהמערב מקבל<br>על עצמו את תנאי<br>החוזה | קיימת. לא<br>תחול בהעברה<br>לחברת בעלות<br>של<br>מלאה של<br>המערב | שעבוד מותר<br>לכך<br>בכפוף להחלטת<br>החברה בעליויות<br>המשותפות<br>בעודות בנכס<br>וברתפועלו | אין<br>התחלות<br>בהסכם (3)      | עד 2.11.07 בבית<br>הדין יעד 7.9.08<br>בבית שיכון עובדים<br>החלטה של החברה<br>בלבד בכל הקשור<br>לבניה עפ"י תנ"ש<br>קיימת ו"א ו"א<br>תנ"ש חדש ו"א<br>עיתוי ניצול זכויות<br>הבניה. לאחר מכן<br>בהתייעצות בין<br>הצדדים | אין התחלות<br>בהסכם.                   | בפועל, קיימת<br>חברת תפעול<br>חיצונית ומנוהלת<br>ע"י נציגות חב"ת<br>המשותף                                      | לא קיים        |
| ת.מ.<br>ירושלים<br>(4)                                                                                                           | החברה                                                                     | 50%                    | אין התחלות<br>בהסכם.                                                       | מותנית בהסכם<br>חדדי בתנ. אד<br>השותף לא יהיה<br>רשאי לסרב<br>להעברת הזכויות<br>אם ניתנה לו זכות<br>סדרה ראשונה ולא<br>ניצל אותה                                         | קיימת. רשומה<br>הערת אזהרה<br>במרשם<br>המקרקעין                   | אין התחלות<br>בהסכם                                                                         | אין<br>התחלות<br>בהסכם (3)      | אין התחלות<br>בהסכם <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                    | אין התחלות<br>בהסכם.                   | קיימת חברת<br>ניהול. אחזקות<br>בחברת הניהול<br>והרכב<br>הדירקטוריון :<br>לכל שותף<br>מחצית; החלטה<br>ברוב קולות | קיים           |

(1) על פי חוק המקרקעין, התשי"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), כוחה של תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה את זכותו של כל שותף במקרקעין לחעבר את חלקו במקרקעין או לעשות בחלקו עסקה אחרת ללא הסכמת יתר השותפים, יפה להקופה שאינה עולה על חמש שנים

(2) על פי חוק המקרקעין, במקרה של תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף להקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לזכות על פירוק השיתוף, על אף חתימה, אם נראה כי הדבר צריך בניסיונות חלעין.

(3) על פי חוק המקרקעין במקרה בו אין הוראה אחרת בהסכם השיתוף, רשאי כל שותף במקרקעין משותפים בכל עת לדרוש פירוק השיתוף, בדרכים שנקבעו בחוק המקרקעין.

(4) יש זכויות בנכס למספר חוכרים.

**נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח****1. דרך השלום 5**

לחברה זכויות חכירה מעיריית תל אביב (עד שנת 2010 עם אופציה להארכה) בנכס הממוקם בקרבת צומת הרחובות דרך השלום יגאל אלון תל אביב, בסמוך למחלף השלום על ציר נתיבי איילון.

שטח החלקה הנו כ-3,166 מ"ר ועליו בנוי מבנה בן קומה אחת המושכר ל"נייט סליפ סנטר" בשטח של כ-1,650 מ"ר. השטח בחכירה עירונית המסתיימת בשנת 2010. זכויות הבניה העדכניות שבתוקף הינן בשיעור של כ-200% בניה עיקרי למשרדים, בתוספת 35% מהשטח העיקרי כשטחי שירות.

כיום החברה בוחנת אפשרות לשיתוף פעולה עם חלקות גובלות על מנת להגדיל את זכויות הבניה במידה ניכרת (לשם כך יש לפעול לשינוי התב"ע) או לבניית בניין משרדים על פי זכויות הבניה הקיימות.

**2. אור עקיבא**

מתחם תעשיות טקסטיל אור עקיבא (לשעבר שטיחי כרמל) ממוקם באזור התעשייה המזרחי (הישן) של אור עקיבא. המתחם גובל בשכונות המגורים של הישוב.

שטח המתחם הכולל הינו כ-34 דונם בחכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל, ועליו מבני תעשייה ואחסנה. זכויות החכירה הינן ברובן עד שנת 2047 וחלקן עד שנת 2032-2034. הסכם החכירה לגבי חלקה של 820 מ"ר, הסתיים בשנת 2003 וניתן להאריכו ב-49 שנה. טרם נתקבל חוזה חכירה מהוון לגבי חלקה זו. חלקה של החברה בזכויות בנכס הינו 50% מהמתחם ויתרת הזכויות בנכס הינם בבעלות חברת ליפשייר בע"מ. החברה וליפשייר פועלות ביחד לשינוי ייעוד המתחם לייעוד למגורים. הוכנה תב"ע שעברה את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ואף נמצאת בדיונים במסגרת הועדה המחוזית חיפה. במסגרת התוכנית, ניתן יהיה לבנות במתחם, לכשתאושר, כ-360 יחידות דיור בבנייה רוויה, מהם חלק החברה וליפשייר, ביחד בחלקים שווים ביניהן, הינו 296 יחידות דיור.

**3. תחנה מרכזית חיפה**

החברה הינה בעלת 50% מזכויות החכירה ממנהל מקרקעי ישראל בתחנה מרכזית חיפה, שהינה מתחם בשטח כולל של כ-62 דונם, ברחוב ההגנה בחיפה (צומת בת גלים). 50% מזכויות החכירה הנוספות הינם של מפעלי תחנות בע"מ חברה בשליטת נצבא אחזקות 1995 בע"מ. עד לאחרונה, שימשה התחנה כתחנה מרכזית להפעלת אוטובוסים, לשטחי מסחר ולמגדל משרדים.

ארבע קומות משרדים וכן מרבית השטחים המסחריים, בהיקף של כ-4,200 מ"ר בפרוייקט זה, מוכרים לאחרים, כחוכרי משנה.

במהלך שנת 2005, בעקבות שינויים מערכתיים שערכה "אגד", פיצלה "אגד" את פעילותה לתחנה מרכזית מת"ם בדרום העיר ולב המפרץ בצפונה, ולכן הופחתה הפעילות בתחנה המרכזית באופן ניכר, ובעקבות זאת החלה החברה לבחון את החלופות הבאות לפיתוח המקרקעין בתום תקופת השכירות של אגד, המסתיימת בשנת 2011:

בחינת אפשרות לתוספת מרכז מסחרי במתחם ו/או פארק טכנולוגי ו/או מתחם מגדלי מגורים.

#### **4. אזור - מתחם מע"ש פלדות**

מתחם הקרקע שוכן בחלק הצפון-מערבי של העיר אזור, צמוד לכביש מס' 1. החלקה מהווה מובלעת בלב איזור מגורים. מתחם הקרקע הינו בשטח של כ- 18,062 מ"ר. המבנים הקיימים במתחם שופצו והושכרו למטרת אחסנה לתקופה של 8 שנים. הנכס צפוי להניב הכנסות דמי שכירות החל מיולי 2008.

החברה מתכוונת לפעול להכנת תב"ע לשינוי יעוד לבניה למגורים. טרם החלו פעולות התכנון לשינוי התב"ע.

המידע הכלול בסעיף 2.2.10 זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכיו"ב שאינם בשליטת הקבוצה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה יצאו לפועל.

#### **2.2.11 נכסים החכורים בחכירה לא מהוונת**

החברה חוכרת חלק מנכסיה ממנהל מקרקעי ישראל. לגבי 9 מהנכסים, הסכם החכירה עם המנהל אינו מהוון. הסכמים לא מהוונים אלו כוללים הוראה לפיה העברת זכויות החברה על פי ההסכם או העברת מניות בחברה ו/או הקצאת מניות בחברה בשיעור של למעלה מ- 10%, טעונה הסכמת המנהל ותשלום דמי הסכמה. בפני החברה קיימת גם אופציה לבצע היוון של הסכמי החכירה הנ"ל. החברה שוקלת את צעדיה בנושא זה, ותפעל לתשלום דמי הסכמה או לחילופין דמי היוון.

#### **2.2.12 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה**

##### **ישראל**

בסקירת ההתפתחויות העיקריות בשנת 2007 בכלכלת ישראל, (מתוך: ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים מחקר מס' 120 יולי עד דצמבר 2007 בנק ישראל מחלקת מחקר) השיפור בפעילות הכלכלית בשנת 2007

הושפע בעיקר מגורמים חיצוניים, שנתמכו על ידי המדיניות הכלכלית. הגורם הדומיננטי ביותר היה המשך הצמיחה הגלובלית, על אף השפעת משבר ה"סאב פריים". המדיניות הפיסקלית, שפעלה להפחתת נטל המס והחוב הציבורי, תוך כדי איזון תקציבי, והמדיניות המוניטרית, ששמרה על רמת ריביות נמוכה יחסית, תמכו בצמיחה, והמצב הביטחוני לא היווה מגבלה משמעותית לפעילות. נוסף על אלו ניכרו פירותיה של הצמיחה בגידול עושרו של הציבור, וזה התבטא בהשפעת הכנסה חזקה על החיסכון והצריכה, כל אלה הביאו להתרחבות הביקושים המקומיים בשיעור גבוה מקצב גידולו של התוצר, ולפיכך – לעלייה חדה ביבוא, לצמצום העודף בחשבון השוטף ולייסוף ריאלי. התוצר גדל השנה ב-5.6 אחוזים, כשהוא מובל על ידי צמיחת התוצר העיסקי, שגדל ב-7.3 אחוזים.

היקף הפעילות בענף הבנייה נותר מצומצם גם במהלך שנת 2007, למרות תנאי הרקע שתרמו להגדלת הביקושים, וביניהם הצמיחה המהירה, הגידול המהיר של הצריכה וההשקעה בענפי המשק, עליית העושר של הציבור וגידול הביקושים של תושבי חוץ לדירות בישראל. היצע הענף כמעט לא הגיב על העלייה החדה בביקושים: מספרי התחלות הבנייה והסיומים דשדשו סביב הרמה הנמוכה שאליה הם הגיעו בעקבות השפל המתמשך, וכך גם כל הפרמטרים האחרים לפעילות בענף.

הצמיחה המהירה בשנת 2007 השתקפה גם בשיפור הנמשך בשוק העבודה וירידה של שיעור האבטלה ל-7.3 אחוזים. הירידה של שיעור האבטלה ושל מספר המובטלים התבטאה גם בירידה ניכרת של מספר דורשי העבודה ושל התביעות לתשלום דמי אבטלה ודמי הבטחת הכנסה.

בשנת 2007 נמשכה צמיחה עולמית יציבה, למרות החשש מהאטה בארה"ב, ובמידה מסוימת באירופה. למשבר האשראי בארה"ב הייתה השפעה חריפה על שוקי ההון, אולם השפעתה על הסחר העולמי ועל הצמיחה הייתה עד כה מצומצמת.

האירועים המרכזיים והדומיננטיים ביותר של השנה קשורים להתפתחות המחירים ושוקי ההון: בתחילת שנת 2007 התחדשה העלייה של מחירי האנרגיה, ונרשמה עלייה ניכרת גם במחירי הסחורות – התפתחויות שהתבטאו בלחצים אינפלציוניים במרבית המדינות. על רקע משבר בארה"ב בתחומי האשראי, גירעון הממשלה והגירעון במאזן התשלומים, נחלש מאוד הדולר לעומת יתר המטבעות. החשש מפני האטה בארה"ב, שתגרור האטה בסחר העולמי, הגביר את אי-הוודאות ואת התנודתיות בשוקי ההון המפותחים. החשיפה להשלכות המשבר נתנה אותותיה גם במוסדות פיננסיים מחוץ לארה"ב. בעקבות המשבר וקשיי הנזילות בשווקים הפיננסיים העולמיים פעלו



הבנקים המרכזיים לאספקה דחופה של נזילות לשווקים, כדי לצמצם את הסיכון ליציבות הפיננסית העולמית.

במהלך 2007 כולה עלה מדד המחירים לצרכן ב-3.4 אחוזים, מעל ליעד יציבות המחירים. עיקר העלייה של המדד נבע מהעלייה הניכרת של מחירי האנרגיה והמזון בעולם, וכן מעלייה של מחירי הדיור.

שער החליפין של השקל מול הדולר יוסף במהלך שנת 2007 בשיעור ניכר, של כ-9% ובכך ביטא בעיקר את היחלשותו של הדולר בעולם, בעקבות משבר ה"סאב-פריים". מלבד מגמת היחלשות הדולר בעולם הושפע שער החליפין במהלך התקופה הנסקרת מגורמים מקומיים וגלובליים, שחלקם תמכו בהתחזקות השקל וחלקם פעלו להיחלשותו; בין הגורמים שתמכו להתחזקות השקל ניתן למנות את המשך השיפור בתנאי היסוד במשק והתבססות האמון במדיניות המקרו-כלכלית, שהתבטאו בין היתר בהעלאת דירוג האשראי של ישראל ובהודעת ארגון OECD על מועמדותה של ישראל להצטרפות לארגון. כל אלו תמכו בהמשך העלייה בהשקעות הישירות של תושבי חוץ בישראל. הרמות הגבוהות של ההשקעות הישירות ושל העודף בחשבון השוטף יצרו לחץ בסיסי לייסוף השקל. לצמצום פער הריביות השלילי מול ארה"ב עד לרמה אפסית הייתה תרומה נוספת להתחזקות השקל.

התפתחויות משמעותיות נוספת נרשמה השנה בשוק איגרות החוב, שהושפע במידה רבה מהפחתת גיוסי ההון על ידי הממשלה (בעקבות הצטמצמות החוב הציבורי) ועוד יותר מכך מהרפורמה בפנסיה וקופות הגמל והפסקת הנפקתן של איגרות חוב מיועדות לקרנות הפנסיה.

בעקבות ההתפתחויות בשוק האג"ח הפרטיות וההיקף חסר התקדים של הנפקות אג"ח קונצרניות במהלך שנת 2007, שנבע מהן, עלה משקל האג"ח הקונצרניות הסחירות בתיק הנכסים, וכנגד זאת ירדו משקלותיהן של האג"ח הפרטיות הלא-סחירות ושל השקעות תושבי ישראל באג"ח בחו"ל.

המחצית הראשונה של 2007 הייתה שיאה של גיאות בשווקים הפיננסיים, שהתבטאה הן בשוק הראשוני והן בשוק המשני: נמשכו עליות השערים והתרחבות מחזורי המסחר, גדלה במידה ניכרת הנפקת המניות, ונרשמו גיוסי הון חסרי תקדים בשוק איגרות הקונצרניות. לעומתה הושפעה המחצית השנייה במידה רבה יותר מההתפתחויות הגלובליות: התנודתיות גברה, מירווחי הסיכון באיגרות החוב עלו, ומדדי המניות ירדו בתחילת התקופה ובסופה. התפתחויות אלו משקפות כוחות מנוגדים רבי עוצמה – השפעה חיובית של המשך הצמיחה המהירה, עלייה ברווחיות החברות והרפורמות בשוק ההון, והשפעה שלילית של עליית מחירי הנפט, משבר ה"סאב-פריים"

והתנודתיות בשוקי ההון בעולם, שפעלו להגדלת אי הוודאות, להעלאת פרמיית הסיכון ולירידת שערים. למרות המתואר לעיל, השפעתו של משבר ה"סאב פריים" על המשק הישראלי ועל שוק ההון הישראלי עד כה הייתה מוגבלת בהיקפה.

בדו"ח סיכום לשנת 2007, כותבת מ.א.ן נכסים בע"מ (להלן: "מ.א.ן נכסים") חברה מובילה בישראל לשרותי נדל"ן מסחרי המייצגת גופים עסקיים בינלאומיים הפועלים בישראל והשותפה עם CB Richard Ellis, כי ענף הנדל"ן הישראלי התאפיין במחצית השנייה של שנת 2007 בעלויות מחירים, אשר המשיכו את מגמת העלויות מהמחצית הראשונה של השנה.

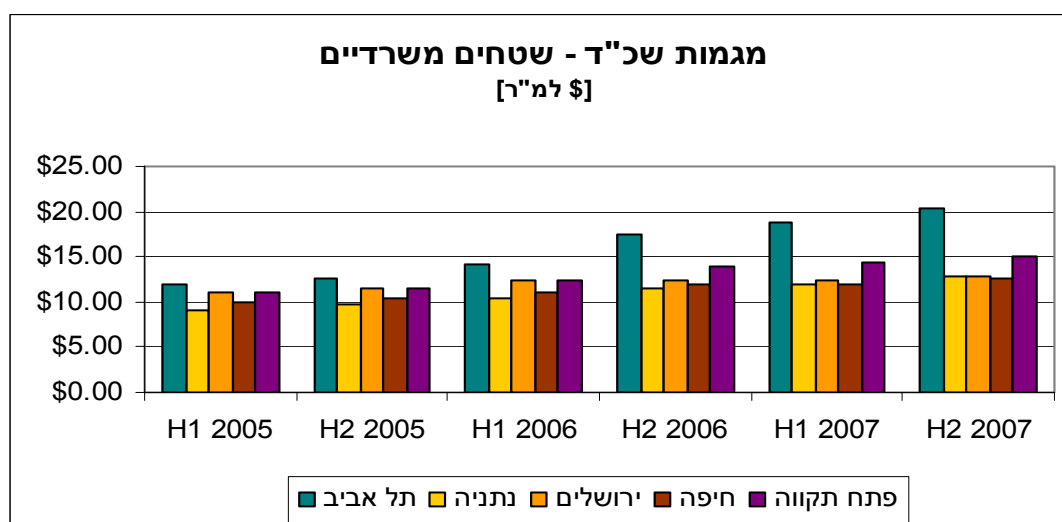
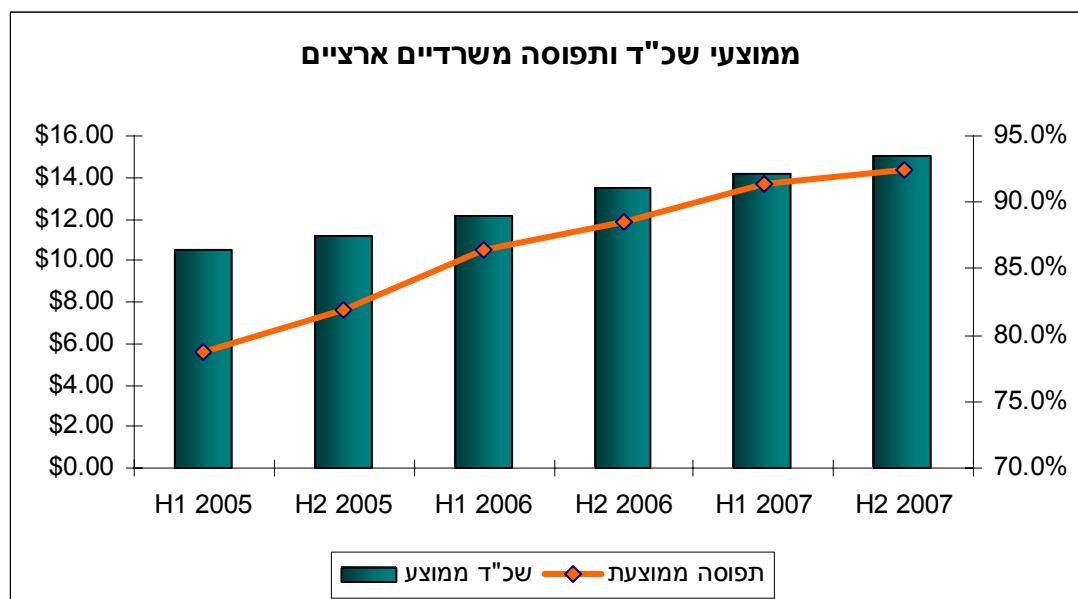
שוק הנדל"ן המסחרי בשנת 2007 הפגין איתנות רבה אשר התאפיינה גם בעלויות מחירי שכ"ד ועליית ערכם של הנכסים וכן בנכונותם של היזמים בשוק להתחיל בבנייתם של פרויקטים חדשים, בהיקפים שלא היו בארץ בשנים האחרונות.

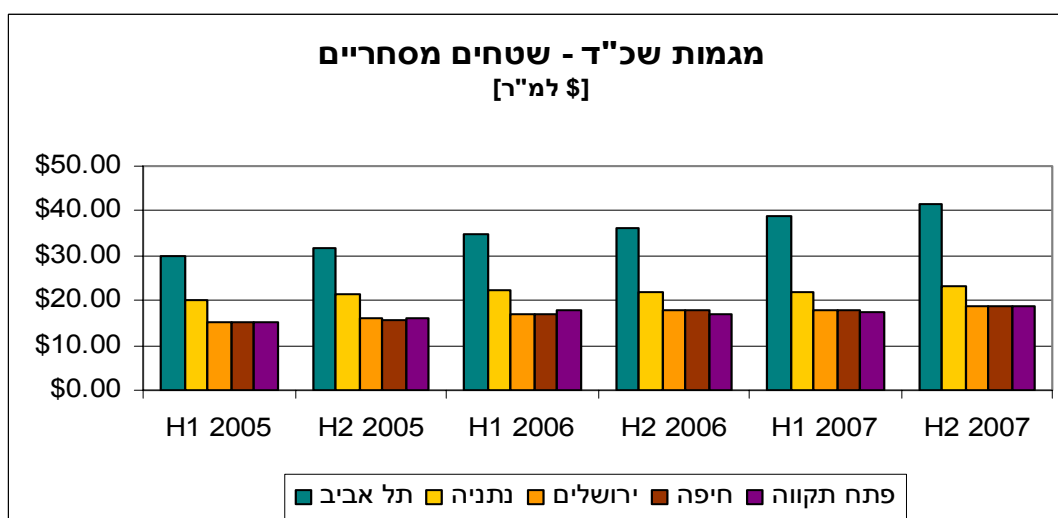
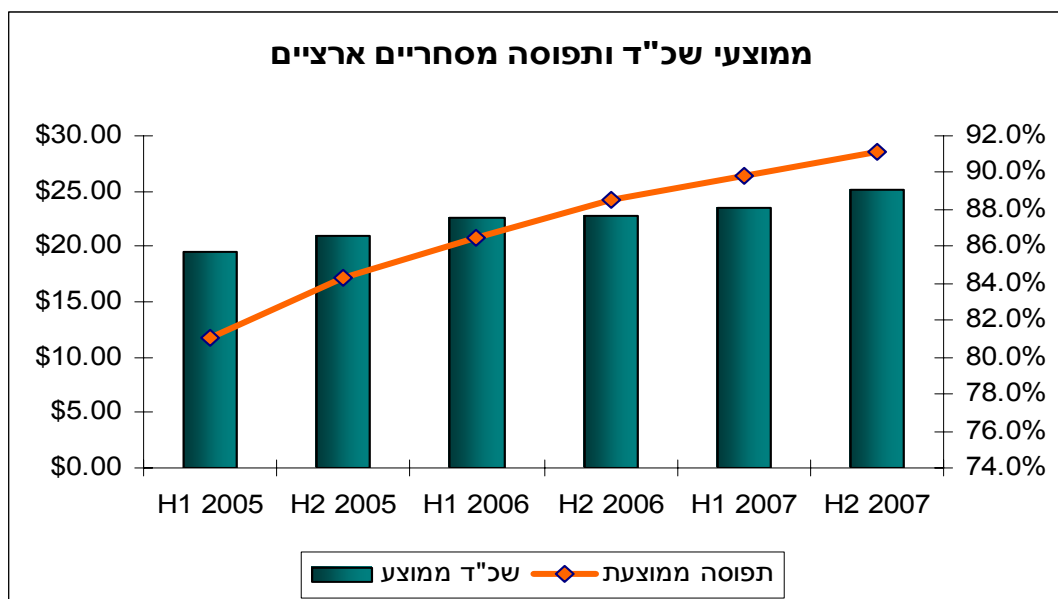
שוק המשרדים מתאפיין בביקושים גוברים לשטחים גדולים מצד אחד ובחוסר היצע מצד שני. השיפור בא לידי ביטוי הן בשיעורי התפוסה והן בדמי השכירות החודשיים, ונרשם בעיקר באזורי ביקוש בארץ. במרבית האזורים העיקריים נרשמה התאוששות בתפוסה ובמחירים למ"ר (עלייה ממוצעת של כ-15%). מ.א.ן נכסים צופה כי דמי השכירות ימשיכו לטפס ולו מן הסיבה הפשוטה של מחסור בהיצע. הביקושים בערים העלו את דמי השכירות בתל אביב מרמה של 17.5 דולר למ"ר לרמה ממוצעת של 22 דולר למ"ר (עלייה ממוצעת של כ-26%). עלייה זו השפיעה על שווי המשרדים בתל אביב ומרמה של כ-2,450 דולר למ"ר, טיפס השווי לכדי 3,100 דולר למ"ר (עלייה ממוצעת של כ-26%). מ.א.ן נכסים מצביעה על העובדה כי עם התמשכות מגמת עליית מחירי השכירות ומחירי הנכסים, החלו השנה יזמים לממש את מלאי הקרקעות שבבעלותם לשם ייזום פרויקטים חדשים של נדל"ן מסחרי.

השוק המסחרי (RETAIL) בישראל נהנה אף הוא בשנים האחרונות מביקושים ערים, ומרכזים שכונתיים נבנו בתקופות קצרות לצד פאואר סנטרים רבים. שנת 2007 התאפיינה בעסקאות רבות של רכישת קניונים, ע"י 3-4 קבוצות עסקיות מובילות ששואפות להשיג מובילות בתחום המסחר בישראל.

בתחום הנדל"ן לשימושים תעשייתיים ולוגיסטיים נשמר סטטוס-קוו הן במחירי השכירות והן בשווי הנכסים.

נתוני התרשימים הבאים נלקחו מסקירות שביצעה מ.א.ן נכסים בשנתיים האחרונות והם מצביעים על השינויים שחלו באזור גוש דן על ענפי הנדל"ן המניב בקטגוריות של משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה אל מול שיעורי תפוסה, דמי שכירות ממוצעים למ"ר ומחיר מכירה ממוצעת למ"ר.





#### מידע אודות משבר ה-Sub-Prime -

א. החל מאוגוסט 2007 פרץ משבר אשראי גלובלי שהחל ממשבר בשוק משכנתאות Sub-Prime בארה"ב. משבר זה, החל בארה"ב אך השפיע גם על מקורות המימון לעסקאות בכל העולם ובעיקר על ענף הנדל"ן, הרגיש מאוד למחירי המימון. המשבר נקרא על שם משכנתאות Sub-Prime ומקורו בכשלים רגולטורים בשווקי הכספים בארצות הברית בין יתר הכשלים ניתן למנות: דירוג לא טוב של אג"חים של משכנתאות ופיקוח חסר על נותני ההלוואות, שרבים מהם היו גופים לא מפקחים.

חלק ניכר מאג"חים אלו הוחזקו על ידי הבנקים הגדולים שלא העריכו נכונה את הסיכון. משבר בענף הדיור וביכולת ההחזר של נוטלי ההלוואות הביא למשבר כולל במערכת הבנקאות האמריקאית ובשוק הבינבנקאי שהקרין על כלל המערכת הפיננסית-האמריקאית והעולמית. המשבר התבטא בקשיי נזילות במערכת הבנקאית בארה"ב ובאירופה דרך מכשירי האיגוח, ולעליית מרווחי הריבית על נכסים ואשראי.

ב. משבר ה- Sub-Prime השפיע על הפעילות הפיננסית והריאלית, במיוחד בארצות הברית אך גם באירופה אולם החשיפה הישירה של המערכת הישראלית לשוק הסאב-פריים היא בסכומים לא גבוהים. בעקבות המשבר הידק הפיקוח על הבנקים בישראל את פעילותו בנושא חשיפת המערכת הבנקאית הישראלית לסיכונים, שיפור ניהול הסיכונים ופיקוח עליהם.

ג. להערכת החברה משבר האשראי עלול לגרום לקשיים במימון מחדש של נכסים באירופה ובארה"ב שקיבלו מנוף גבוה בתנאי אשראי נוחים ויכול שבעתיד ישפיע באופן עקיף על מקורות האשראי לענף הנדל"ן בישראל. כמו כן, המשבר עשוי להשפיע לשלילה גם על ערכי הנכסים שעלו באופן משמעותי בעיקר עקב הירידה בשיעורי ההיוון של הנכסים שכן שיעורי היוון אלו רגישים לשערי הריבית.

### 3. פרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

#### 3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

##### 3.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ראה סעיף 2 לעיל.

##### 3.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן, כפופה לדיני המקרקעין ולדיני התכנון והבניה.

##### 3.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף 2.2.12 לעיל.

**גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות**

(א) החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות הקבוצה, הינם בעיקר:

1. ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים;
2. איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש;
3. פיזור גיאוגרפי נכון של ההשקעות, בעיקר בישראל;
4. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה;
5. התקשרות עם שותפים בעלי יכולות פיננסיות.

(ב) להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בבחינת הזדמנויות השקעה, הינם שקלול של קריטריונים רלוונטיים, כמפורט להלן:

1. מיקום הנכס, לרבות דרכי הגישה לנכס, נראותו ופוטנציאל ההשבחה שלו (שיפוץ הנכס והרחבתו);
2. היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית;
3. היבטי תחרות מצד נכסים דומים, לרבות צפי לתחרות עתידית;
4. רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה, תנאי חוזה השכירות, ובכלל זאת דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות;
5. מבנה ההוצאות הנוכחי של הנכס והפוטנציאל להגדלת הרווח התפעולי.

(ג) להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בפעילות לייזום ופיתוח של מקרקעין, הינם בעיקר:

1. עלות תשומות הבניה.
2. משך זמן הבניה.
3. איתנות קבלני ביצוע.
4. כפיפות לדרישות חוקיות בסוגיות שונות הקשורות בתכנון ובניה ובאיכות סביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד') ועמידה בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.
5. שימוש בטכנולוגיות מיוחדות/בניה ירוקה.
6. איתור שוכרים לנכסים לטווח ארוך/בניה והשכרה יעודית לשוכר ספציפי.

### מחסומי כניסה ויציאה

3.1.5

בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ככלל שוק זה נתון ומושפע מתנאי היצע וביקוש בתקופות המעבר בין עודפי היצע או עודפי ביקוש. בנוסף, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות זה יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. כמו כן, דרוש ידע וניסיון בגורמי ההצלחה הקריטיים לתחום פעילות זה. היציאה מהתחום אינה גמישה ומימוש ההשקעות יכול לארוך זמן ממושך וזאת מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק, וכן מצבו הכלכלי של המשק והמצב הבטחוני. ראה בהקשר זה האמור בפרק 2.2.12 לעניין תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

### מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

3.1.6

ראה סעיף 3.5 להלן.

## לקוחות

3.2

לקבוצה שלושה שוכרים (מתוך 1,128) אשר הכנסות דמי השכירות מכל אחד מהם מהוות לפחות 5% מהכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול נכסים. לעניין שוכר בקנדה, שההכנסות ממנו היוו 14% מסך הכנסות הקבוצה לשנים 2006 ו-2007, ראה פירוט בסעיף 5.3.2.3 (12) (ב) לתשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 24.5.2007 (אסמכתא מס' 400874-01-2007). בשנת 2007 נמכר הנכס.

בשנת 2007 נבעו כ-7.5% מסך הכנסות הקבוצה מקבוצת הריבוע הכחול, וכ-5% מסך הכנסות הקבוצה נבעו מאגד.

בשנת 2006 נבעו כ-7% מסך הכנסות הקבוצה מקבוצת הריבוע הכחול וכ-5% מסך הכנסות הקבוצה נבעו מאגד.

## שיווק והפצה

3.3

ככלל, שיווק הנכסים של החברה בישראל מתבצע ברובו באופן עצמאי תוך התמקדות באזור בו מצוי הנכס ובהתאם לנסיבות מתבצע במספר ערוצים נוספים כדוגמת: שילוט באתרים; פרסום בעיתונות בהיקף מצומצם ובהתייחס לנכס ספציפי בכל פעם; שימוש בלקוחות החברה, הן כפוטנציאל להתרחבות והן לשכירות באתרים נוספים. בעסקאות שכירות אקראיות, נעזרת החברה מעת לעת במתווכים תמורת תשלום עמלות תיווך.

לאור מגוון דרכי השיווק והפריסה הארצית של הנכסים אין החברה תלויה בצינור שיווק בודד כלשהו ואובדנו של מי מהם לא ישפיע לרעה באופן מהותי על פעילותה ו/או לא יצריך השקעה כספית ניכרת במציאת חלופה.

### 3.4 צבר הזמנות מנדל"ן מניב בישראל

3.4.1 להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בישראל של נכסי הקבוצה ליום 31.12.07, בהתפלגות לפי מועד סיומם (לא כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים):

| תקופה       | מספר שוכרים | דמי שכירות לתקופה הרלוונטית | שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית |
|-------------|-------------|-----------------------------|------------------------------------------|
|             |             | באלפי ש"ח                   | %                                        |
| רבעון 1     | 1,128       | 59,725                      | 5                                        |
| רבעון 2     | 992         | 57,520                      | 4                                        |
| רבעון 3     | 922         | 55,065                      | 3                                        |
| רבעון 4     | 848         | 52,970                      | 9                                        |
| סך הכל 2008 |             | 225,279                     | 21                                       |
| 2009        | 736         | 169,129                     | 25                                       |
| 2010        | 473         | 119,828                     | 11                                       |
| 2011        | 347         | 89,097                      | 13                                       |
| 2012        | 227         | 67,374                      | 8                                        |
| 2013 ואילך  | 139         | 146,210                     | 22                                       |

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

- (א) לא תמומש אופציה להארכת חוזה השכירות הניתנות למימוש על ידי השוכר.
- (ב) קנס בגין מימוש יציאה מוקדמת, ככל שקיים, לא נלקח בחשבון.
- (ג) הסכומים כוללים את חלק המיעוט בנכסים באיחוד מלא ואת חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.

3.4.2 להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בישראל של נכסי הקבוצה ליום 31.12.07, בהתפלגות לפי מועד סיומם (בהנחה של מימוש כל האופציות על ידי השוכרים, לא כולל עליה בהכנסות מדמי השכירות בגין מימוש האופציות):

| תקופה       | מספר שוכרים | דמי שכירות לתקופה הרלוונטית | שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית |
|-------------|-------------|-----------------------------|------------------------------------------|
|             |             | באלפי ש"ח                   | %                                        |
| רבעון 1     | 1,128       | 60,495                      | 3                                        |
| רבעון 2     | 1,040       | 59,322                      | 2                                        |
| רבעון 3     | 1,011       | 58,240                      | 1                                        |
| רבעון 4     | 983         | 57,402                      | 4                                        |
| סך הכל 2008 |             | 235,459                     | 10                                       |
| 2009        | 924         | 205,853                     | 15                                       |
| 2010        | 767         | 172,986                     | 9                                        |
| 2011        | 658         | 148,176                     | 12                                       |
| 2012        | 511         | 123,140                     | 9                                        |
| 2013 ואילך  | 394         | 554,729                     | 45                                       |



הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות :

- (א) קנס בגין מימוש יציאה מוקדמת, ככל שקיים, לא נלקח בחשבון.
- (ב) הסכומים כוללים את חלק המיעוט בנכסים באיחוד מלא ואת חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.

המידע הכלול בטבלאות שבסעיף 3.4 זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה ביחס למועדי הפקיעה של חוזי השכירות הנוכחיים. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון סיום הסכמי שכירות בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות.

### 3.5 תחרות

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן.

הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות בישראל העוסקות ברכישה, בייזום ופיתוח נכסי נדל"ן להשכרה למשרדים, לתעשייה ולמסחר וכן חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן למשרדים ומסחר, וכן מצד בעלים אחרים של נדל"ן באזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בקבוצה, שכן התחרות בתחום הנדל"ן מאופיינת בתחרות ספציפית בהתאם לסוג הנכס, למיקומו של כל נכס ולרמת התפוסה, כאשר שלושת הפרמטרים הללו קובעים את התשואה מהנכס. בנוסף, התחרות מתמקדת בתחומים של איתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה ובהשכרת מקרקעין לשוכרים פוטנציאליים.

החברה מעריכה כי ביחס לחברות אחרות מסוגה הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל, היקף פעילותה של הקבוצה הינו רחב ומגוון. אין באפשרות החברה להעריך את חלקה בשוק.

להערכת החברה, הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם :

1. מרבית נכסיה של הקבוצה הם נכסים גדולים, באופן יחסי, המאפשרים לתת מענה לצרכי השוכרים הגדולים, תוך התאמת המושכר לצרכיהם.
2. מרבית נכסיה העיקריים של הקבוצה ממוקמים במרכז הארץ.
3. לחברה מוניטין חיובי בשוק כחברה אמינה במתן שירות הן בעמידתה בלוחות הזמנים למסירת המושכר לשוכר והן בהתאמת היחידות ו/או המבנים בהתאם לצרכים ולמפרטים, בכל רמה נדרשת על ידי השוכר.

4. שוכריה הגדולים של הקבוצה הינם בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית ונוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות.
  5. רמת התחזוקה והניהול של בנייני המשרדים של הקבוצה, נותנת מענה לצרכי הדייר, הכוללים בין השאר תיקונים, שיפוצים ונקיון פנים.
  6. הידע והניסיון שנצברו בשיווק ובניהול מרכזים מסחריים ופארקי תעשיה, המאפשרים למצב את הנכסים באופן אטרקטיבי ולאכלסם.
  7. היכולת להתאים נכס לסוגי לקוחות רבים לאור הפריסה הארצית, מגוון הנכסים והיכולת לבצע התאמות בנכסים לפי צרכי הלקוחות באופן מקצועי ומהיר.
  8. מוניטין חיובי, איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.
  9. יכולותיה בתחומי הייזום והפיתוח מקנים לקבוצה יתרון באיתור מקרקעין לפיתוח והקמה ובאיתור נכסים להשבחה שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה ומאפשרים לה לעמוד בביקושי השוק.
  10. נכסי נכסי הקבוצה המצויים בעיצומם של תהליכי בניה ופיתוח וכן אלו העומדים לפני תהליך כאמור ממוקמים באזורים מתפתחים ועתירי ביקושים הכוללים בנייני משרדים ומסחר נוספים.
- היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לקבוצה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים.

### **רכוש קבוע 3.6**

לפרטים על הרכוש הקבוע של החברה ראה באור 9 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2007.

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לתאריך 31.12.07 היתה 9.6 מיליון ₪.

### 3.7 הון אנושי

#### 3.7.1 החברה מעסיקה נכון למועד הדוח 27 עובדים כמפורט להלן: מנכ"ל, מנהלת

כספים, מנהל שיווק, מנהל בינוי, מנהל פיתוח עסקי, יועצת משפטית, חשב ומהנדס החברה ו-19 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם, כמפורט להלן:

הנהלה - 2 בעלי תפקידים (מנכ"ל ומזכירתו); מחלקה משפטית - 3 בעלי תפקידים (יועצת משפטית עורכת דין ומזכירה); מחלקת כספים - 12 בעלי תפקידים (מנהלת כספים, חשב, שני סגני חשב ושמונה בעלי תפקידים כפופים להם); מנהל פיתוח עסקי; מחלקת שיווק - 6 בעלי תפקידים (מנהל שיווק, מנהל נכסים, מנהל ייזום ושמאות, אשת שווק לנכסים בפיתוח ומזכירה) ומחלקת בינוי ותפעול - 3 בעלי תפקידים (מנהל בינוי, מהנדס החברה ומנהל תפעול).

כל בעלי התפקידים בחברה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים או בהסכמים למתן שירותים כנגד חשבונית מס. מלוא התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד מעביד מכוסות על ידי ההפרשות לפוליסות ביטוח מנהלים ועל ידי עתודה לפיצויים.

במהלך שנת 2007, בעקבות הרחבת פעילות החברה בתחומי הייזום, נוספו שני בעלי תפקידים נוספים למצבת כח האדם בחברה.

בנוסף, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול מיום 30.9.2005.

לחברה לא קיימת תלות מהותית בעובד מסוים.

#### 3.7.2 נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה

מנכ"ל, מנהלת הכספים, מנהל השיווק, מנהל פיתוח עסקי, מנהל הבינוי, מהנדס החברה, היועצת המשפטית והחשב מהווים את ההנהלה הבכירה של החברה. על פי תנאי ההסכמים עמם, זכאים חלק מבעלי התפקידים הנ"ל למענקים, בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

#### 3.7.3 אופציות לבעלי תפקידים

ביום 13.8.06 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאת 2,465,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-2,465,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות) מתוכן 1,000,000 כתבי אופציה, למנכ"ל החברה, והיתרה לעובדים ו/או נושאי משרה בחברה ול-2 עובדים (נושאי משרה) בחברות בנות בבעלות ובשליטה של החברה, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש, התשכ"א – 1961 (להלן: "הפקודה"), במסלול הוני באמצעות נאמן (להלן: "הצעה פרטית א").

### בכפוף לתנאי התוכנית:

מחצית (50%) מכתבי האופציה המוקצים לכל ניצע יהיו ניתנים למימוש (VESTING) החל מיום 1.1.2009 ועד ליום 31.12.2011 ("סוף תקופת המימוש").

30% מכתבי האופציה המוקצים לכל ניצע יהיו ניתנים למימוש (vesting) החל מיום 1.1.2010 ועד לסוף תקופת המימוש.

20% מכתבי האופציה המוקצים לכל ניצע יהיו ניתנים למימוש (vesting) החל מיום 1.1.2011 ועד לסוף תקופת המימוש.

מחיר מימוש כתבי האופציה במועד מימושם למניות הינו 11.5 ש"ח למניה (להלן: "תוספת המימוש" או "מחיר המימוש"). מחיר זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15/7/06 בגין חודש יוני 2006 כפוף להתאמות בגין חלוקות דיבידנד. נכון ליום פרסום הדוח ובעקבות חלוקות דיבידנד שבוצעו במהלך שנת 2007 ובפברואר 2008, עומד מחיר המימוש על סך של 10.3 ₪ למניה, כשהוא צמוד למדד כאמור בפסקה זו לעיל.

התוכנית כוללת הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד (כאשר למנכ"ל החברה ניתנה הגנה נוספת למקרה של העברת השליטה בחברה).

דירקטוריון החברה החליט ביום 13.8.06 לאשר בנוסף להצעה פרטית א' גם הקצאתם ללא תמורה של 100,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-100,000 מניות רגילות של החברה ל-2 בעלי תפקידים בחברה המספקים לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה (להלן: "הצעה פרטית ב'").

תנאי כתבי האופציה הכלולים בהצעה פרטית ב' הינם זהים לתנאי כתבי האופציה הכלולים בהצעה פרטית א' (למעט ההגנות המיוחדות הניתנות למנכ"ל החברה בהצעה פרטית א' כאמור לעיל).

נכון למועד הדוח הוקצו בפועל בסה"כ 2,415,000 כתבי אופציה במסגרת הצעה פרטית א' ו-100,000 כתבי אופציה במסגרת הצעה פרטית ב'.

לפרטים נוספים על תכנית האופציות לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 13.8.06 (מס' אסמכתא 2006-01-074083) ולדו"ח מידי מתקן מיום 14.8.06 (מס' אסמכתא 2006-01-074911).

### 3.7.4 הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה

ביום 19 למרץ 2007 החליט דירקטוריון החברה לאשר הצעה פרטית של כ-628 אלפי מניות של החברה למנכ"ל החברה (להלן- המנכ"ל) במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון עם נאמן, במחיר של 10.829 ₪ למניה (כפוף להתאמות בעקבות חלוקת דיבידנד), המהווה הנחה של 15% משער הסגירה של מניית החברה בסוף יום המסחר שקדם להחלטה, ובסך הכל הנחה כוללת של 1.2 מיליון ₪ וזאת חלף מענק שנתי בגין שנת 2006 בסך של 800 אלפי ש"ח.

בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למנכ"ל כ-372 אלפי מניות נוספות במחיר של 12.74 ₪ למניה (כפוף להתאמות בעקבות חלוקת דיבידנד), השווה לשער הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד ההחלטה. סך כל המניות המוקצות (בהיקף של 1 מיליון ₪ ע.נ.), מקנות למנכ"ל כ-0.79% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.72% בדילול מלא). רכישת המניות האמורות מומנה באמצעות הלוואה מבנק שקיבל המנכ"ל. החברה העמידה לבנק ערבות לתקופה של עד חמש שנים להלוואות בגין רכישת המניות בסך כולל של 10.5 מיליון ₪. כבטוחה להלוואות בסך של כ-3.9 מיליון ₪ שועבדו 372 אלפי המניות הנוספות בשעבוד ראשון בדרגה לטובת החברה. כל המניות האמורות הוקצו בחודש מאי 2007. למידע נוסף, ראה באור 21 ו' לדוחות הכספיים.

### 3.8 חומרי גלם וספקים

הקבוצה נוהגת לבצע בנכסיה מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים, המתבצע על ידי חברות הניהול עצמן מתקציבן שלהן. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים, הסתכם בשנת 2007 לסך של כ-11 מיליון ש"ח (כ-17 מיליון ש"ח לשנת 2006). על פי רוב, הקבוצה איננה רוכשת בעצמה חומרי גלם ורכישת חומרים אלו נעשית באמצעות קבלני משנה המבצעים את עבודות התחזוקה, השיפוצים והבנייה. מנהל הבינוי ומנהל התפעול הינם האחראים על מערכת הרכש וההשקעות במבנים המבוצעות על ידי קבלני המשנה.

בתחום הייזום והפיתוח מושפעת הקבוצה מעלות העסקת הקבלנים המבצעים בפרוייקטים שיוזמת החברה ולפיכך גם משינויים במחירי חומרי גלם (כגון ברזל לבניין, בטון ומלט) ובעלות כח אדם וממחסור בגורמים אלה. לפיכך לזמינותם של עובדים זרים ולמחירי בטון ומלט הנקבעים ע"י מונופולים עשויה להיות השפעה מסויימת על עסקי החברה. בנוסף, מחסור בחומרי גלם ובכח אדם עלול לעכב בניית פרוייקטים ולגרום למסירה באיחור של נכסים לשוכרים.

לחברה אין תלות בספקים ונותני שירותים מסויימים.

בנוסף לאמור לעיל ראה לעניין זה האמור בפרק 2.2.12 לעניין תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

### **3.9 הון חוזר**

ככלל, החברה אינה נותנת אשראי לשוכריה, אלא גובה את דמי השכירות בדרך כלל מראש לתקופה שבין חודש לשלושה חודשים. רוב הדיירים מעמידים, טרם חתימת החוזה, בטחונות לדמי השכירות ולקיום חוזה השכירות והסכם הניהול, כגון: ערבויות בנקאיות, שטרי חוב, פקדונות וכדומה. הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלום מועבר למחלקת השיווק ונעשה בעזרת היועצים המשפטיים של החברה.

לתאריך המאזן לקבוצה מזומנים ושווי מזומנים בסך של 440 מיליון ש"ח. סך הגירעון בהון החוזר מסתכם לסך של 123 מיליון ₪.

נכון ליום 31.12.2006 ההון החוזר הסתכם ב- 208 מיליון ש"ח. הגידול בגירעון בהון החוזר בסך 331 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים, נטו, במהלך שנת 2007.

לאחר תאריך המאזן, הועמדה לחברה הלוואה על סך 375 מיליון ₪ לזמן ארוך בקשר למימון רכישת קניון קרית אונו, אשר ביטלה את הגירעון בהון החוזר ואף יצרה הון חוזר בסך של כ- 250 מיליון ₪ (נכון ל- 31.12.2007) בדומה לאשתקד.

### **3.10 מימון**

#### **3.10.1 כללי**

הקבוצה מממנת את פעילותה מהונה העצמי של החברה, מהון שגייסה החברה מהציבור בהנפקת הון ואג"ח במסגרת התשקיף מחודש מאי 2006, מהון שגייסה החברה מגופים מוסדיים באמצעות הנפקה פרטית של אג"ח תוך הרחבת אג"ח (סדרה א') שבמחזור בחודשים נובמבר ודצמבר 2006, מהון שגייסה החברה מהציבור בעקבות מימוש כתבי אופציה (סדרה 3) לאג"ח (סדרה א'), מהון שגייסה מהציבור בהנפקת הון על פי דו"ח הצעת מדף מחודש נובמבר 2007 במסגרת תשקיף מדף מחודש מאי 2007, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי ומאגרות חוב מגופים מוסדיים.

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.07 :

| יתרה ליום<br>31.12.2007 | ריבית ממוצעת<br>לשנת 2007 | הצמדה למדד המחירים<br>לצרכן ומטבע | סוג הריבית           |
|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| באלפי ש"ח               | %                         |                                   |                      |
| 1,265,041               | 4.95                      | צמוד, שקלי                        | קבועה                |
| 133,561                 | 7.53                      | לא צמוד, דולר קנדה                | קבועה                |
| 104,518                 | 5-0                       | צמוד, שקלי                        | קבועה                |
| 50,885                  | 6.5-5.5                   | צמוד, שקלי                        | קבועה                |
| 565,618                 | 6.1-5.2                   | ראה הערה (א)                      | קבועה <sup>(א)</sup> |
| 4,449                   | 6.72                      | לא צמוד, דולר קנדה                | קבועה                |
| 103                     | 5.5                       | צמוד, שקלי                        | קבועה                |
| <b>2,124,175</b>        |                           |                                   |                      |

(א) אשראי שקלי, מתוכו כ- 350 מליון ₪ ללא הצמדה וסך של כ- 216 מליון ₪ צמוד.

(ב) כולל אשראי בסך של כ- 307 אלפי ש"ח בריבית משתנה.

מדיניות החברה הינה להרחיב את פעילותה בדרך של רכישת נכסים נוספים תוך שמירה קפדנית על אמות מידה שנקבעו על ידי חברות הדירוג.

לענין 92 מיליון ש"ח שהתקבלו בעבר מגופים מוסדיים והומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה, ואשר יעמדו לפרעון בתנאים מסויימים, ראה סעיף 3.10.1.3 (ג) להלן ולבאור מס' 20 ג' (2) לדוחות הכספיים.

### 3.10.2 מידע נוסף

#### א. יחס מינוף

כל עוד לא קיבל דירקטוריון החברה החלטה אחרת, בכוונת החברה להשתדל ולשמור על מסגרת היחסים הפיננסיים אשר יאפשרו לה לשמור על הדירוג אותו היא קיבלה מחברות הדירוג בחודש נובמבר 2006.

אגרות החוב של החברה (סדרה א') מדורגות על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג (AA-) וכן על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa3.

הן מעלות והן מידרוג הסתמכו בדוחות הדירוג שפרסמו בחודש נובמבר 2006, על יחסים פיננסיים שקבעו לחברה כמפורט להלן :

#### מעלות

- (1) שמירה על יחס חוב פיננסי, נטו, ל-EBITDA של 7.5.
- (2) שמירה על יחס חוב פיננסי, נטו, ל- cup הנמוך מ-60%.
- (3) שמירה על רמת נכסים לא משועבדים בסך של כ-400 מיליון ש"ח.

## **מידרג**

- (1) יחס חוב ל- CAP לאחר אימוץ התקינה הבינלאומית לא יעלה על 60%.
  - (2) יחס חוב נטו ל- FFO בניכוי Capex לא יעלה על 16.
  - (3) שמירה על היקף נכסים לא משועבדים.
- ליום 31.12.2007 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

## **ב. מסגרות אשראי**

לחברה אושרו מסגרות אשראי פתוחות מבנק בישראל בסך של 800 מיליון ש"ח, מתוכם: 400 מיליון ש"ח לזמן קצר כנגד עמידה בתנאים המפורטים להלן ו-400 מיליון ש"ח לזמן ארוך כנגד שעבוד נכסים מסויימים.

לתאריך המאזן ניצלה החברה סך של 513 מיליון ש"ח מתוך המסגרות הנ"ל מתוכם 347 מיליון ₪ בזמן הקצר. לאחר תאריך המאזן, הועמדה לחברה הלוואה על סך 375 מיליון ₪ לזמן ארוך בקשר למימון רכישת קניון קרית אונו. הלוואה זו הינה הלוואה שניתנה בנוסף למסגרות האשראי הקיימות. כך שמסגרות האשראי הלא מנוצלות נכון למועד פרסום דוח זה הינן 600 מיליון ₪.

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

- (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבדים על נכסי החברה.
- (2) שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. עם המעבר לתקינה הבינלאומית IFRS יעודכן היחס האמור בהסכמת הצדדים. עד כה טרם בוצע עדכון.

## **ג. עסקאות הגנה על המדד**

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 ₪. העסקאות מקבעות בפועל את שיעור עליית המדד להתחייבויות בהיקף הנ"ל, לשיעור משוקלל של 3.195% לכל התקופה.



### **3.10.3 מידע נוסף אודות מקורות המימון של החברה נכון ליום פרסום דוח זה:**

#### **3.10.3.1 אגרות חוב שהונפקו על ידי אילות בנות**

- א. במהלך השנים 1992 ועד 1999 נחתמו על ידי תשע חברות מאוחדות (להלן: "אילות הבנות"), 12 אגרות חוב. יתרת ההתחייבויות הכוללת ליום 31.3.2006 של סך אגרות החוב, כולל ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה, הסתכמה בכ- 1,024 מיליון ש"ח, מתוכן 780 מיליון ש"ח הונפקו לחיצוניים (גופים מוסדיים) והיתרה בסך 244 מיליון ש"ח, הונפקה לחברה. בעקבות ההסכמים וההסדרים המתוארים להלן, ליום 31.12.2007 הוסדרו כלל אגרות החוב וההלוואות.
- ב. במהלך השנים 2006 ו-2007 התקשרה החברה בהסכמים שונים לפיהם רכשה את מלוא זכויותיהם של כל בעלי אגרות החוב וההלוואות השונות למעט אגרות חוב שלגביהן נקבע הסדר ספציפי כמפורט בס"ק (ג) להלן, שיתרתן הכוללת ליום הרכישה הסתכמה ל- 190 מיליון ש"ח, אשר הסתכמו לסך של 600 מיליון ש"ח, בתמורה לסך כולל של 549 מיליון ש"ח. בעקבות ההסכמים האמורים רשמה החברה בשנת 2006 רווח, נטו, בסך של כ-28 מיליון ש"ח.
- במסגרת ההסכמים לרכישת זכויותיהם של בעלי אגרות החוב וההלוואות כאמור, לעיל, הסכימו אותם בעלי אגרות חוב שהיו גם בעלי מניות חיצוניים באילות האם לכך שהקבוצה רשאית באופן חד צדדי להגדיל ולחזק את הון העצמי של אילות הבנות באופן שמאפשר לקבוצה להגיע לבעלות מלאה באילות הבנות.
- ביום 15.11.2006 הזרימה החברה הון חוזר לאילות הבנות וזאת כנגד הקצאת מניות לחברה באילות הבנות. בעקבות הקצאת המניות כאמור הפכה החברה לבעלת כ- 99.9% מהזכויות בשמונה מחברות אילות הבנות ובכ-98% מהזכויות בחברה נוספת.

ג. בחודש מאי 2006 התקשרו החברה ושתי חברות אילות בנות בהסכם חדש אשר תוקן בדצמבר 2006, עם חלק מבעלי אגרות החוב, להסדרת הלוואות שיתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה בכ-190 מיליון ש"ח באופן שאגרות חוב בסך של כ-98 מיליון ש"ח הומרו לאגרות חוב חדשות נושאות ריבית שנתית אשר תשולם מידי חצי שנה, צמודה למדד של עד 5% (בכפוף לתזרים השנתי מהנכס) ועומדות לפרעון על פני תקופה של עד 13 שנים. יתרת ה-92 מיליון ש"ח הומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה, ואשר יעמדו לפרעון עם מימוש הנכסים, או בפירוק החברות הבנות, רק לאחר שיפרעו מלוא אגרות החוב החדשות ובאם תאפשר זאת פעילותן השוטפת של החברות הבנות.

בעת רכישת זכויות המיעוט של שתי החברות הנ"ל, נכללו הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות שלהן לפי שווים ההון במועד הרכישה. נכון למועד הרכישה העריכה הנהלת החברה, בהתבסס על התחזיות העסקיות של שתי החברות הנ"ל, כי לא קיימת סבירות לפרעון שטרי ההון. החל ממועד הרכישה מוצגים שטרי ההון לפי שווים ההון. החברה אינה ערבה לאגרות החוב החדשות ושטרי ההון. שתי החברות הבנות הנ"ל מחזיקות בנכסים מניבים ששוים ההון ליום 31.12.2007 מסתכם ל-233 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם נקבע כי הקבוצה לא תהא רשאית למכור את החזקותיה בחברות הבנות הנ"ל כל עוד לא נפרעו אגרות החוב החדשות ושטרי ההון במלואם, אלא אם תתקבל הסכמתם של מלווים המחזיקים בלפחות 75% מיתרות החוב. בנוסף, הוסכם כי החברות הבנות הנ"ל לא תהיינה רשאיות למכור את נכסיהן המניבים, וזאת עד לחודש נובמבר 2007, אלא אם תתקבל הסכמתם של מלווים המחזיקים בלפחות 75% מיתרות החוב.

ד. עם רכישת אגרות החוב וההלוואות ע"י החברה, כאמור לעיל, הגיעה החברה להסדרי מימון חדשים עם אילות הבנות (למעט שתיים מהן אשר אגרות החוב שלהן טרם נרכשו במלואן), אשר בכללן הפחתת שיעור הריבית משיעור של 6.5% לשנה לשיעור משוקלל של כ-3% לשנה. עם השלמת רוב רובו של מהלך רכישת אגרות החוב על ידי החברה (כמפורט לעיל) השלימה החברה (ביחס לאותם הנכסים הרשומים בלשכות רישום המקרקעין והמהווים את מירב הנכסים נשוא אגרות החוב וההלוואות הנ"ל) מהלך של רישום הערות אזהרה לטובתה ופועלת לסיום מהלך הסבת השעבודים והמשכנתאות המשמשים כבטוחה לאגרות החוב הנ"ל, לטובת החברה.

### מסגרות אשראי 3.10.3.2

ראה סעיף 3.10.2 (ב) לעיל.

### מערך שעבודים 3.10.3.3

א. להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31.12.2007 מסתכמת לסך של 217 מיליוני ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים, שיעבדה הקבוצה חלק מנכסי המקרקעין שבבעלותה וכן חלק מההכנסות הקבועות הנובעות מהנכסים בבעלותה.

ב. להבטחת הלוואות לסוגיהן ואגרות חוב שהונפקו על ידי אילות הבנות, יצרו החברות הבנות ו/או התחייבו ליצור שעבודים כמפורט להלן: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך שעבוד של כל זכויותיהן בנכסים שנרכשו על פי חוזים שנחתמו בקשר לרכישת מבנים ושעבוד שוטף כללי בדרגה ראשונה על כל הנכסים, כספים, הרכוש, הזכויות וההכנסות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש ללוות ושיהיו להן בעתיד. בעקבות רכישת אגרות החוב ע"י החברה במהלך השנים 2006-2007 (ראה לענין זה סעיף 3.10.3.1 לעיל), השלימה החברה (ביחס לאותם הנכסים הרשומים בלשכות רישום המקרקעין והמהווים את מירב הנכסים נשוא אגרות החוב וההלוואות הנ"ל) מהלך של רישום הערות אזהרה לטובתה ופועלת להשלמת מהלך של הסבת השעבודים והמשכנתאות המשמשים כבטוחה לאגרות החוב שנרכשו, כאמור, לטובת החברה.

ג. להבטחת אגרות חוב ושטרי הון בסך של 239 מיליון ש"ח שהונפקו לבעלי ענין לשעבר בחברה ולאחרים יצרו החברה ואילות הבנות שעבודים כמפורט להלן: שעבוד בדרגה ראשונה והמחאה על דרך שעבוד של כל זכויותיהן בנכסים שנרכשו על פי חוזים שנחתמו בקשר לרכישת מבנים ושעבוד שוטף כללי בדרגה ראשונה על כל הנכסים, כספים, הרכוש, הזכויות וההכנסות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש ללוות ושיהיו להן בעתיד.

ד. להבטחת אגרות חוב בסך של 134 מיליון ש"ח שנתקבלו מאחרים שעבדה החברה השקעות בניירות ערך המוחזקים לפדיון (לענין זה ראה סעיף 2.2.5 (2) לדוח זה).

ה. התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה א') שיתרתן ליום 31.12.2007 מסתכמת לסך של 1.265 מיליארד ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.

### 3.11 מיסוי

#### 3.11.1 תמצית דיני המס החלים על החברה:

על החברה והחברות הבנות שלה בישראל חלות הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 וכן חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה רכישה), התשכ"ג-1963. שיעור מס הכנסה החל על החברה והחברות המאוחדות שלה בישראל בשנת המס 2007 היה 29%. על מכירת מקרקעין אשר יום רכישתם קדם ליום 7 בנובמבר 2001 מוטל מס מכירה, בשיעור של 2.5% משווי המכירה (החל מחודש אוגוסט 2007 בוטל מס המכירה בישראל). שיעור מס הרכישה החל על החברה הינו 5%. בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה מחודש יולי 2005, יופחת שיעור מס החברות שחל על החברה באופן הדרגתי כלהלן: בשנת 2007 יחול שיעור מס של 29%, בשנת 2008 יחול שיעור מס של 27%, בשנת 2009 יחול שיעור מס של 26% ומשנת 2010 ואילך, יחול שיעור מס של 25% על כלל הכנסות החברה. שיעור המס על רווח הון, לרבות שבח מקרקעין, הינו 25% (על רווח הון שנצמח קודם ל-01.01.2003 ועל שבח שנצמח קודם ל-01.11.2007 שיעור המס הינו שיעור מס החברות).

ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח – 2008 (להלן – "התיקון"), לפיו 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.

#### 3.11.2 שומות מס

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2001.

לחברה מאוחדת באיחוד יחסי, לעשר חברות מאוחדות ולחברה כלולה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2001. לשתי חברות מאוחדות באיחוד יחסי הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2002. לחברה אחת מאוחדת באיחוד יחסי הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2004.

לשתי חברות מאוחדות באיחוד יחסי טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן.

א. בחודש אוקטובר 2005 הוצאו לחברה על ידי משרד מיסוי מקרקעין רחובות שומות מס רכישה ומס שבח בסך של 11.8 מיליון ש"ח ו- 1.3 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין רכישה ומכירה של זכויות בקניון רחובות. החברה שימשה כנאמן בעסקה זו עבור איזו-ריט רחובות (להלן: "בעלת הזכויות"), תוך שלנאמנות ובכלל זה להיעדר השלכות מס על החברה, ניתן אישור מקדמי על ידי המחלקה המקצועית ברשות המיסים עוד בטרם ההתקשרות בעסקה. החברה הגישה השגות ביחס לשומות שהוצאו לה כאמור אך הללו נדחו מטעמים טכניים (הואיל ועמד לחלוף המועד החוקי למתן החלטה בהשגות) תוך שמירת זכות החברה להגיש ערר ותוך הסכמה לקיום דיון בנושא בנציבות מס הכנסה בטרם פניה לערכאות. בדיון שהתקיים הוצגה עמדת רשויות המס באשר לשומת מס הרכישה לפיה האישור המקדמי אשר ניתן על ידי המחלקה המקצועית ברשות המיסים אינו חל מחמת שאין מדובר בהסכם נאמנות סטנדרטי, לגישתם, לאור הוראות מסוימות המצויות בו. בניגוד לאמור לעיל, ביחס לשומת מס השבח צויין כי בכוונת רשויות המס לבטלה או להקטינה. ביום 10.5.07 הגישה החברה ערר על השומות החדשות שהוצאו. בעקבות הגשת הערר נרשמה הקפאה ביחס לשומות הנ"ל על ידי רשויות המס עד להחלטה בערר.

לדעת יועציה המשפטיים של החברה לענין זה, הטענה בדבר העדר נאמנות סטנדרטית אינה נכונה, הנימוקים המופיעים בנימוקי השומות נדונו ונשללו כבר בעת מתן האישור המקדמי, ולאור זאת הם מניחים בסבירות גבוהה כי בסופו של דבר האישור המקדמי ותוצאותיו יכובדו והשומות תבוטלנה. בנוסף, במסגרת הסכם הנאמנות בין החברה לבין בעלת הזכויות, התחייבה בעלת הזכויות לשפות את החברה בגין כל נזק שייגרם לה, בין היתר, בקשר עם חיוב מס שיוטל על החברה בנוגע לנאמנות. לאור זאת, החליטה הנהלת החברה שלא לכלול הפרשה בגין השומות הנ"ל בדוחותיה הכספיים.

ב. בסוף שנת 2006 בוצעה הקצאת מניות מדללת על ידי תשע חברות אילות בנות לטובת החברה, כאמור בבאור 20ב(2)(ב) לדוחות הכספיים. בהמשך לכך נתבקשה החברה לדווח על הקצאה מדללת למשרד מיסוי מקרקעין כעל פעולה באיגוד מקרקעין. לסיווג ההקצאה כפעולה באיגוד מקרקעין עלולות להיות השלכות מס ובפרט מס רכישה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה לענין זה, קיימים טעמים משפטיים בני תוקף כנגד עמדת רשות המיסים לפיה ההקצאה המדללת הינה פעולה באיגוד מקרקעין, וזאת הן לאור הוראותיו הברורות של החוק והן לאור אופי פעילותן של החברות הבנות.

לחברה טרם הוצאו שומות כלשהן על ידי רשות המיסים. יחד עם זאת, הואיל ואין לחברה הערכה ברורה בתוך כמה זמן תתקבל החלטת רשות המיסים בסוגיה, החליטה הנהלת החברה לכלול בדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעתה מתאימה בנסיבות הענין.

#### **3.11.4 הפסדים מועברים לצרכי מס**

ליום 31.12.2007 ל-9 אילות הבנות הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות ללא הגבלת זמן בסך כולל של כ-236 מיליון ₪, מתוכם בגין 104 מיליון ₪ לא נזקפו מיסים נדחים לקבל. ההפסד של כל אחת מאותן חברות בנות ניתן לניצול אך ורק כנגד רווחיה היא.

#### **3.12 איכות הסביבה**

3.12.1 א. הקבוצה בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, אחראית על פי דין לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת.

ב. לאור העובדה כי מרבית נכסי הקבוצה מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר, אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לקבוצה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה.

3.12.2 הקבוצה משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים. למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד פרסום דוח זה, מותקנים בשטחי הקבוצה בסה"כ כ-27 אנטנות ומשדרים זעירים. דמי השכירות השנתיים הכוללים בגין אנטנות ומשדרים בגין שנת 2007 הסתכמו לסך של כ-680 אלפי ש"ח (405 אלפי ש"ח בשנת 2006).

הסכמי השכירות הקיימים עם חברות הסלולר יסתיימו בתקופה שתחילתה ביום 14.10.2008 וסיומה ביום 29.1.2013.

על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף מתחייבות חברות הסלולר כי תעמודנה בהוראות הבטיחות על פי כל דין. על פי אותם הסכמים, אחריות חברות הסלולר לשאת בחבות המוטלת עליהן על פי דין ולשפות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעילותן במושכר, למעט נזק שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה. בנוסף, על פי אותם הסכמים, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברת הניהול בגין אחריותן על פי דין למעשי ו/או מחדלי חברות הסלולר.

לעניין אחריות החברה על פי דין כבעלים או כחוכרת של המקרקעין בהם מותקנים האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, ראה סעיף 3.12.1 (א) לעיל.

### **3.12.3 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה**

3.12.3.1 החברה ככזו, כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, ולתקנות שהוצאו מכוחו. עם הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, החברה כפופה גם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולתקנות מכוחו.

3.12.3.2 פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן כפופה לדיני המקרקעין ולדיני התכנון והבניה.

3.12.3.3 ביום 26.5.1999, הוכרזה החברה, ביחד עם מפעלי תחנות בע"מ, שהינה שותפתה בבעלות בתחנות מרכזיות הממוקמות בדימונה ובירושלים, כבעלת מונופולין בהספקת גישה למסופי אוטובוסים מרכזיים באזור דימונה וירושלים. כמו כן, הסכמי השכירות בין הקבוצה ומפעלי תחנות בע"מ לבין אגד, הוכרזו כהסדר כובל בגישה ושימוש במסופי נוסעים מרכזיים לתחבורה ציבורית. ביום 27.9.2000, חתמה החברה על מסמך התחייבות כלפי הממשלה במסגרתו הסכימה לאפשר שימוש במתקנים תחבורתיים שבעלותה גם למפעלי תחבורה מתחרים ל"אגד", בכפוף למספר תנאים (להלן בסעיף זה: "ההסדר"). מכוח ההסדר נחתמו הסכמי שכירות עם מפעלי תחבורה ציבורית המתחרים ב"אגד". החברה מחויבת לפעול ופועלת בעניין זה בהתאם להסדר ולהוראות המפקח הארצי על התעבורה במשרד התחבורה אשר אחראי להתקשרויות עם מפעלי תחבורה ציבורית המתחרים ב"אגד".

לדעת החברה אין לאמור לעיל השפעה מהותית על עסקי החברה.

### **3.12.4 הסכמים מהותיים**

לעניין זה ראה באור 7 ד' ו-7ה' לדוחות הכספיים.

### **3.12.5 הליכים משפטיים**

3.12.5.1 לצורך סעיף 3.12.5 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם הוגש על ידי הקבוצה ובין אם הוגש כנגדה, במידה והסכום הנתבע, ללא ריבית והוצאות, עולה על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד, היינו סך של 50 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר 2007.

3.12.5.2 למועד פרסום דוח זה נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות 17 תביעות בסכום כספי כולל של כ- 66 מיליוני ₪, כשחלקה של הקבוצה כנתבעת

בגין מסתכם לסך של כ- 30 מיליוני ש"ח. כמו כן, החברה וחברות אילות הבנות מצויות במחלוקת עם רשויות המס כמפורט בסעיף 3.11.3 לעיל.

בגין התביעות המתנהלות והמחלוקות מול רשויות המס נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2007 הפרשות בסכום כולל של כ- 19.5 מיליוני ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

לתיאור הליכים משפטיים מהותיים המתנהלים נגד הקבוצה וכן לתיאור הליכים משפטיים מהותיים שהסתיימו בתקופת הדוח ראה באור 20.א. לדוחות הכספיים.

3.12.5.3 כמו כן, הקבוצה הינה נתבעת בתביעות המטופלות על ידי חברות ביטוח, אשר בטחו אותה מפני הסיכונים נשוא התביעות, למעט רכיב ההשתתפות העצמית. סכום ההשתתפות העצמית הכולל בגין התביעות הנ"ל אינו מהותי.

3.12.5.4 לדיוני שומות בענין מס שבח ומס רכישה ראה סעיף 3.11.3 לעיל.

3.12.5.5 לתיאור מחלוקות בהן מעורבת הקבוצה ראה באור 20.א. (8) לדוחות הכספיים.

### **3.16 יעדים ואסטרטגיה עסקית**

א. האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים (או ייזומם, פיתוחם ובנייתם) ובאמצעות מיזוג עם תאגידים אחרים הפעילים בענף, בעלי היקפי פעילות דומים לאילו של הקבוצה.

בכוונת הקבוצה, כל עוד לא יוחלט אחרת, להתמקד בהשקעות בישראל בלבד. כוונה זו, עולה בקנה אחד עם כוונתה של אלוני-חץ הבאה לידי ביטוי בדוח התקופתי של אלוני-חץ ליום 31.12.2006, בו צוין כי בכוונת אלוני-חץ לרכז באמצעות החברה את פעילות הנדל"ן של אלוני-חץ בישראל, אגב הרחבתה והעמקתה.

בכוונת הקבוצה להמשיך לרכוש נכסים מניבים לצרכי השכרה למשרדים ומסחר המניבים באופן שוטף דמי שכירות וכן להמשיך בייזום ופיתוח והשבחת קרקעות שברשותה שנרכשו לאחרונה, על מנת לבנות עליהן נכסים מסחריים להשכרה העונים לקריטריונים דלעיל.

ראה לעניין פרק זה זה האמור בסעיף 2.2.11 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.



המידע דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). יובהר כי מימוש הנכסים בישראל מעת לעת מתבצע בהתאם לתנאי השוק ולכדאיות הכלכלית וכי גורמים חיצוניים אילו אינם בשליטת הקבוצה. כמו כן, קביעת היעדים מתבססת על הערכות הקבוצה ביחס למצב המשק בו היא פועלת ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל.

ב. בשנת 2005, חוקק חוק לתיקון פקודת מס ההכנסה, התשס"ה-2005, העוסק בהקמת קרן להשקעות במקרקעין- Real Estate Investment (REIT) Trust בישראל (להלן בסעיף 3.16 זה: "הקרן"). חוק זה עשוי לעודד ולהגביר את הפעילות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, לדעת החברה, בחוק קיימות מספר בעיות אשר אינן מאפשרות לחברה להעביר את נכסיה לקרן בשל הסיבות האמורות להלן, ואשר בגינן לא קיימת הצדקה כלכלית להקמת הקרן: קיומו של אירוע מס בשל העברת נכסים לקרן מידי מייסד הקרן כנגד הקצאת מניות; חיוב מייסד הקרן במס מכירה בשל העברת הנכסים לקרן, מגבלות החלות על אחוזי ההחזקה של מייסד הקרן ופיזור בעלי השליטה בה. היה ולדעת החברה ישונו הסיבות האמורות לעיל, תשקול החברה בחיוב הקמת קרן כאמור והכול בכפוף לכדאיות כלכלית והחלטות דירקטוריון החברה.

### **3.17 צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

צפי הקבוצה לשנה הקרובה, בהנחה שלא יחול שינוי לרעה במצב המשק בישראל, הינו כי הקבוצה תמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות רכישה בישראל ולהמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה בישראל בתחום הנכסים המניבים למטרות מסחר או משרדים.

הנהלת החברה החליטה כי עד לקבלת החלטה אחרת על ידי דירקטוריון החברה, היא תמשיך ותתמקד בהשקעות בישראל בלבד.

ראה לעניין פרק זה זה האמור בסעיף 2.2.12 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

המידע הכלול בסעיף 3.17 זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). לחברה אין שליטה בנוגע להצעות ויוזמות עסקיות חדשות שיוצע לחברה להצטרף אליהן. לפיכך, אין וודאות כי הצפי להתפתחות החברה בשנה הקרובה הנזכר בסעיף 3.17 זה לעיל, יתממש.

**3.18 מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2007**

לענין זה ראו סעיף 2.2.4 לעיל.

**3.19 מגזרים גיאוגרפיים**

אין.

**3.20 גורמי סיכון**

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכללית, מהמאפיינים הייחודיים של הענף בו היא פועלת וגורמי סיכון הייחודיים לה:

**3.20.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים:**

**(א) סיכונים משקיים**

עיסוק הקבוצה בתחום הנדל"ן בישראל מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית בישראל ועל כן הכנסות הקבוצה תלויות, בין היתר, בגורמים אלה.

**(ב) סיכוני ריבית**

שינויים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי נכסי הקבוצה, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס עלול לפחות ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד).

**(ג) שינויים בשערי החליפין ושיעורי האינפלציה**

1. לקבוצה נכסים והתחייבויות הנקבעים במטבע חוץ (בעיקר לדולר קנדי). כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות החברה מפעילותה בחו"ל בשנת 2007 נקובות אף הן במטבע חוץ. חשיפה זו הינה זניחה לאור הפסקת פעילות החברה בחו"ל.
2. לקבוצה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
3. הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול צמודות למדד המחירים לצרכן.

הקבוצה, הפועלת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל, חשופה לסיכונים הכוללים: שינוי בביקוש לשטחים להשכרה (התלוי בין היתר במדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות), ירידה במחירי השכירות, עליה בעלות גיוס ההון, איתנותם של שוכרים עיקריים וכושר תשלום ועליה במחירי תשומות הבניה.

להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת הנהלת החברה, על

תוצאות עסקיה:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה |       |         |
|---------------------------------------------|-------|---------|
| גורמי הסיכון                                | גדולה | בינונית |
| <u>גורמי סיכון מקרו כלכליים:</u>            |       |         |
| סיכוני ריבית                                | X     |         |
| שינויים ובשיעורי האינפלציה                  | X     |         |
| שינויים בשערי החליפין                       |       | X       |
| <u>גורמי סיכון ענפיים:</u>                  |       |         |
| שינוי בביקוש לשטחים להשכרה                  | X     |         |
| שינויים במחירי השכירות בישראל               | X     |         |
| עליה בעלות גיוס ההון                        | X     |         |
| איתנות פיננסית של שוכרים                    |       | X       |
| עליה במחירי התשומות בבניה                   |       | X       |

ראה לעניין פרק זה זה האמור בסעיף 2.2.12 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.



**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007**

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בשנה המדווחת אשר השפעתם מהותית.

**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 ובחו"ל, וכן ברכישה, ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה.

**פרטים על פעילות הקבוצה**

ליום 31.12.07 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 85 נכסים בשטח של כ-360 אלפי מ"ר, לא כולל כ-128 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31.12.07 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. החל מהרבעון השני של שנת 2007 החלה החברה לפעול לרכישת מקרקעין לייזום ופיתוח לצורך בניית נכסים מניבים לשימושיה העצמיים לצורכי השכרה. במהלך שנת 2007 מימשה הקבוצה את כל הנכסים בקנדה ולתום שנת 2007 לקבוצה נכסים בישראל בלבד. בדבר הסכמים למכירת הנכסים בקנדה ראה "מכירת נדל"ן מניב", סעיפים ב' ו- ג'.

## מדדי בורסה

מניות החברה, איגרות חוב וכתבי אופציה שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. מדדי הבורסה עליהם נמנים ניירות ערך של החברה הינם: מדד ת"א 100, מדד ת"א 75, מדד תל בונד 20 ותל בונד 60.

## דרוג אשראי

אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדרוג (AA-). לחברה דרוג אשראי Aa3 על-ידי מדרוג בע"מ. לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

## אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

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

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

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

### נדל"ן להשקעה - נכסים להשכרה, נטו-

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

### תקבולים על חשבון כתבי אופציה-

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

### זכויות המיעוט-

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

## אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

### 1. מימוש כתבי אופציה (סדרה 3)

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

### 2. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה בשנת החשבון

#### רכישת נדל"ן מניב

בשנת 2007 ולאחריה רכשה החברה 8 נכסים מניבים בסכום כולל של כ-1.2 מיליארד ₪, להלן פירוט של העיקריים שבהם :

#### א. בית אמות כלל תקשורת –

**בינואר 2007** חתמה החברה, ביחד עם אחרים, בחלקים שווים ביניהם, על הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין משרדים ברמת סיב בפתח תקווה (לשעבר "בית עורק"), בתמורה לסך של כ-81.4 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-40.7 מיליון ש"ח, עלות כוללת 43 מיליון ש"ח). הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. השטח הבנוי ברוטו של הבניין (100%) הינו כ-13,900 מ"ר ובנוסף 800 מקומות חנייה.

#### ב. מגדל אמות השקעות (מגדל אירופה ישראל לשעבר) –

**במרץ 2007** חתמה החברה על הסכם עם חברת אירופה ישראל (מ.מ.ש.) בע"מ לרכישת מלוא זכויות הבעלות במגדל הידוע בשם "בית אירופה ישראל" (בית IBM לשעבר). המגדל ממוקם בתל-אביב וכולל 20 קומות משרדים בשטח של כ-19,000 מ"ר, שתי קומות מסחר בשטח של כ-1,400 מ"ר וכ-8,600 מ"ר שטח מחסנים וחניות. תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ-337 מיליון ₪ (עלות כוללת 352 מיליון ₪). הרכישה מומנה בעיקרה ממקורותיה העצמיים של החברה. בחוזי השכירות הקיימים במגדל קיים מנגנון לעדכון דמי שכירות והתאמתם למחירי השוק. להערכת הנהלת החברה דמי השכירות המשולמים כיום במגדל נמוכים ממחיר השוק.

#### ג. בית אירופה -

**ביוני 2007** חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת ארבע קומות משרדים בשטח של כ-3,600 מ"ר וכ-135 מקומות חניה (להלן יחדיו: "שטחי המשרדים") תמורת סך של כ-70.7 מיליון ₪. במקביל השלימה החברה את רכישת יתרת שטחי הבניין בשטח של כ-3,475 מ"ר מצד ג' אחר, תמורת סך כולל של כ-27.6 מיליון ₪. שטחים אלה משמשים למסחר וכוללים שטחי שרות בהיקף של כ-1,284 מ"ר (להלן יחדיו: "שטחי המסחר"), (העלות הכוללת של הנכס 104 מיליון ₪).

#### ד. קניון אורות –

**באוגוסט 2007** חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות ב"קניון אורות" באור עקיבא (להלן: "הקניון"), מחב' עוגן נדל"ן מניב בע"מ. רכישה זו משלימה את הזכויות הנוכחיות אשר מחזיקה החברה בקניון, באופן שלאחר הרכישה מחזיקה החברה במלוא הזכויות בקניון

ובשותפות הניהול של הקניון. התמורה בסך 51 מיליון ₪ (עלות כוללת 54 מיליון ₪) מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. הקניון ממוקם באור עקיבא וכולל כ- 10,000 מ"ר שטחים להשכרה, המושכרים במלואם. הנכס נמצא בתהליך של שינוי מהותי בתמהיל השוכרים תוך שילובן של רשתות ארציות עם שוכרים מקומיים. בנוסף, פועלת החברה להרחבת הקניון ולהשבתו תוך כוונה לבנייה של קומה מסחרית נוספת בשטח של כ- 3,000 מ"ר אשר הליכי התכנון לגביה מצויים בעיצומם.

#### ה. 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 מיליון ₪ את מלוא זכויותיה ב"קניון קרית אונו", חלק החברה 410 מיליון ₪ (עלות כוללת 423 מיליון ₪). הקניון כולל כ- 110,000 מ"ר, מתוכם שטחי מסחר של כ- 22,000 מ"ר וזאת בנוסף לבנין משרדים הכולל שטחי משרדים של כ- 10,000 מ"ר הבנויים מעל חלקו המערבי של הקניון וכן חמישה מרתפים הכוללים 1,600 מקומות חניה מקורים ושטחי שירות בשטח כולל של כ- 80,000 מ"ר וכן זכויות בניה מעל חלקו המזרחי של מבנה הקניון על פי התב"ע התקפה לבניית מגדל משרדים או דירות מגורים בהיקף של כ- 7,500 מ"ר שטחים עיקריים.

המוכרת התחייבה כלפי הרוכשות כי במהלך תקופה של חמש שנים שתחילתה ממועד המסירה שבאם תקבולי הקניון מדמי השכירות יפחתו מסך כולל של 60 מיליון ₪ 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.

#### ו. קניון בת-ים –

**ב-13 במרץ 2008** חתמה החברה על הסכם עם שופרסל בע"מ לרכישת מלוא החזקותיה של שופרסל (המהוות מחצית מזכויות הבעלות והשליטה) בחברת קניונים בישראל בע"מ (להלן: "קניונים בישראל") אשר מחזיקה במלוא זכויות החכירה המהוות בקניון בת-ים (להלן: "הקניון") ובזכויות הניהול של מתחם הקניון, הממוקם ברח' יוספטל פינת הרב לוי בבת ים, וזאת תמורת סך של 157 מיליון ₪. לקניונים בישראל התחייבויות, נטו, לבנקים ואחרים בסך של כ- 76 מיליון ₪ (החלק המתייחס לאמות מסתכם בכ- 38 מיליון ₪). במועד החתימה הפקידה החברה בידי נאמן מטעם הצדדים סך של 30 מיליון ₪, כמקדמה על חשבון התמורה.

הקניון מאוכלס במלואו בכ-145 בתי עסק והרווח התפעולי (NOI) ממנו לקניונים בישראל בשנת 2007 היה כ- 29 מיליון ₪. הקניון כולל כ-17,300 מ"ר ברוטו להשכרה בשלוש קומות המשמשות למסחר מניב ובנוסף חניון הכולל 900 חניות בשישה מפלסי חניה. שטח הקניון הכולל כ- 55,000 מ"ר. לקניון זכויות בניה נוספות.

ביצוע ההסכם מותלה בקיומם של מספר תנאים מתלים ובאישורו של דירקטוריון שופרסל לעסקה. העסקה תבוצע ממקורותיה העצמיים של החברה.

## מכירת נדל"ן מניב

בשנת 2007 מכרה החברה 7 נכסים בארץ ובקנדה בתמורה כוללת של כ-1.1 מיליארד ₪ ורשמה התאמות לשווי ההוגן ורוחי הון בסכום כולל של כ-193 מיליון ₪. להלן פירוט הנכסים העיקריים שבהם:

### א. קניין רחובות –

**ביוני 2007**, במסגרת הליך במבי (BMBY) מכרה החברה לשותפתה בקניין רחובות (להלן "הקניין") את מלוא הזכויות של הקבוצה בקניין לפי שווי קניין של 875 מיליון ₪, תמורת סך של 410 מיליון ₪. העסקה הושלמה ביום 31 ביולי 2007. עקב המימוש רשמה החברה בשנת 2007 התאמות לשווי הוגן ורווח הון מתחילת השנה בסך של כ-108 מיליון ₪, לפני מיסים. נכס זה הניב לחברה במהלך ינואר-ספטמבר 2007 הכנסות מדמי שכירות בסך של כ-14 מיליון ₪.

### ב. 2 מרכזים לוגיסטיים בקנדה –

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

### ג. בניין משרדים בקנדה –

**באוקטובר 2007** התקשרה החברה ושותפתה לזכויות בבניין משרדים במונטריאול, קנדה (להלן: "הנכס"), בשטח כולל של 49 אלף ₪ מ"ר ואשר הושכר לשוכר אחד, בהסכם למכירת הנכס לצד ג', תמורת סך של 226 מיליון דולר קנדי (876 מיליון ₪), חלק החברה 50%, 113 מיליון דולר קנדי (438 מיליון ₪). בחודש דצמבר 2007 הושלמה העסקה והנכס הועבר לרוכשת. עקב המימוש רשמה החברה בשנת 2007 התאמות לשווי ההוגן ורווחי הון בסך של כ-54 מיליון ₪, לפני מס. בהתאם להסכם הקיים עם בעלי האג"ח שמימנו בזמנו חלק מרכישת הבניין ואשר יתרתם לתאריך המאזן מסתכמת בכ-134 מיליון ₪, חלף ביטחון הבניין העמידה החברה כביטחון ניירות ערך (אג"ח) המוחזקים לפדיון בסכום של 158 מיליון ₪. ההפרש בסך 25 מיליון ₪ יופחת לאורך יתרת חיי האג"ח (5.5 שנים) כחלק מעלויות המימון. הנכס הניב לחברה בשנת 2007 הכנסה ממוצעת (NOI) של כ-32 מיליון ₪. למידע נוסף, ראה באור 7 ד(2) לדוחות הכספיים.

## 3. רכישות נדל"ן לייזום ופיתוח בשנת החשבון

בשנת 2007 רכשה החברה 7 נכסים לייזום ופיתוח תמורת סך של כ-0.3 מיליארד ₪, להלן פירוט הנכסים שנרכשו:

### א. קניין חוצות כרמיאל –

**ביוני 2007** נחתם חוזה לרכישת 50%-70% מהזכויות בפרויקט הידוע בשם "קניין חוצות כרמיאל" שהינו בשלבי בניה, בתמורה לסך מקסימלי של כ-19 מיליון דולר. תמורת הרכישה תחושב על בסיס תשואת NOI של 10% נטו, על סמך חוזי שכירות שייחתמו בפועל.



השטח הבנוי הכולל של הנכס עם גמר בנייתו יהיה כ-13,600 מ"ר, מתוכם בנויים ומאוכלסים נכון למועד דוח זה כ-1,600 מ"ר (שלב א'). השלמת הפרויקט צפויה להסתיים במחצית השנייה של שנת 2008. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2007, החברה מימנה את חלקה לפי תנאי ההסכם בסך 10 מיליון ₪.

במהלך אוגוסט 2007, רכשה החברה שטח מסחרי נוסף (4,200 מ"ר), הצמוד לקניון חוצות כרמיאל בסך של 31 מיליון ₪, המושכר לשופרסל.

#### ב. מתחם קרקע באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה –

**במאי 2007**, חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת קרקע בשטח רשום של כ-10 דונם באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה, הפונה בחזיתו לכביש גהה (כביש מס' 4). למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ-28 אלפי מ"ר משרדים ומסחר. בנוסף, קיימת תב"ע בהפקדה לפני אישור סופי, לבניית כ-12 אלפי מ"ר נוספים. היקף ההשקעה הכולל המתוכנן בפרויקט (45,000 מ"ר עילי וכ-900 מקומות חנייה) מוערך בכ-330 מיליון ₪ (לפני הוצאות מימון). התמורה ששולמה בגין המקרקעין הסתכמה בכ-32 מיליון ₪ (עלות כוללת 34 מיליון ₪) וסך נוסף ישולם למוכרים כאשר תאושר התב"ע החדשה בסך של כ-13 מיליון ₪. החברה החלה בעבודות בנייה.

#### ג. מתחם קרקע באזור צומת כפר סבא רעננה צפון -

**בנובמבר 2007**, חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת מחצית מזכויות הבעלות והשליטה בחברה אשר פעילותה היחידה הינה החזקה של זכויות הבעלות במתחם קרקע בשטח של כ-16,300 מ"ר, הממוקם בחלקה הצפון מזרחי של צומת כפר סבא רעננה צפון, במקביל לכביש מספר 4, לפי שווי קרקע של 56 מיליון ₪ (100%). לפי התב"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרויקט למסחר ולמשרדים, בהיקף של כ-56,000 מ"ר משרדים וכן כ-1,200 מקומות חנייה. היקף ההשקעה הכולל בפרויקט (100%) הינה כ-320 מיליון ₪, חלק החברה 160 מיליון ₪ (לפני הוצאות מימון).

#### ד. מתחם קרקע במתחם הבורסה ברמת גן –

**בנובמבר 2007**, חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת מלוא זכויות הבעלות במתחם קרקע במתחם הבורסה ברמת גן בשטח רשום של כ-3,100 מ"ר, תמורת סך של כ-140 מיליון ₪. למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ-30 אלף מ"ר משרדים ומסחר וכן מרתפי חנייה לעד כ-650 מקומות חנייה. בכוונת החברה לבנות על השטח הנרכש בניין בן כ-30 קומות לתכליות של משרדים ומסחר. היקף ההשקעה הכולל המתוכנן בפרויקט מוערך בכ-420 מיליון ₪ (לפני הוצאות מימון). החברה מתכננת לבנות במתחם מגדל משרדים ברמת בניה גבוהה, תוך התמקדות בטכנולוגיות ירוקות.

#### ה. מתחם קרקע בפארק תעשייה אפק בראש העין –

**בדצמבר 2007**, חתמה החברה על הסכם עם צד ג', לרכישת מחצית מזכויות הבעלות והשליטה, בדרך של הקצאה, בחברת דנישרא פארק אפק בע"מ, אשר פעילותה היחידה הינה אחזקה בזכויות חכירה מהוונת של מתחם קרקע בשטח של כ-13,000 מ"ר בפארק אפק אשר בראש העין.

החברה שילמה סך של כ- 14 מיליון ₪ עבור חלקה במניות ו-12 מיליון ₪ נוספים כהלוואת בעלים. לפי התב"ע הקיימת, ניתן להקים על המתחם פרויקט למשרדים, מסחר ותעשייה עתירת ידע, בהיקף של כ- 21,000 מ"ר עילי וכן כ- 650 מקומות חניה. הממכר כולל שלד בנוי של כ- 8,800 מ"ר ברוטו עילי ובנייתו צפויה להסתיים תוך כשנה. היקף ההשקעה הכולל המתוכנן בפרויקט, חלק החברה, מוערך בכ- 80 מיליון ₪ (לפני הוצאות מימון).

#### 1. מתחם קרקע בפארק שיאים בנתניה –

החברה נמצאת בהליך של תכנון למימוש זכויותיה במתחם קרקע בשטח של כ- 6.6 דונם, המהווה חלק מפארק שיאים המצוי בחכירת אמות, באזור התעשייה הדרומי של נתניה. בשלב ראשון מתוכנן להיבנות שטח עילי של כ- 20,000 מ"ר ברוטו ב-2 מגדלים. היקף ההשקעה הכולל המתוכנן בפרויקט מוערך בכ- 100 מיליון ₪.

#### 2. בניין משרדים באזור המרכז

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

להלן ריכוז נתונים עיקריים של נכסים בייזום ובפיתוח:

| <u>שם הפרויקט</u>  | <u>סך שטח ברוטו עילי</u> | <u>חלק אמות בשטח ברוטו עילי</u> | <u>חלק אמות בהשקעה הכוללת**</u> |
|--------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <u>מ"ר</u>         | <u>מ"ר</u>               | <u>מ"ר</u>                      | <u>באלפי ₪</u>                  |
| חוצות כרמיאל*      | 13,600                   | 6,800                           | 76,000                          |
| אמות פלטינום, פ"ת  | 43,000                   | 43,000                          | 330,000                         |
| אמות שאול, כפר סבא | 56,000                   | 28,000                          | 160,000                         |
| המחלבות, ר"ג       | 30,000                   | 30,000                          | 420,000                         |
| פארק אפק, ראש העין | 21,000                   | 10,500                          | 80,000                          |
| פארק שיאים, נתניה  | <u>20,000</u>            | <u>20,000</u>                   | <u>100,000</u>                  |
|                    | <b>183,600</b>           | <b>138,300</b>                  | <b>1,166,000</b>                |

\* חלק אמות בהיקף הכספי של פרויקט חוצות כרמיאל הנו עבור 70% מהנכס

\*\* חלק אמות בהשקעה הכוללת אינו כולל מימון

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

#### 4. הקצאת מניות למנכ"ל החברה

ביום 19 למרץ 2007 החליט דירקטוריון החברה לאשר הצעה פרטית של 628 אלפי מניות של החברה למנכ"ל החברה (להלן - המנכ"ל) במחיר של 10.829 ₪ למניה (כפוף להתאמות), מחיר המהווה הנחה של 15% משער הסגירה של מניית החברה בסוף יום המסחר שקדם ליום ההחלטה (12.74 ₪), ובסך הכל הנחה כוללת של 1.2 מיליון ₪ וזאת חלף מענק שנתי בגין שנת 2006. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למנכ"ל 372 אלפי מניות נוספות במחיר של 12.74 ₪ למניה (כפוף להתאמות), מחיר השווה לשער הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד ההחלטה. סך כל המניות המוקצות 1 מיליון ₪ ע.נ, תקנינה למנכ"ל כ- 0.75% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ- 0.69% בדילול מלא). רכישת המניות האמורות מומנה באמצעות הלוואה מבנק שקיבל המנכ"ל, לתקופה של שלוש שנים. לבקשת המנכ"ל, העמידה החברה לבנק ערבות, לתקופה של עד חמש שנים להלוואות בגין רכישת המניות בסך כולל של 10.5 מיליון ₪. כבטוחה להלוואות בסך של כ- 3.9 מיליון ₪ (מתוך הסך של 4.6 מיליון ₪) שועבדו 372 אלפי המניות הנוספות בשעבוד ראשון בדרגה לטובת החברה. כל המניות האמורות הוקצו בחודש מאי 2007. למידע נוסף, ראה באור 22 ו' לדוחות הכספיים.

#### 5. הנפקה לציבור

בהתאם לדו"ח הצעת מדף מיום 15.11.07 שפורסם לפי תשקיף מדף מיום 24.5.07, גייסה החברה הון מניות (5,800,000 מניות) בסכום של כ- 69.6 מיליון ₪.

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

| סוג                    | שטח עילי ליום 31.12.07 | אחוז מסך השטח | שעור תפוסה ליום 31.12.07 | הכנסות מדמי שכירות 2007 |
|------------------------|------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|
|                        | מ"ר                    | %             | %                        | באלפי ₪                 |
| פארקים תעשייתיים       | 100,180                | 28%           | 100%                     | 25,751                  |
| תחנות מרכזיות          | 18,048                 | 5%            | 94%                      | 13,761                  |
| קניונים ושטחי מסחר     | 61,902                 | 17%           | 95%                      | 63,820                  |
| סופרמרקטים             | 36,693                 | 10%           | 100%                     | 26,936                  |
| משרדים**               | 142,983                | 40%           | 90%                      | 90,487                  |
| סך הכל ישראל***        | 359,806                | 100%          | 96%                      | 220,755                 |
| קנדה – פעילות שהופסקה  |                        |               |                          | 43,236                  |
| סה"כ                   | 359,806                |               |                          | <u>263,991</u>          |
| סה"כ הכנסות מדמי ניהול |                        |               |                          | <u>23,565</u>           |
| סה"כ הכנסות            |                        |               |                          | <u>287,556</u>          |

- (\*) לא כולל כ-5,300 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 128 אלף מ"ר) .
- (\*\*) כולל מספר נכסים שנרכשו במהלך השנה וההכנסות בגינם אינן מייצגות הכנסות לשנה.
- (\*\*\*) קניון קרית אונו נרכש בתום שנת 2007, לכן הכנסות השכירות בגינו לא כלולות בטבלה.

### (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:

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

| <u>רבעון 4</u><br><u>2006</u> | <u>רבעון 1</u><br><u>2007</u> | <u>רבעון 2</u><br><u>2007</u> | <u>רבעון 3</u><br><u>2007</u> | <u>רבעון 4</u><br><u>2007</u> |                                 |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 42,047                        | 43,298                        | 43,788                        | 43,611                        | 44,802                        | ישראל – נכסים קיימים בתקופה (1) |
| 6,202                         | 5,848                         | 5,972                         | 2,109                         | 285                           | נכסים בישראל שנמכרו*            |
| -                             | 584                           | 6,283                         | 8,125                         | 9,478                         | נכסים בישראל שנרכשו**           |
| 48,249                        | 49,730                        | 56,043                        | 53,845                        | 54,565                        | NOI – ישראל                     |
| 10,278                        | 11,544                        | 12,219                        | 9,144                         | 8,329                         | NOI – קנדה, פעילות שהופסקה      |
| 58,527                        | ***61,274                     | ***68,262                     | ***62,989                     | 62,894                        | NOI – סך הכל                    |

(1) Same Property NOI.

\* קניון רחובות ושלושה נכסים נוספים.

\*\* מגדל אמות השקעות, בית אירופה, בית עורק, 50% נוספים בקניון אורות ועוד.

\*\*\* מויין מחדש.

להלן תחשיב שיעור הוון משוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב בישראל ליום 31 בדצמבר 2007 :

**אלפי ש"ח**

שווי הוגן לפי IFRS של נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר 2007 3,326,058

(92,483)

בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים \*

**3,233,575**

שווי הוגן של מבנים להשכרה המיוחס לשטחים מושכרים ליום

54,565

NOI רבעון רביעי 2007 בישראל

7,500

NOI רבעוני בגין קניון קרית אונו

1,284

תוספות אחרות ל-NOI רבעוני \*\*

**63,349**

NOI רבעון 4 2007 מתוקנן

**253,397**

NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן

**7.84%**

**שעור הוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה**

\* לא כולל שווי שטחי משרדים פנויים בקניון קרית אונו.

\*\* בעיקר בגין שטחים שנסגרו באופן זמני לצרכי שיפוץ בקניונים ותוספות שכ"ד במהלך רבעון רביעי.

**טווח שיעורי הוון בשערך נכסים**

| שיעור הוון *<br>טווח עליון | שיעור הוון *<br>טווח תחתון | שווי הוגן<br>31.12.2007 | סוג הנכסים          |
|----------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|
| באחוזים                    | באחוזים                    | באלפי ש"ח               |                     |
| 8.50                       | 6.50                       | 1,398,407               | משרדים              |
| 9.00                       | 7.75                       | 358,825                 | פארקים<br>תעשייתיים |
| 8.50                       | 7.25                       | 156,440                 | תחנות מרכזיות       |
| 8.50                       | 7.25                       | 1,034,138               | קניונים ומסחר       |
| 8.00                       | 7.00                       | 378,249                 | סופרמרקטים          |
|                            |                            | <b>3,326,058</b>        | <b>סך הכל</b>       |

\* שיעור ההיוון ששימש להיוון נכסי החברה הינו שיעור הוון "נטו" – כלומר, לשם השוואה לשיעור הוון של עסקאות בנכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים יש להוסיף לשיעור הוון זה בין 0.25% ל- 0.5% בגין עלויות עסקה. בהתאם לסוג העסקה וגובה דמי ההיוון.

### **שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף תלוי במספר גורמים:**

- גובה דמי השכירות ביחס לסביבת הנכס בנכסים ברי השוואה.
- גילו הכלכלי של הנכס וסוג המבנה.
- מיקום הנכס והפוטנציאל העתידי של הנכס.
- דרוג השוכר, אורך חוזה השכירות, הבטחונות בגין דמי השכירות בנכס, רמת התחרות בענף השוכר ורמת התחרות באיזור.

### **נכסים בישראל**

- (1) במהלך המחצית השנייה של שנת 2007, החברה החלה בעבודות שדרוג והוספת שטחים ב- 2 קניונים. עבודות אלה משפיעות על תוצאות ה- NOI עקב פינוי שטחים מושכרים ופיצוי חלק מהשוכרים בקניונים. להערכת הנהלת החברה, השקעות אלו עתידות לתרום לגידול בתוצאות ה- NOI באותם הנכסים במהלך מחצית השנייה של שנת 2008 .
- (2) בעקבות משא ומתן שהתנהל לפני כשנתיים בנכס בו הקבוצה מחזיקה בכ- שליש מזכויות הבעלות בו, **עודכנו דמי השכירות כלפי מטה ל"מחירי השוק" שהיו באותו מועד וזאת החל מהרבעון הנוכחי.** חלק החברה בירידה בהכנסות מדמי השכירות מסתכמת בכ- 2.1 מיליון ₪ בשנה (0.5 מיליון ₪ לרבעון) וזאת החל מהרבעון השלישי של שנת 2007 ועד לחודש דצמבר 2010. על פי מחירי השוק כיום צופה החברה כי החל בשנת 2011 יעלו דמי השכירות בגין הנכס הנ"ל באופן משמעותי.
- המידע לעיל הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה ביחס למחירי שוק דמי שכירות למשרדים. לפיכך, אין וודאות כי הערכות החברה הנזכרות בסעיף זה לעיל, יעמדו בעינן.
- (3) ביום 31 בדצמבר 2007 הושלמה רכישת קניון קרית אונו , רכישה זו בסך 410 מיליון ₪ משתקפת בדוחות הכספיים, בשווי הנדל"ן להשקעה וכן בשטחים המניבים. אך מנגד הכנסות הקניון המובטחות לחברה בשנה הקרובה, בסך של 30 מיליון ₪ לשנה, לא כלולות בהכנסות החברה .
- (4) ה- NOI ברבעון הרביעי של שנת 2007 מנכסים קיימים בישראל (Same property NOI) הסתכם לסך של כ- 44.8 מיליון ₪ לעומת 42 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ- 6.5% .
- (5) ה- NOI של שנת 2007 מנכסים בישראל הסתכם ל- 214 מיליון ₪ לעומת 180 מיליון ₪ אשתקד, מהווה גידול של כ- 18.9%.

## תוצאות הפעולות

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

| רבעון 1<br>2007 | רבעון 2<br>2007 | רבעון 3<br>2007 | רבעון 4<br>2007 | שנתי    |         |       |                                                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|---------|-------|-------------------------------------------------|
|                 |                 |                 |                 | 2006    | 2007    |       |                                                 |
| 56,973          | 62,867          | 62,371          | 62,109          | 213,605 | 244,320 | 14.4% | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים                 |
| 7,438           | 6,989           | 8,686           | 7,223           | 33,773  | 30,336  |       | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                       |
| 49,535          | 55,878          | 53,685          | 54,886          | 179,832 | 213,984 | 19.0% | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם                       |
| 40,065          | 82,136          | 65,489          | 90,674          | 204,943 | 278,364 |       | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון מממוש |
| 89,600          | 138,014         | 119,174         | 145,560         | 384,775 | 492,348 |       |                                                 |
| 7,383           | 8,409           | 8,090           | 10,542          | 21,022  | 34,424  |       | הוצאות הנהלה וכלליות                            |
| 180             | 70              | 150             | 500             | 900     | 900     |       | תרומות                                          |
| 82,037          | 129,535         | 110,934         | 134,518         | 362,853 | 457,024 |       | רווח מפעולות רגילות                             |
| 22,893          | 28,693          | 34,267          | 23,789          | 50,690  | 109,642 |       | הוצאות מימון, נטו                               |
| 59,144          | 100,842         | 76,667          | 110,729         | 312,163 | 347,382 |       | רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו             |
| (65)            | 132             | (90)            | (104)           | (410)   | (127)   |       | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                      |
| 59,079          | 100,974         | 76,577          | 110,625         | 311,753 | 347,255 |       | רווח לפני מיסים על ההכנסה                       |
| 16,900          | 40,146          | 6,331           | 19,081          | 54,048  | 82,458  |       | הוצאות מיסים על ההכנסה                          |
| 42,179          | 60,828          | 70,246          | 91,544          | 257,705 | 264,797 |       | רווח לאחר מיסים על ההכנסה                       |
| 0               | 172             | (169)           | 2               | 667     | 5       |       | החלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, נטו           |
| 42,179          | 61,000          | 70,077          | 91,546          | 258,372 | 264,802 |       | רווח לפני פעילות מופסקת                         |
| 15,793          | 31,142          | (1,490)         | (6,829)         | 57,651  | 38,616  |       | רווח מפעילות מופסקת, נטו                        |
| 57,972          | 92,142          | 68,587          | 84,717          | 316,023 | 303,418 |       | רווח נקי לתקופה                                 |
| -               | -               | -               | -               | 308,592 | 303,418 |       | חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי השנתי            |
| -               | -               | -               | -               | 7,431   | -       |       | חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי השנתי          |

## התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בשנה המדווחת הסתכם לסך של כ- 303 מליון ש"ח, לעומת סך של כ- 308 מיליון ש"ח (חלק בעלי מניות הרוב) אשתקד, קיטון של כ- 5 מיליון ש"ח. קיטון זה מוסבר מצד אחד בעלייה ברווח מהפעילות הנמשכת בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ומצד שני בירידה ברווח מפעילות מופסקת בסך של כ- 19 מיליון ש"ח. להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

### הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 244 מיליון ש"ח לעומת סך של 214 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 14.4%. הגידול בסך 30 מיליון ש"ח בשנה המדווחת נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים, מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים ומנגד מקיטון דמי שכירות בגין מכירת נכסים (בסך 9 מיליון ש"ח) ממועד המכירה ועד תום השנה.

### התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון מממוש

התאמת השווי ההוגן מפעילות נמשכת הסתכמה בשנה המדווחת לסך של 278 מיליון ש"ח, מתוכם ממוש רווחי הון והתאמות שווי הוגן בסך 108 מיליון ש"ח ממכירת מספר נכסים שמומשו במהלך שנת 2007, לעומת 205 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. התאמת השווי ההוגן ללא רווח ההון נובעת מעליה ב- NOI בחלק ניכר

מהנכסים ומירידה מסוימת בשיעור ההיוון. כמו כן, קיימות התאמות לשווי ההוגן ורווחי הון מפעילות שהופסקה בקנדה, הכלולים בסעיף "רווח מפעילות שהופסקה, נטו" בסך של 86 מיליון ₪.

#### עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בשנה המדווחת לסך של 30 מיליון ש"ח לעומת סך של 34 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 4 מיליון ₪ נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות התפעול בגין הנכסים הקיימים כתוצאה מאכלוס שטחים פנויים ומהתייעלות החברה. זאת למרות גידול במצבת הנכסים של החברה.

#### הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק

הסתכמו לסך של 34 מיליון ש"ח לעומת 21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך של 13 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי ניהול לאלוני-חץ בסך של 6 מיליון ש"ח (בעקבות גידול בהיקף הנכסים במאזן החברה) ומגידול בהוצאות שכר עבודה אשר עיקרן כתוצאה מזקיפת שווי ההטבה של כתבי אופציה שהוענקו לעובדים בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

#### הוצאות תרומות

דירקטוריון החברה קיבל החלטה להפריש באופן שוטף מידי שנה עד 1% מרווחי הקבוצה (ללא מרכיב התאמת שווי הנדל"ן ורווחי הון) לצורכי תרומה לקהילה. בשנת 2007 החברה הפרישה בשנת 2007 לתרומות סך של 900 אלפי ₪, בדומה לאשתקד. בשנת החשבון, תרמה החברה מהסך שהופרש, 160 אלפי ₪. בכונות החברה להמשיך ולתרום גם בשנה הקרובה.

#### הוצאות מימון, נטו

הסתכמו בשנה המדווחת לסך של 97 מיליון ש"ח לעומת סך של 79 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. בעקבות יישום תקני ה-IFRS, הוצאות המימון בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד כוללות הוצאות בגין שערך כתבי אופציה (סדרה 1) ו- (סדרה 3) בסכום כולל של כ-6 מיליון ש"ח, לעומת 2 מיליון ₪ אשתקד.

הוצאות המימון בשנה המדווחת בנטרול שערך האופציות כפי שתואר לעיל הסתכמו בסך 91 מיליון ₪ לעומת 77 מיליון ₪ אשתקד. הגידול בסך 14 מיליון ₪, נובע בעיקרו מעלייה בשיעורי המדד (2.8%) לעומת השנה המקבילה (0.29% -). מאידך, רכשה החברה את אגרות החוב של קבוצת אילות מבעלי האג"ח במהלך שנת 2006 אשר נשאו ריבית בשיעור 6.5% ומומנו בהנפקה של אגרות חוב לציבור בריבית 4.95% ובהנפקת הון. כמו כן קיטון בהיקף החוב הפיננסי, נטו בתקופה המדווחת בהשוואה לאשתקד גרם לירידה נוספת בהוצאות המימון.

הכנסות (הוצאות) בקשר לרכישת אגרות חוב הסתכמו השנה בהוצאה בסך 13 מיליון ₪ הנובעים מהתאמת שווי אגרות החוב ושטרי ההון, לעומת רווח בסך 28 מיליון ₪, הנובעים מרכישת אגרות החוב מחיצוניים.

#### הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בשנה המדווחת לסך של 82 מיליון ₪ לעומת 54 מיליון ₪ בשנה המקבילה אשתקד, גידול בסך 28 מיליון ₪ הנובעים בעיקרם מעליה בהוצאות המיסים הנדחים בעקבות הגידול בהתאמת שווי הוגן ורווחי הון ממכירת נדל"ן להשקעה ומיצירת נכסי מיסים נדחים על הפסדים מועברים בחברות מאוחדות בתקופה המקבילה אשתקד.



## מצב כספי

### נזילות

לתאריך המאזן, לקבוצה יתרות מזומנים ופיקדונות בסך של כ- 440 מיליון ₪.

### תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת - תזרים המזומנים שנבע לחברה בשנה המדווחת מפעילות שוטפת היה חיובי והסתכם לכ- **128 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ- 110 מיליון ₪ בשנה שעברה. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות שוטפת :

### במיליון ₪

#### מקורות

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| 128                 | מפעילות שוטפת                   |
| 505                 | פעילות שהופסקה, נטו             |
| 421                 | תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה       |
| 348                 | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים |
| 248                 | תמורה ממימוש אופציות לאג"ח      |
| 4                   | השפעת השינויים בשערי החליפין    |
| 80                  | תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה |
| <b><u>1,734</u></b> | <b>סך מקורות</b>                |

#### שימושים

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| 1,270               | השקעות בנדל"ן להשקעה         |
| 53                  | פירעון התחייבויות לזמן ארוך  |
| 140                 | גידול ביתרת מזומנים          |
| 154                 | השקעות בניירות ערך סחירים*   |
| 96                  | חלוקת דיבידנד                |
| 21                  | רכישת חברה בת שאוחדה לראשונה |
| <b><u>1,734</u></b> | <b>סך השימושים</b>           |

\* נועד כדי להבטיח תשלומי אג"ח בגין נכס בקנדה שנמכר.

### מסגרות אשראי

לחברה אושרו מסגרות אשראי מבנק בישראל בסך של 800 מיליון ש"ח (מתוכם 400 מיליון ש"ח לזמן קצר ו- 400 מיליון ש"ח לזמן ארוך). לתאריך המאזן ניצלה החברה סך של 513 מיליון ש"ח מתוך המסגרות הנ"ל. לאחר תאריך המאזן, הועמדה לחברה הלואה ע"ס 375 מיליון ₪ לזמן ארוך בקשר למימון רכישת קניון קרית אונו, כך שמסגרות האשראי הלא מנוצלות נכון למועד פרסום דוח זה הינן כ- 600 מיליון ₪.

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

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

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

#### **הון עצמי**

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם ב-1.62 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.17 ₪). ההון העצמי ליום 31.12.2006 הסתכם לסך של 1.32 מיליארד ₪ (הון עצמי למניה של 10.42 ₪).

#### **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 2006. 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 החשבון 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 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.

### (Funds From Operations) FFO

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

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

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

### להלן חישוב ה-FFO (באלפי ש"ח):

להלן FFO מסך הפעילות (נמשכת ומופסקת):

| <u>שנת 2006</u> | <u>שנת 2007</u>          |                                           |
|-----------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| 316,023         | 303,418                  | רווח נקי לתקופה                           |
| (249,709)       | (347,826) <sup>(1)</sup> | התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה |
| -               | 103,605                  | מיסים בגין מכירת נכסים                    |
| 56,828          | 23,604                   | מיסים נדחים                               |
| 6,685           | 9,924                    | שערוך כתבי אופציות ואחרות                 |
| (27,885)        | 12,994                   | הוצאות (הכנסות) בקשר לרכישת אג"ח          |
| 2,342           | 1,554                    | פחת והפחתות                               |
| <b>104,284</b>  | <b>107,273</b>           | <b>FFO</b>                                |
| <b>0.92</b>     | <b>0.84</b>              | <b>FFO למניה (בש"ח)</b>                   |

(1) בקיזוז הפרשי שער.

\* הפרשי הצמדה בגין ההלוואות כלולים בתחשיב ה-FFO למרות שרק חלקם משולמים בפועל בתקופה המדווחת, בשנת 2007 הגידול בהפרשי ההצמדה בניכוי עסקאות הגנה בגין המדד הסתכם לכ- 22 מליון ₪, לעומת גידול בשנת 2006 בסך של כ- 13 מליון ₪.

להלן FFO מפעילות נמשכת בלבד :

| שנת 2006      | שנת 2007                 |                                           |
|---------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| 258,372       | 264,802                  | רווח נקי לתקופה                           |
| (204,944)     | (278,364) <sup>(1)</sup> | התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה |
| 48,188        | 71,384                   | מיסים נדחים                               |
| 3,822         | 9,924                    | שערוך כתבי אופציות                        |
| 1,586         | 1,509                    | פחת והפחתות                               |
| -             | 1,110                    | מיסים בגין נכסים                          |
| (27,885)      | 12,994                   | הוצאות (הכנסות) בקשר לרכישת אג"ח          |
| <b>79,139</b> | <b>83,359</b>            | <b>FFO</b>                                |
| <b>0.70</b>   | <b>0.65</b>              | <b>FFO למניה (בש"ח)</b>                   |

(1) בקיזוז הפרשי שער .

### דיבידנד

בהתאם למדיניות הדיבידנד המוצהרת של החברה כפי שנקבעה על ידי דירקטוריון החברה, הודיע דירקטוריון החברה בתחילת שנה זו כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2007 דיבידנד שנתי מינימאלי בסך של 40 אגורות למניה אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים. הדירקטוריון יהיה רשאי בכל עת בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד. בהתאם לאמור לעיל, שילמה החברה באפריל 2007 דיבידנד בגין שנת 2006 בסך 35 אגורות למניה (44,317 אלפי ₪) . במהלך שנת 2007 חילקה החברה 4 פעמים, בכל פעם דיבידנד נוסף בסך 10 אגורות למניה ובסכום כולל של 51,528 אלפי ₪ . בחודש ינואר 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד נוסף לשנת 2007 בשיעור של 45 אגורות למניה בעקבות רווחי הון בהיקף של כ- 112 מיליון ₪ שמומשו בפועל בשנת 2007 כתוצאה ממכירת נכסי החברה בקנדה ומכירת זכויות החברה בקניון רחובות , כך שסך כל הדיבידנד ששילמה החברה בגין שנת 2007 מסתכם לסך של 111 מיליון ₪ (0.85 אגורות למניה) .

בהתאם למדיניות הדיבידנד הנקוטה בחברה מזה שנה, כאמור לעיל, 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 קלנדרי.

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.

ביום 11 מרץ 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2008 בסך של 11 אג' למניה (14,676 אלפי ₪) שישולם במהלך אפריל 2008.

### **אומדנים חשבונאיים קריטיים**

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

**שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב** – הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. בקביעת השווי ההוגן הסתמכה הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. (השינויים ברבעונים הוערכו בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה) בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף הפניות (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות. שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההגון אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

### **הליכים משפטיים**

כמתואר בבאור 21א לדוחות הכספיים, 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.

### שכר רואי חשבון

להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות מאוחדות מהותיות בקבוצה:

| <u>שנת 2006 **</u>  |                         | <u>שנת 2007 *</u>   |                         | <u>שם רואי החשבון</u> | <u>שם החברה</u>             |
|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <u>שרותים אחרים</u> | <u>שרותי ביקורת ומס</u> | <u>שרותים אחרים</u> | <u>שרותי ביקורת ומס</u> |                       |                             |
| 417                 | 388                     | 135                 | 710                     | ברייטמן אלמגור ושות'  | אמות השקעות בע"מ            |
| -                   | 291                     | 7                   | 159                     | זיו האפט רואי חשבון   | אילות השקעות<br>בנכסים בע"מ |
| 7,163               |                         | 6,438               |                         |                       | שעות עבודה                  |

\* לא כולל אחרים בסכום כולל של 90 אש"ח.  
\*\* לא כולל אחרים בסכום כולל של 55 אש"ח.

### פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

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

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, 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 בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה:

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

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

### 3. 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.

להלן פירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2007:

|                                          | <u>שווי הוגן</u>     | <u>ערך בספרים</u>    |                                   |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|
|                                          | <u>ליום 31/12/07</u> | <u>ליום 31/12/07</u> |                                   |
| <u>דרך קביעת השווי</u>                   | <u>באלפי ₪</u>       | <u>באלפי ₪</u>       |                                   |
|                                          |                      |                      |                                   |
|                                          |                      |                      | <b><u>נכסים פיננסיים</u></b>      |
| השקעות מוחזקות לפדיון*                   | 158,288              | 158,091              | שווי שוק                          |
|                                          |                      |                      |                                   |
|                                          |                      |                      | <b><u>התחייבויות פיננסיות</u></b> |
| הלוואות בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)   | 214,107              | 216,750              | היוון תזרימים                     |
| הלוואות פעילות שהופסקה (כולל חלות שוטפת) | 4,211                | 4,449                | היוון תזרימים                     |
| אג"ח מונפק (כולל חלות שוטפת)             | 1,297,588            | 1,265,041            | שווי שוק                          |
| אג"ח מאחרים (כולל חלות שוטפת)            | 193,769              | 184,446              | היוון תזרימים                     |
| אג"ח אילות (כולל חלות שוטפת)             | 92,641               | 97,551               | היוון תזרימים                     |

\* השקעות באג"ח לצורך פירעון התחייבויות אג"ח קיים.

להלן פירוט הערך בספרים של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות לימים 31 בדצמבר 2007 ו- 31 בדצמבר 2006:

| <u>ערך בספרים</u>    | <u>ערך בספרים</u>    |                                                      |
|----------------------|----------------------|------------------------------------------------------|
| <u>ליום 31/12/06</u> | <u>ליום 31/12/07</u> |                                                      |
| <u>באלפי ש"ח</u>     | <u>באלפי ש"ח</u>     |                                                      |
|                      |                      | <b><u>נכסים פיננסיים</u></b>                         |
| 299,572              | 440,173              | מזומנים ושווי מזומנים                                |
| 46,300               | 38,760               | הלוואות וחייבים                                      |
| 0                    | 158,091              | השקעות מוחזקות לפדיון                                |
| 0                    | 1,277                | חייבים בגין פעילות שהופסקה                           |
| <b>345,872</b>       | <b>638,301</b>       |                                                      |
|                      |                      | <b><u>התחייבויות פיננסיות</u></b>                    |
| 1,730,553            | 2,212,650            | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת                     |
| -                    | 107,695              | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת בגין פעילות שהופסקה |
| <b>19,479</b>        | <b>23,166</b>        | התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד        |
| <b>1,750,032</b>     | <b>2,343,511</b>     |                                                      |

להלן פירוט מבחני רגישות לשינויים של 10% בשער החליפין של הדולר הקנדי והשפעתם על הרווח והפסד, לפני מס לשנת 2007 :

| <u>השפעה על הרווח והפסד לפני מס</u> |                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <u>באלפי ₪</u>                      |                                                      |
|                                     | <u>גידול של 10%</u>                                  |
|                                     | <u>נכסים פיננסיים</u>                                |
| 33,040                              | מזומנים ושווי מזומנים                                |
| 15,809                              | השקעות מוחזקות לפדיון                                |
| 128                                 | חייבים בגין פעילות שהופסקה                           |
| <b>48,977</b>                       |                                                      |
|                                     |                                                      |
|                                     | <u>התחייבויות פיננסיות</u>                           |
| (13,356)                            | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת                     |
| (10,770)                            | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת בגין פעילות שהופסקה |
| <b>(24,126)</b>                     |                                                      |
|                                     |                                                      |
| <b>24,851</b>                       | <b>סך השפעה</b>                                      |
|                                     |                                                      |
|                                     | <u>קיטון של 10%</u>                                  |
|                                     | <u>נכסים פיננסיים</u>                                |
| (33,040)                            | מזומנים ושווי מזומנים                                |
| (15,809)                            | השקעות מוחזקות לפדיון                                |
| (128)                               | חייבים בגין פעילות שהופסקה                           |
| <b>(48,977)</b>                     |                                                      |
|                                     |                                                      |
|                                     | <u>התחייבויות פיננסיות</u>                           |
| 13,356                              | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת                     |
| 10,770                              | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת בגין פעילות שהופסקה |
| <b>24,126</b>                       |                                                      |
|                                     |                                                      |
| <b>(24,851)</b>                     | <b>סך השפעה</b>                                      |



להלן תזרים התחייבויות פיננסיות, כולל ריבית, ליום 31 בדצמבר 2007 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית:

| תקופה מיום 31/12/2007 |         |         |         |         |         |                 |                                                |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------------|------------------------------------------------|
| מכל 5 שנים            | שנה 5   | שנה 4   | שנה 3   | שנה 2   | עד שנה  | ריבית אפקטיבית* |                                                |
| באלפי ₪               | באלפי ₪ | באלפי ₪ | באלפי ₪ | באלפי ₪ | באלפי ₪ | %               |                                                |
| -                     | -       | -       | -       | 3,303   | 2,202   | 7.15            | הלוואות שקליות בריבית משתנה                    |
| 75,346                | 20,594  | 31,085  | 35,003  | 41,906  | 58,111  | 5.91            | הלוואות שקליות בריבית קבועה                    |
| -                     | -       | -       | -       | -       | 4,498   | 6.72            | הלוואות דולר קנדי בריבית קבועה – פעילות מופסקת |
| 111,077               | 14,883  | 14,883  | 14,883  | 14,883  | 14,883  | 7.53            | אגרות חוב דולר בדולר קנדי, ריבית קבועה         |
| 1,231,997             | 183,831 | 192,098 | 198,286 | 70,697  | 69,875  | 5.0-6.5         | אגרות חוב שקליות בריבית קבועה                  |
| 1,418,420             | 219,307 | 238,065 | 248,172 | 130,789 | 149,568 |                 |                                                |

\* הריבית להיוון

#### 4. מדיניות התאגיד בניהול סיכונים 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.

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%). בשנה המדווחת רשמה החברה רווח של 3.6 מיליון ₪ כתוצאה משערוך הפוזיציה.

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

---

אבי מוסלר  
מנכ"ל החברה

---

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 17 במרץ 2008

**נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד ליום 31.12.2007 (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> |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 330,403                           |                                    | 109,770                           |                                | 440,173                      |
|                                   |                                    | 10,999                            |                                | 10,999                       |
|                                   |                                    | 1,572                             |                                | 1,572                        |
|                                   |                                    | 26,188                            | 824                            | 27,012                       |
| 1,277                             |                                    |                                   | 1,130                          | 2,407                        |
| 331,680                           | 0                                  | 148,529                           | 1,954                          | 482,163                      |
| 158,091                           |                                    |                                   |                                | 158,091                      |
|                                   |                                    |                                   | 175                            | 175                          |
| <b>489,772</b>                    | <b>0</b>                           | <b>148,529</b>                    | <b>2,129</b>                   | <b>640,429</b>               |
|                                   |                                    | 3,598,514                         |                                | 3,598,514                    |
|                                   |                                    | 9,629                             |                                | 9,629                        |
|                                   |                                    |                                   | 117                            | 117                          |
| <b>0</b>                          | <b>0</b>                           | <b>3,608,143</b>                  | <b>117</b>                     | <b>3,608,260</b>             |
| <b>489,772</b>                    | <b>0</b>                           | <b>3,756,672</b>                  | <b>2,246</b>                   | <b>4,248,689</b>             |
| 4,531                             | 54,348                             | 348,664                           |                                | 407,543                      |
|                                   |                                    | 6,876                             |                                | 6,876                        |
|                                   |                                    | 235                               |                                | 235                          |
|                                   |                                    |                                   | 19,523                         | 19,523                       |
|                                   | 32,094                             | 23,272                            | 4,279                          | 59,645                       |
|                                   | 37,835                             |                                   |                                | 37,835                       |
| 107,695                           |                                    |                                   |                                | 107,695                      |
| <b>112,226</b>                    | <b>124,277</b>                     | <b>379,047</b>                    | <b>23,802</b>                  | <b>639,352</b>               |
| 129,029                           | 1,414,354                          |                                   |                                | 1,543,383                    |
|                                   | 168,800                            |                                   |                                | 168,800                      |
|                                   | 15,780                             |                                   |                                | 15,780                       |
| <b>129,029</b>                    | <b>1,598,934</b>                   | <b>0</b>                          | <b>0</b>                       | <b>1,727,963</b>             |
| <b>241,255</b>                    | <b>1,723,211</b>                   | <b>379,047</b>                    | <b>23,802</b>                  | <b>2,367,315</b>             |
|                                   |                                    |                                   | 228,161                        | 228,161                      |
|                                   |                                    |                                   | 28,833                         | 28,833                       |
| <b>0</b>                          | <b>0</b>                           | <b>0</b>                          | <b>256,994</b>                 | <b>256,994</b>               |
| <b>241,255</b>                    | <b>1,723,211</b>                   | <b>379,047</b>                    | <b>280,796</b>                 | <b>2,624,309</b>             |
| <b>248,517</b>                    | <b>(1,723,211)</b>                 | <b>(230,518)</b>                  | <b>(21,673)</b>                | <b>(1,726,886)</b>           |

**רכוש שוטף כספי**

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

השקעות המוחזקות לפדיון  
יתרות חובה לזמן ארוך  
**סך נכסים כספיים**

נדל"ן להשקעה  
רכוש קבוע, נטו  
נכסי מיסים נדחים  
**סך נכסים לא כספיים**

**סך הנכסים**

**התחייבויות שוטפות**

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

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים  
תקבולים ע"ח אופציות

**סך התחייבויות כספיות**

מיסים נדחים  
אחרות  
**סך התחייבויות לא כספיות**

**סך ההתחייבויות**

עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

## **נספח ב' - לדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

שם המבקר: אורי אילן, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: ספטמבר 2006

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").

### **ייחוד פעולות**

המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

### **עניין אישי**

המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, אינו נושא משרה בתאגיד ואינו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו מכהן כרואה החשבון המבקר או מי מטעמו ואינו נותן שירותים חיצוני לתאגיד, למעט שירותי ביקורת פנים.

### **החזקה בניירות ערך של התאגיד**

המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

### **קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד**

אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

### **מינוי המבקר הפנימי**

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 7.9.2006 בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ורוב השנים של המבקר הפנימי בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות וממשלתיות.

### **כישורי המבקר**

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1983. למבקר, שהינו שותף במשרד המתמחה בביקורת פנים משנת 1985, ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים.

### **מבקר חיצוני**

המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד "זהר את זהר ושות' רואי חשבון".

### **היקף העסקה**

המבקר הפנימי מועסק בשנת 2008 בהיקף משוער של כ- 400 שעות.

### **תוכנית הביקורת**

תוכנית הביקורת הינה תכנית שנתית הנגזרת מתוכנית הביקורת הרב-שנתית. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים: החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומינהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות, הצורך בשמירה על מחזוריות. קביעת תכנית העבודה בתאגיד נעשתה בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו, ההנהלה הבכירה של התאגיד. תכנית העבודה אושרה בוועדת הביקורת ולאחר מכן בדירקטוריון התאגיד.

### **החזקות מהותיות בתאגידים**

תוכנית הביקורת הפנימית מתייחסת לפעילות תאגידים המהווים החזקות מהותיות של התאגיד.

### **תקנים מקצועיים**

המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עורך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1996.

### **הממונה הארגוני על המבקר**

מנכ"ל החברה.

### **היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי**

למיטב ידיעת הנהלת החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.

### **גישה חופשית למבקר הפנימי**

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב 1992, בכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.

### **דין וחשבון המבקר הפנימי**

המבקר הפנימי יגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל וליו"ר ועדת הביקורת. דוחות הביקורת הפנימית יוגשו אחת לרבעון.

### **תגמול**

שכר טרחתו של המבקר הפנימי נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל- 50 דולר לשעת עבודה ובתוספת מע"מ.

## אמות השקעות בע"מ

### דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2007

#### תוכן העניינים

#### עמוד

|           |                                            |
|-----------|--------------------------------------------|
| 93        | דוח רואי החשבון המבקרים<br>הדוחות הכספיים: |
| 94        | מאזנים                                     |
| 95        | דוחות רווח והפסד                           |
| 96-97     | דוחות על השינויים בהון העצמי               |
| 98-99     | דוחות על תזרימי המזומנים                   |
| 100 – 167 | באורים לדוחות הכספיים                      |

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של אמות השקעות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 ואת דוחות הרווח וההפסד המאוחדים, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות, אשר נכסיהן הכלולים במאזן המאוחד מהווים כ-37% וכ-40% מכלל הנכסים המאוחדים (כולל מפעילות שהופסקה) לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות בדוח הרווח וההפסד המאוחד מהוות כ-49% וכ-53% מכלל ההכנסות המאוחדות (כולל מפעילות שהופסקה) לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ועסקאות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים שהומצאו לנו מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, ואת תוצאות הפעולות במאוחד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים המאוחדים לכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007. כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

בריטמן אלמגור ושות'  
רואי חשבון

תל-אביב, 17 במרץ 2008.

**אמות השקעות בע"מ**  
**מאזנים מאוחדים**  
**(אלפי ש"ח)**

| ליום 31 בדצמבר |           | באור |                                         |
|----------------|-----------|------|-----------------------------------------|
| 2006           | 2007      |      |                                         |
| 299,572        | 440,173   | 3    | <b>רכוש שוטף</b>                        |
| 8,035          | 14,698    | 4    | מזומנים ושווי מזומנים                   |
| 9,182          | 10,999    | 5    | השקעות לזמן קצר                         |
| 7,634          | 1,572     |      | לקוחות                                  |
| 7,763          | 27,012    | 6    | נכסי מס שוטפים, נטו                     |
| -              | 2,407     | 28   | חייבים ויתרות חובה                      |
| 332,186        | 496,861   |      | יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה          |
|                |           |      | סך-הכל רכוש שוטף                        |
| 2,935,383      | 3,326,058 | 7    | <b>רכוש בלתי שוטף</b>                   |
| -              | 272,456   | 7    | נדל"ן להשקעה                            |
| 2,935,383      | 3,598,514 |      | נדל"ן להשקעה בהקמה                      |
| 14,994         | 175       | 8    | יתרות חובה לזמן ארוך                    |
| 9,605          | 9,629     | 9    | רכוש קבוע, נטו                          |
| -              | 143,393   | 10   | ניירות ערך המוחזקים לפדיון              |
| 1,541          | 117       | 19   | נכסי מיסים נדחים                        |
| 2,961,523      | 3,751,828 |      | סך-הכל רכוש בלתי שוטף                   |
| 3,293,709      | 4,248,689 |      | סך-הכל נכסים                            |
| 48,368         | 407,543   | 12   | <b>התחייבויות שוטפות</b>                |
| 8,023          | 6,876     | 13   | אשראי מתאגידים בנקאיים                  |
| -              | 235       |      | ספקים ונותני שירותים                    |
| 57,264         | 59,645    | 14   | התחייבויות מס שוטפות, נטו               |
| 9,991          | 37,835    | 14   | זכאים ויתרות זכות                       |
| -              | 107,695   | 28   | זכאים בגין נדל"ן להשקעה                 |
| 123,646        | 619,829   |      | יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה          |
|                |           |      | סך-הכל התחייבויות שוטפות                |
| 1,262,578      | 1,543,383 | 15   | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>          |
| 345,983        | 168,800   | 16   | אגרות חוב                               |
| 21,420         | 15,780    | 17   | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים        |
| 7,645          | 19,523    | 20   | כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה |
| 9,829          | 28,833    | 18   | הפרשות                                  |
| 203,145        | 228,161   | 19   | אחרות                                   |
| 1,850,600      | 2,004,480 |      | מיסים נדחים, נטו                        |
|                |           |      | סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות          |
| 1,319,537      | 1,624,454 | 21   | <b>הון עצמי</b>                         |
| (74)           | (74)      |      | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה   |
| 1,319,463      | 1,624,380 |      | זכויות המיעוט                           |
| 3,293,709      | 4,248,689 |      | סך-הכל הון עצמי                         |
|                |           |      | סך-הכל התחייבויות והון עצמי             |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

| 17 במרץ 2008               |           | נתן חץ | יו"ר הדירקטוריון |
|----------------------------|-----------|--------|------------------|
| יהודית זינגר בלוזר         | אבי מוסלר |        |                  |
| מנהלת כספים                | מנהל כללי |        |                  |
| תאריך אישור הדוחות הכספיים |           |        |                  |



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

| לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |           | באור    |                                                        |
|--------------------------------|-----------|---------|--------------------------------------------------------|
| 2006                           | 2007      |         |                                                        |
| 213,605                        | 244,320   | 22      | הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה                 |
| 33,773                         | 30,336    | 23      | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                              |
| 179,832                        | 213,984   |         | רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם                             |
| 204,943                        | 278,364   | 24      | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש           |
| 384,775                        | 492,348   |         |                                                        |
| 21,022                         | 34,424    | 25      | הוצאות הנהלה וכלליות                                   |
| 900                            | 900       |         | תרומות                                                 |
| 362,853                        | 457,024   |         | רווח מפעילות רגילות                                    |
| 5,926                          | 19,123    | 26      | הכנסות מימון                                           |
| (84,471)                       | (115,816) | 26      | הוצאות מימון                                           |
| 27,855                         | (12,949)  | 20 ב(2) | הכנסות (הוצאות) בקשר לרכישת אגרות חוב                  |
| 312,163                        | 347,382   |         |                                                        |
| 410                            | 127       |         | הוצאות אחרות, נטו                                      |
| 311,753                        | 347,255   |         | רווח לפני מיסים על ההכנסה                              |
| 54,048                         | 82,458    | 19      | הוצאות מיסים על ההכנסה                                 |
| 257,705                        | 264,797   |         | רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה                |
| 667                            | 5         |         | החלק ברווחי חברות כלולות, נטו                          |
| 258,372                        | 264,802   |         | רווח לפני פעילות שהופסקה                               |
| 57,651                         | 38,616    | 28      | רווח מפעילות שהופסקה, נטו                              |
| 316,023                        | 303,418   |         | רווח נקי לשנה                                          |
| 308,592                        | 303,418   |         | <b>חלוקת הרווח הנקי לשנה:</b>                          |
| 7,431                          | -         |         | חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לשנה                    |
| 316,023                        | 303,418   |         | חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לשנה                  |
|                                |           | 27      | <b>רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</b> |
| 2.23                           | 2.07      |         | <b>בסיסי</b>                                           |
| 0.51                           | 0.30      |         | מפעילות נמשכת                                          |
| 2.74                           | 2.37      |         | מפעילות שהופסקה                                        |
|                                |           |         | סך-הכל                                                 |
| 2.23                           | 2.07      |         | <b>בדילול מלא</b>                                      |
| 0.51                           | 0.30      |         | מפעילות נמשכת                                          |
| 2.74                           | 2.37      |         | מפעילות שהופסקה                                        |
|                                |           |         | סך-הכל                                                 |
| 112,716                        | 128,003   |         | <b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש</b>              |
| 112,716                        | 128,003   |         | <b>בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)</b>                 |
|                                |           |         | בסיסי                                                  |
|                                |           |         | בדילול מלא                                             |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| סך-הכל<br>הון עצמי | זכויות<br>המיעוט | סך-הכל<br>מיוחס<br>לבעלי<br>המניות<br>של החברה | עודפים   | קרן<br>הון בגין<br>כתבי<br>אופציה<br>לעובדים | קרן הון<br>מתגורר<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>13,611</b>      | -                | <b>13,611</b>                                  | -        | -                                            | 13,611                                                   | -                 | -             |
| <b>13,611</b>      | -                | <b>13,611</b>                                  | -        | -                                            | 13,611                                                   | -                 | -             |
| <b>(534)</b>       | -                | <b>(534)</b>                                   | 303,418  | -                                            | (534)                                                    | -                 | -             |
| <b>303,418</b>     | -                | <b>303,418</b>                                 | 303,418  | -                                            | 13,077                                                   | -                 | -             |
| <b>316,495</b>     | -                | <b>316,495</b>                                 | 303,418  | -                                            | 13,077                                                   | -                 | -             |
| <b>80,695</b>      | -                | <b>80,695</b>                                  | -        | -                                            | 73,895                                                   | -                 | 6,800         |
| <b>(95,845)</b>    | -                | <b>(95,845)</b>                                | (95,845) | 3,572                                        | -                                                        | -                 | -             |
| <b>3,572</b>       | -                | <b>3,572</b>                                   | -        | 4,465                                        | -                                                        | 650,133           | 173,932       |
| <b>1,624,380</b>   | (74)             | <b>1,624,454</b>                               | 795,924  | 4,465                                        | -                                                        | 650,133           | 173,932       |

**יתרה ליום 1 בינואר 2007**

**רווח שנוקף ישירות להון העצמי -**

התאמות הטבעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

**סך הכל רווח שנוקף ישירות להון העצמי**

זקיפת קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בגין

הפסקת פעילות החוץ

רווח נקי לשנה

**סך הכל רווח נקי לשנה**

הפקת מניות בניכוי הוצאות הפקד

דיבידנד שהוכרז ושולם

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2007**

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| סך-הכל<br>הון עצמי | זכויות<br>המיעוט | סך-הכל<br>מיוחס<br>לבעלי<br>מניות<br>החברה | עודפים  | הקבולים<br>על חשבון<br>כתבי<br>אופציה | קרן<br>הון בגין<br>כתבי<br>אופציה<br>לעובדים | קרן הון<br>מתגווים<br>דוחות<br>כספיים<br>של פעילות<br>חוץ | על<br>פרמיה על<br>מניות | הון<br>המניות |
|--------------------|------------------|--------------------------------------------|---------|---------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|
| 530,868            | (137,900)        | 668,768                                    | 279,759 | -                                     | -                                            | -                                                         | 348,488                 | 40,521        |
| (13,077)           | -                | (13,077)                                   | -       | -                                     | -                                            | (13,077)                                                  | -                       | -             |
| 316,023            | 7,431            | 308,592                                    | 308,592 | -                                     | -                                            | (13,077)                                                  | -                       | -             |
| 302,946            | 7,431            | 295,515                                    | 308,592 | -                                     | -                                            | (13,077)                                                  | -                       | -             |
| -                  | -                | -                                          | -       | -                                     | -                                            | (95,888)                                                  | 95,888                  | -             |
| 306,551            | -                | 306,551                                    | -       | 6,143                                 | -                                            | 273,808                                                   | 26,600                  | -             |
| 288                | -                | 288                                        | -       | (16)                                  | -                                            | 284                                                       | 20                      | -             |
| -                  | -                | -                                          | -       | (6,127)                               | -                                            | 6,127                                                     | -                       | -             |
| 893                | -                | 893                                        | -       | -                                     | 893                                          | -                                                         | -                       | -             |
| 47,522             | 130,395          | 47,522                                     | -       | -                                     | -                                            | -                                                         | 43,419                  | 4,103         |
| 130,395            | -                | -                                          | -       | -                                     | -                                            | -                                                         | -                       | -             |
| 1,319,463          | (74)             | 1,319,537                                  | 588,351 | -                                     | 893                                          | (13,077)                                                  | 576,238                 | 167,132       |

**יתרה ליום 1 בינואר 2006**

**הפסד שניקף ישירות להון העצמי -**

התאמות הנובעות מתרגום דוחות  
כספיים של פעילות חוץ

**סך הכל הפסד שניקף ישירות להון העצמי**  
רווח נקי לשנה

**סך הכל רווח נקי (הפסד) לשנה**

חלוקת מניות הטבה

הנפקת מניות וכתבי אופציה

בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש כתבי אופציה למניות

פקיעת כתבי אופציה

זקיפת הטבה בגין כתבי

אופציה לעובדים

הקצאת מניות כנגד העברת

נכסים מהחברה האם לחברה

רכישת מיעוט בחברות מאוחדות

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2006**

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנתיימה  
 ביום 31 בדצמבר

| 2006      | 2007        |
|-----------|-------------|
| 316,023   | 303,418     |
| (206,172) | (175,512)   |
| 109,851   | 127,906     |
| 19,056    | 6,557       |
| 128,907   | 134,463     |
| (182,213) | (1,269,517) |
| -         | (153,994)   |
| 462       | 421,265     |
| 15        | (20,917)    |
| (301,626) | -           |
| (1,240)   | (350)       |
| (484,602) | (1,023,513) |
| -         | 652,106     |
| (484,602) | (371,407)   |
| -         | 247,845     |
| -         | (95,845)    |
| 325,430   | 79,839      |
| (75,610)  | (52,527)    |
| 473       | 347,643     |
| (236,714) | -           |
| (336,263) | -           |
| (16,511)  | -           |
| 1,001,708 | -           |
| 662,513   | 526,955     |
| (64,292)  | (153,543)   |
| 598,221   | 373,412     |
| 287,761   | (368,652)   |
| (45,235)  | 505,120     |
| (1,409)   | 4,133       |
| 58,455    | 299,572     |
| 299,572   | 440,173     |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לשנה  
 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)  
 השקעות בניירות ערך סחירים המוחזקים לפדיון  
 תמורה מממוש נדל"ן להשקעה  
 רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי (נספח ב')  
 רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות בדרך של  
 רכישת אגרות חוב שהנפיקו אותן חברות למיעוט  
 אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

תמורה מממוש כתבי אופציה לאגרות חוב  
 בניכוי ריבית גלומה  
 דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה  
 פרעון התחייבויות לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

פרעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות

פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעל ענין

פרעון אשראי לזמן קצר מבעל ענין

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב  
 בניכוי הוצאות הנפקה

**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 השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנתיימה  
 ביום 31 בדצמבר

| 2006 | 2007 |
|------|------|
|------|------|

**א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

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

|           |           |                                                                                                                                                                     |
|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (204,943) | (278,364) | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש                                                                                                                        |
| (57,651)  | (38,616)  | רווח מפעילות שהופסקה, נטו                                                                                                                                           |
| 2,829     | (5,640)   | התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה                                                                                                          |
| (27,855)  | 12,949    | הוצאות (הכנסות) בקשר לרכישת אגרות חוב עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים |
| 8,073     | 31,300    | זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומתן מניות לעובדים                                                                                                                      |
| 1,451     | 2,701     | הפסדים (רווחים) בגין עסקאות swap על שינויים במדד המחירים לצרכן                                                                                                      |
| 893       | 3,572     | מיסים נדחים, נטו                                                                                                                                                    |
| 4,042     | (3,623)   | אחרות, נטו                                                                                                                                                          |
| 48,188    | 71,384    |                                                                                                                                                                     |
| 1,036     | 1,316     |                                                                                                                                                                     |
| (223,937) | (203,021) |                                                                                                                                                                     |

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

|           |           |                                                   |
|-----------|-----------|---------------------------------------------------|
| 2,432     | (1,658)   | ירידה (עליה) בלקוחות                              |
| (3,813)   | 8,395     | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו             |
| 5,025     | (1,444)   | עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים                |
| (324)     | 10        | עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד |
| 14,445    | 22,206    | עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות                     |
| 17,765    | 27,509    |                                                   |
| (206,172) | (175,512) |                                                   |

**ב. רכישת חברה באיחוד יחסי**

**נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת:**

|          |          |                                                 |
|----------|----------|-------------------------------------------------|
| 1,800    | 34,268   | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)           |
| (43,065) | (55,008) | נדל"ן להשקעה                                    |
| (40)     | (182)    | רכוש קבוע                                       |
| 21,744   | 5        | התחייבויות לזמן ארוך (לרבות עתודה למיסים נדחים) |
| 19,576   | -        | הקצאת מניות לחברת האם                           |
| 15       | (20,917) |                                                 |

**ג. עסקאות שלא במזומן**

**השקעות בנדל"ן להשקעה**

כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות  
 הקצאת מניות כנגד העברת נכסים

|        |        |
|--------|--------|
| 4,780  | 32,600 |
| 47,522 | -      |

**ד. מידע נוסף**

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים ששולמו

|        |         |
|--------|---------|
| 71,297 | 101,050 |
| 4,103  | 8,287   |
| 19,912 | 19,534  |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 1 - כללי**

**א. עסקיה של הקבוצה**

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בישראל, וכן בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. בבעלות הקבוצה, במישרין ובעקיפין, נכסים הכוללים משרדים, מרכזים מסחריים, מכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה.

עד לרבעון השני של 2007 היתה פעילות החברה כפופה למגבלות תיחום פעילות שמקורן בהסכם בעלי שליטה בין החברה האם של החברה לבין אוסיף חברה להשקעות בע"מ (להלן - **אוסף**), החברה האם של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן - **עוגן**). באמצע חודש מרץ 2007 הושלמה עסקה בין החברה האם של החברה לבין אוסיף למכירת מלוא החזקותיה של החברה האם בעוגן לאוסף. עם השלמת העסקה, פקע תוקפן של המגבלות הני"ל על פעילות החברה, והיא החלה לפעול גם בייזום ופיתוח, לרבות בדרך של רכישת מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים לשימושיה העצמיים לצרכי השכרה.

**ב. מימוש נדל"ן להשקעה בקנדה**

במהלך שנת 2007 השלימה הקבוצה את מכירתו של כל הנדל"ן להשקעה שלה בקנדה וזאת בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה המתבססת על צמצום הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל והתמקדות בהשקעות בתחום הנדל"ן בישראל, בתמורה כוללת של 165 מיליון דולר קנדי (649 מיליון ש"ח) לפני עלויות מימוש והוצאות מס. בעקבות כך, סווגה פעילותה של הקבוצה בקנדה כפעילות שהופסקה (למידע נוסף ראה באור 28).

**ג. דוחות כספיים ערוכים לראשונה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)**

כמתואר בבאור 2, דוחות כספיים אלה ערוכים לראשונה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, למעט תקנות אשר אינן מאפשרות את יישום תקני IFRS, או את המותר על פיהם.

**ד. הגדרות**

|                                                           |   |                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>החברה</b>                                              | - | <b>אמות השקעות בע"מ.</b>                                                                                                                                                     |
| <b>החברה האם</b>                                          | - | אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.                                                                         |
| <b>הקבוצה</b>                                             | - | החברה והחברות המאוחדות שלה כהגדרתן להלן. רשימת חברות הקבוצה מוצגת בנספח לדוחות הכספיים.                                                                                      |
| <b>חברות מאוחדות</b>                                      | - | חברות בשליטה של מעל 50%, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.                                                                             |
| <b>תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי/ תאגידים בשליטה משותפת</b> | - | תאגידים המוחזקים על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה משותפת (ראה גם באור 2.ב.4), שדוחותיהם הכספיים מאוחדים עם דוחות החברות המוחזקות בהן בדרך של איחוד יחסי.      |
| <b>חברות כלולות</b>                                       | - | חברות, למעט חברות מאוחדות ותאגידים מאוחדים באיחוד יחסי, אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן, ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני. |

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>באור 1 - כל לי (המשך)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ד. הגדרות (המשך)</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>חברות מוחזקות</b>         | - חברות מאוחדות, חברות כלולות ותאגידים בשליטה משותפת.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>חברה, או תאגיד</b>        | - לענין ההגדרות דלעיל - לרבות שותפות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>צדדים קשורים</b>          | - כהגדרתם ב-IAS 24 של הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (ה-IASB).                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>בעל ענין ובעל שליטה</b>   | - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>שיטת הריבית האפקטיבית</b> | - שיטה לחישוב העלות המופחתת של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית ושל הקצאת הכנסות או הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית לפי שיעור הריבית האפקטיבי. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור המנכה במדויק את הזרם החזוי של תקבולי המזומנים או התשלומים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של המכשיר הפיננסי, או לפי הענין, לתקופה קצרה יותר. ראה גם באור 2. ג. |
| <b>מדד</b>                   | - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>דולר</b>                  | - דולר של ארה"ב.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>דולר קנדי</b>             | - דולר של קנדה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>IFRS</b>                  | - תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**דוחות כספיים ערוכים לראשונה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)**

כמתאפשר על פי תקן חשבונאות מספר 29, אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – **תקן 29**), החליטה הקבוצה על יישום מוקדם של תקנים אלו וזאת החל מיום 1 בינואר 2007. לאור זאת, הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2007 ולשנה שנתיימה באותו מועד ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB - The International Accounting Standards Board) (להלן – **תקני IFRS**). הדוחות הכספיים האחרונים של החברה אשר נערכו לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל הינם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2006 ולשנה שנתיימה באותו מועד.

כנדרש על פי IFRS 1 "First-time Adoption of International Financial Reporting Standards" (להלן **IFRS 1**), ערוכים גם מספרי ההשוואה ליום 31 בדצמבר 2006 ולשנה שנתיימה באותו מועד לפי תקני IFRS.

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

כנדרש על פי IFRS 1, יישמה הקבוצה למפרע במועד המעבר, ובכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה, את תקני IFRS. תקנים שנכנסו לתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2007 יושמו באופן רטרואקטיבי גם לגבי תקופות העבר המוצגות בדוחות כספיים אלה, לרבות במאזן הפתיחה. ביישום הוראות המעבר כאמור, בחרה הקבוצה ליישם את ההקלות הבאות אותן מאפשר IFRS 1: צירופי עסקים ואיפוס הפרשי תרגום מצטברים שמקורם בפעילויות חוץ אשר נזקפו כקרן הון עד למועד המעבר.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

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

בדבר ההבדלים המהותיים בין דיווח לפי תקני IFRS לדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל, ראה באור 32.

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית לפי תקני IFRS אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים:

**א. הבסיס לעריכת הדוחות הכספיים**

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

הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007 ולשנה שנסתיימה באותו מועד והדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה נערכו על בסיס העלות, למעט נכסים והתחייבויות הנמדדים לפי שווים ההוגן, בעיקר: נדל"ן להשקעה ומכשירים פיננסיים נגזרים (המכשירים הפיננסיים הנגזרים כוללים כתבי אופציה צמודי מדד הניתנים למימוש למניות החברה וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב של החברה) ומכשירים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד.

**ב. דוחות כספיים מאוחדים**

**(1) כללי**

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

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

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

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

**(2) זכויות המיעוט**

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



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**ב. דוחות כספיים מאוחדים (המשך)**

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

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

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

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

עסקה משותפת הינה הסדר חוזי לפיו הקבוצה וצדדים אחרים נוטלים על עצמם פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת רק כאשר במסגרת ההסדר החוזי ישנה דרישה כי קבלת החלטות פיננסיות ותפעוליות אסטרטגיות, המתייחסות לפעילות של העסקה המשותפת, תהיה בהסכמה פה אחד של הצדדים השולטים במשותף בעסקה המשותפת. עסקה משותפת יכולה להיות פעילות בשליטה משותפת, נכס בשליטה משותפת וישות בשליטה משותפת.

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

הסדרי שליטה משותפת הכרוכים בהקמה של תאגיד נפרד בו לכל אחד מהשותפים יש זכויות לשליטה משותפת, מכוח הסדר חוזי נחשבים כתאגידים תחת שליטה משותפת. היינו, חלקה של הקבוצה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של התאגידים תחת שליטה משותפת נכלל בדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לשיעור הזכויות של הקבוצה בתאגיד תחת השליטה המשותפת, בדרך של איחוד יחסי. פריטים אלו מסווגים יחד עם פריטים דומים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ("line by line").

דוחות כספיים של תאגידים בשליטה משותפת הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה, מותאמים לפני הכללתם בדוחות הכספיים המאוחדים למדיניות החשבונאית הנקוטה על ידי החברה. תוצאותיהן של עסקאות בין תאגיד תחת שליטה משותפת לבין תאגיד אחר בקבוצה, כמו גם יתרות ביניהם, מבוטלות בהתאם לשיעור הזכויות של הקבוצה בתאגיד תחת השליטה המשותפת.

**ג. מטבע פעילות ומטבע דיווח**

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

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**באור 2**

**ג. מטבע פעילות ומטבע דיווח (המשך)**

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

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

**יתרות בהצמדה למדד** - לחברה נכסים והתחייבויות פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן שאינם נמדדים לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין נכסים והתחייבויות אלה נזקפות הכנסות או עלויות המימון לפי שיעור הריבית האפקטיבי, עליו מתווספים הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתאריך כל מאזן באופן שיתרות בהצמדה למדד מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד החודש שקדם למועד המאזן בכל תקופה), או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה. גישה זו הייתה נהוגה גם בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

ליום המאזן לקבוצה נכסים פיננסיים צמודי מדד בסך כולל של 4.2 מיליון ש"ח והתחייבויות פיננסיות צמודות מדד בסך כולל של 1,660 מיליון ש"ח, בקשר אליהם יישמה החברה את הגישה האמורה.

קיימת פרשנות אחרת לתקני IFRS לפיה בקביעת שיעור הריבית האפקטיבי בגין נכסים והתחייבויות צמודי מדד יש לכלול את האינפלציה הצפויה עד למועדי הפרעון הרלבנטיים של המכשיר הפיננסי, וזאת חלף הגישה שתוארה לעיל.

הרוב המכריע של ההלוואות והסדרי מימון לטווח בינוני וארוך בישראל הינו צמוד מדד. לפיכך, המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות הגיש בקשה לוועדה הבינלאומית לפרשנויות בדיווח כספי (IFRIC) להבהיר את השיטה שיש ליישם בקביעת שיעור הריבית האפקטיבי של נכסים והתחייבויות צמודי מדד בהתאם לתקני IFRS. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה תשובתה של הוועדה הבינלאומית, וכמו כן לא ניתן לחזות באופן מהימן את תשובת הוועדה בעניין זה ואת השלכותיה. אם יעלה מתשובת הוועדה הבינלאומית כי הגישה הנהוגה בישראל כמתואר לעיל, אשר יושמה בדוחות כספיים אלה, איננה קבילה בהתאם לתקני IFRS, יהיה על החברה לשנות את אופן קביעת שיעור הריבית האפקטיבי של נכסים והתחייבויות צמודי מדד, ועל כן גם את אופן מדידתם. כמו כן, יתכן ויהיה על החברה לעשות זאת בדרך של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים. בנסיבות הקיימות, אין באפשרותה של הנהלת החברה לאמוד, בשלב זה, באופן מהימן, את ההשפעה האפשרית של תשובה כאמור של הוועדה על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה, אם בכלל.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**באור 2**

**ג. מטבע פעילות ומטבע דיווח (המשך)**

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

| לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |                            |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 2006                            | 2007                            |                            |
| %                               | %                               |                            |
| (0.10)                          | (0.39)                          | <b>מדד המחירים לצרכן</b>   |
| (0.29)                          | (0.97)                          | בישראל (מדד בגין)          |
|                                 |                                 | בישראל (מדד ידוע)          |
| (8.21)                          | (8.97)                          | <b>שער חליפין מול הש"ח</b> |
| (8.16)                          | 7.75                            | דולר ארה"ב                 |
|                                 |                                 | דולר קנדי                  |

**ד. מזומנים ושווי מזומנים**

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

**ה. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

**(1) כללי**

השקעות בנכסים פיננסיים שאינם נגזרים נרשמות במאזן במועד שבו הקבוצה הופכת להיות צד להסכם אשר לפי תנאיו היא זכאית לקבל את הנכס הפיננסי.

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה מסווגים כמפורט להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי, והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי.

- נכסים פיננסיים (ניירות ערך) המוחזקים לפדיון;
- הלוואות וחייבים.

השקעות בנכסים פיננסיים אלו מוצגות לראשונה לפי שווי ההון בתוספת עלויות עסקה.

**(2) ניירות ערך המוחזקים לפדיון**

השקעות בניירות ערך (אגרות חוב) המוחזקים לפדיון אשר הינם בעלי תשלומים מוגדרים ומועדי פדיון קבועים ואשר לחברה כוונה ויכולת להחזיקם עד למועד הפדיון, נמדדים בעלות המופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזאת.

**(3) הלוואות וחייבים**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

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

**(4) הפסדים לירידת ערך של נכסים פיננסיים שאינם נגזרים וביטולם**

נכסים פיננסיים שאינם מסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן כנגד רווח והפסד, נבחנים בכל תאריך מאזן באם קיימים לגביהם סימנים לירידת ערך. ירידה כאמור מתהווה כאשר קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר, שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית של נכס פיננסי, קיימת השפעה שלילית על אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מההשקעה בנכס.

לגבי נכסים פיננסיים הכלולים לפי העלות המופחתת (בעיקר השקעות מוחזקות לפדיון והלוואות וחייבים), סכום ירידת הערך הוא ההפרש שבין ערכו הפנקסני של הנכס הפיננסי לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס כשהם מנוכים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי שלו. סכום זה נזקף לדוח הרווח והפסד. אם בתקופה עוקבת לתקופה בה נזקף הפסד לירידת ערך בגין נכס פיננסי הכלול לפי שיטת העלות המופחתת קיימות אינדיקציות כי סכום ההפסד מירידת ערכו קטן ואותו קיטון קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, כולו או חלקו, כנגד רווח והפסד. הסכום לביטול כאמור מוגבל כך שהערך הפנקסני של ההשקעה בנכס הפיננסי במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על העלות המופחתת של הנכס למועד הביטול אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

**ו. מכשירים פיננסיים נגזרים**

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

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

נגזר משובץ הוא רכיב של מכשיר משולב הכולל גם חוזה מארח שאינו נגזר. כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק (Closely related) למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, מופרד הנגזר המשובץ מהחוזה המארח ומטופל כנגזר נפרד, אלא אם המכשיר המעורב (המשולב) בכללותו (כולל הנגזר המשובץ) נמדד על בסיס שווי הוגן כנגד רווח והפסד (ראה סעיף 2. כו''). שינויים בשווי ההוגן של נגזרים משובצים הניתנים להפרדה נזקפים לדוח הרווח והפסד.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**ז. השקעות בחברות כלולות**

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

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

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

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

**ח. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה**

**(1) נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה על מנת להניב הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, או שניהם גם יחד, ושלא לצורך שימוש למטרות מנהליות או מכירה במהלך העסקים הרגיל (להלן – **נדל"ן להשקעה**). זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית (בעיקר חכירות מקרקעין ממנהל מקרקעי ישראל), אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה הנ"ל של נדל"ן להשקעה, מסווגות ומטופלות אף הן כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות רכישתו הכוללת את עלויות העסקה הישירות כדוגמת שכר טרחה יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים וכלכליים, ומיסי רכישה. בתקופות שלאחר מועד ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מתהווים.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאיי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים וכן על ניסיונה של הנהלת החברה. לאופן קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ראה גם סעיף כ' להלן.

עלויות למימוש נדל"ן להשקעה נקפות לדוח הרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (לרבות דוחות ביניים) נזקף במועד סגירת עסקת המימוש (Closing) לדוח הרווח והפסד ומוצג כרווח ממימוש נדל"ן להשקעה. מרווח זה מקוזזות עלויות ישירות למימוש הנכס כאמור לעיל.

**(2) נדל"ן להשקעה בהקמה**

נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית הינו מקרקעין (קרקע או מבנה, או שניהם) אשר נרכשו על ידי הקבוצה במטרה לפתחם, כך שעם גמר פיתוחם והקמתם הם ישמשו בידי הקבוצה כנדל"ן להשקעה (להלן – **נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית**).

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**ח. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**(2) נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית מוצג לפי העלות הכוללת את מחיר רכישתו (כולל מיסי רכישה), עלויות ישירות הקשורות לעסקת הרכישה, וכן עלויות שניתן לייחסן במישרין להקמת הנדל"ן להשקעה ופיתוחו (כדוגמת עלויות תכנון וייזום, עלויות בניה ושכר עבודה של עובדים ישירים המקדישים את כל זמנם להקמת הנדל"ן להשקעה ופיתוחו) שנצברו עד למועד השלמת הפיתוח וההקמה, שהינו ככלל, המועד שבו הנדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כשיר למלא את ייעודו כנדל"ן להשקעה. עלויות אשראי ששימש להקמת הנדל"ן להשקעה ופיתוחו נקפות לעלותו בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף כג. להלן.

לעניין זקיפת הפסדים מירידת ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה, ראה סעיף יא' להלן.

החל מהמועד שבו הפיתוח או ההקמה של נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית הושלם כאמור לעיל, הופך נדל"ן זה לנדל"ן להשקעה אשר נמדד לפי השווי ההוגן בהתאם לעקרונות המנויים בסעיף ח.1. (לעיל). במועד ההשלמה נזקף ההפרש בין השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה באותו מועד ליתרתו בספרים לדו"ח הרווח והפסד כהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

**ט. רכוש קבוע**

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

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

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

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

**י. נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש ופעילות שהופסקה**

**נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש - נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש הינם נכסים הזמינים למימוש מיידי במצבם הנוכחי, כאשר מכירתם צפויה ברמה גבוהה (highly probable). לשם כך נדרש כי תהיה מחויבות של הקבוצה למימושם, כי תהיה תכנית פעילה לאיתור קונה במחיר סביר ביחס לשווי הנוכחי וכי חזוי שהמימוש יתרחש בתוך שנה ממועד סיווגם כמיועדים למימוש. זקיפת פחת בגין נכסים אלה מופסקת במועד שבו הם מסווגים כמיועדים למימוש. נכסים בלתי שוטפים שאינם נדל"ן להשקעה המיועדים למימוש מוצגים לפי הנמוך מבין ערכם הפנקסני במועד ההחלטה על סיווגם כאמור ושווים ההוגן בניכוי עלויות מכירה. נדל"ן להשקעה המטופל על פי מודל השווי ההוגן ואשר מסווג כמיועד למימוש מוצג תמיד לפי שווי הוגן.**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**י. נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש ופעילות שהופסקה (המשך)**

**פעילות שהופסקה -** פעילות שהופסקה מסווגת ככזו אם היא רכיב של הקבוצה שמומש או שמסווג כמיועד למימוש כאמור לעיל ואשר מייצג תחום פעילות עסקית או איזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או מהווה חלק מתכנון יחיד או מתואם למימוש של תחום פעילות עסקית או איזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד. בתקופה שבה מסווג הרכיב כפעילות שהופסקה, מוצגים כלל הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המיוחסים לה ותזרימי המזומנים בגינה במקובץ, לרבות אלו של מספרי ההשוואה (למעט המאזן).

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

הקבוצה בוחנת בכל תאריך מאזן את נכסיה המוחשיים (בעיקר נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית ורכוש קבוע) במטרה לקבוע באם קיימים סימנים המעידים על הפסדים מירידה בערכם. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-ההשבה של הנכס ביחס לערכו הפנקסני במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך בו יש להכיר, אם בכלל.

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

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

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

**יב. התחייבויות פיננסיות**

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

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

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

כמו כן, נכללים בקטגוריה זו, הלוואות ושטרי הון שהונפקו על ידי הקבוצה ואשר יועדו על ידי ההנהלה במועד ההכרה הראשוני כהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. ייעוד זה מתאפשר מאחר ופרעון שטרי ההון וההלוואות הינו בתנאי non recourse לנכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן כאמור בסעיף כו. ייעוד זה מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה שהיה נוצר אילו לא כן ממדידת נדל"ן להשקעה בשווי הוגן בעוד ששטרי ההון וההלוואות היו נמדדים בעלות המופחתת.

התחייבות פיננסית בשווי הוגן כנגד רווח והפסד מוצגת בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובעים משינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח והפסד. רווח או הפסד בגין התחייבויות אלו כולל גם ריבית המשולמת בגינם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**יב. התחייבויות פיננסיות (המשך)**

**(2) התחייבויות פיננסיות אחרות**

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

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

**יג. קיזוז בין מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים במאזן בסכום נטו אם, ורק אם, קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז ביניהם וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו, או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

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

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

**טו. מיסים על ההכנסה**

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

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

בחישוב המיסים הנדחים בקשר לנדל"ן להשקעה מכירה הקבוצה בהתחייבויות מיסים נדחים בהתאם להשלכות המס שהיו נגרמות כתוצאה מהשבת הערך בספרים של אותו נכס בר פחת בעת מימוש, בעיקר בהתייחס לשיעור המס ולבסיס המס של הנכס, וזאת לאור הערכת ההנהלה כי סכומים אלו משקפים באופן נאות יותר את כוונות ההנהלה. בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון: מיסים שהיו חלים במקרה של מימוש השקעות בחברות מוחזקות, אשר בהתאם לכוונת ההנהלה צפוי כי הן לא תמומשנה בעתיד הנראה לעין, מיסים בגין חלוקת רווחים בקבוצה לגבי מקרים בהם לא צפויים תשלומי דיבידנדים מחברות מוחזקות להתחייב במס, מיסים בגין רווחים של חברות בקבוצה שחלוקתם חייבת במס, אך אין בכוונת הקבוצה לחלקם כדיבידנד ומיסים נדחים שהיו חלים בקשר לנדל"ן להשקעה אשר נרכש במסגרת עסקה שאיננה צירוף עסקים אשר במועד העסקה איננה משפיעה על הרווח החשבונאי וגם לא על ההכנסה החייבת.

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



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**טז. הפרשות**

הפרשה נזקפת כאשר בתאריך המאזן לקבוצה מחויבות (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר לצורך סילוקה יותר סביר מאשר לא (more likely than not) שיידרש תזרים שלילי של משאבים, כל עוד ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות העומדת לסילוק. במידה וההשפעה הינה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, בהתבסס על שיעור ריבית המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים במחויבות או בשיעור ריבית המשקף את ציפיות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף. ההפרשות משקפות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכומים שיידרשו על מנת לישיב את המחויבויות שבתאריך המאזן בהתחשב בסיכונים ואי הודאויות הכרוכים בהן.

הדוחות הכספיים כוללים הפרשות בגין הליכים משפטיים והיטלי מס העומדים תלויים בתאריך המאזן כנגד חלק מחברות הקבוצה שסבירות התממשותם, להערכת ההנהלה המתבססת על יועציה המשפטית להליכים אלו, הינה יותר סבירה מאשר לא (more likely than not).

**יז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים**

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

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

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

**יח. תשלום מבוסס מניות**

בעסקאות תשלום מבוסס מניות עם עובדים (כולל עם נושאי משרה ואחרים המספקים שירותים דומים) המסולקות במכשירי הון של הקבוצה, נקבעת ההטבה הגלומה במכשירים ההוניים המוענקים בהתבסס על שווים ההוגן במועד ההענקה (grant date). השווי ההוגן הגלום בהענקת כתבי אופציה נאמד על בסיס מודל בלק-שוולס. ההטבה האמורה נזקפת כהוצאה בדוח הרווח והפסד כנגד גידול בהון העצמי, בקו ישר על פני תקופות ההבשלה (vesting) של המכשיר ההוני שהוענק, באופן שכל תת הענקה נחשבת כסדרה נפרדת (graded vesting).

**יט. מכשירים הוניים**

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

**כ. תקבולים על חשבון כתבי אופציה**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**כא. עסקאות עם בעלי שליטה**

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

**כב. הכרה בהכנסה**

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

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

**כג. עלויות אשראי**

עלויות אשראי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, או להקמה, של נכס כשיר מהוונות כחלק מהעלות של אותו נכס. עלויות אשראי אחרות מוכרות כהוצאה בתקופת התהוותן. הקבוצה רואה בנדל"ן להשקעה בהקמה, אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו להשכרה, כנכס כשיר.

היוון עלויות אשראי מתחיל כאשר פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד ומופסק כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד.

עלויות אשראי שמקורן באשראי ספציפי (כספים הנלווים במיוחד לצורך השגת הנכס הכשיר) או הקמתו מהוונות בגובה עלויות האשראי בפועל בניכוי הכנסות שנבעו מהשקעה זמנית של אותו אשראי. במקרים בהם השגת נכס כשיר ממומנת מכספים שנלוו באופן כללי, סכום עלויות האשראי מהוונות לנכס הכשיר נקבע על ידי ייחוס שיעור היוון לעלויות ששימשו בהקמת אותו נכס. שיעור היוון זה הינו הממוצע המשוקלל של עלויות האשראי המתייחסות לאשראי של החברה הקיים במהלך תקופת הדיווח, למעט אשראי ספציפי. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח לא עולה על הסכום של עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח.

**כד. תזרים מזומנים**

דוח על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת מוצג על פי השיטה העקיפה. ריבית ששולמה והתקבלה על ידי הקבוצה מסווגת בדוח על תזרימי המזומנים במסגרת פעילות שוטפת, למעט עלויות אשראי המהוונות לנכס כשיר, אשר ההשקעה בו ובהקמתו מסווגת כנכללת במסגרת פעילות השקעה. דיבידנד ששולם נכלל בפעילות מימון. תזרימי מזומנים הנובעים ממיסים ישירים או עקיפים מסווגים במסגרת פעילות שוטפת, אלא אם כן ניתן לזהותם ספציפית עם פעילות מימון או פעילות השקעה.

**כה. רווח למניה**

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

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**כו. קביעת שווי הוגן**

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

- **מכשירים פיננסיים נסחרים שאינם נגזרים** - השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים הנסחרים בשווקים פעילים חושב על פי שערי הסגירה לתאריך המאזן המצוטטים בבורסות השונות, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.
  - **מכשירים פיננסיים נגזרים נסחרים** - השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים הנסחרים בשווקים פעילים חושב על פי מחירי שוק מצוטטים לתאריך המאזן.
  - **מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים** - השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל נאמד באמצעות טכניקות ומודלים כלכליים מקובלים להערכת שווי בהתבסס על הנחות סבירות הנגזרות מהתנאים הכלכליים הקיימים בכל תאריך מאזן. שיטות ההערכה כוללות מודלים להמחרת אופציות וערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים שנרכשו בסמוך לתאריך המאזן נקבע על בסיס עלות ההשקעה במכשירים אלו.
  - **נדל"ן להשקעה** - השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 40. לפי תקן זה, השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הוא הסכום לתאריך המאזן שבו הנדל"ן להשקעה ניתן להחלפה בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים. השווי ההוגן נקבע בהתעלם מעלויות עסקה ותשלומי פרמיית שליטה, שעשויים להתהוות בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת של הנדל"ן להשקעה.
- לצורך קביעת אומדן השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאיי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים (DCF) והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה כפי שעולה מעסקאות שנסגרו בסמוך לתאריך המאזן. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים, נטו הצפויים לנבוע מהנכס השפעה משמעותית על שווי ההוגן.
- בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלבנטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, התב"ע החלה על הנכס (לרבות מגבלות שימוש), איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, ודמי שכירות מגובים בחוזים, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.
- החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם מרכיבים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתפתח ולהתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת, אשר שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.
- **כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה** - השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בהענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה המעניקים שירותים דומים נקבע בהתבסס על השווי ההוגן של כל כתב אופציה במועד ההענקה שנאמד על בסיס מודל בלק-ושולס.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**כז. אומדנים ואי וודאויות עיקריים**

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

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

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

- **שווי הוגן של נדל"ן להשקעה** – ראה סעיפים 2.ח. ו-2.כו. לעיל;
- **הפרשות להליכים משפטיים והיטלי מס** – לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של התביעות המשפטיות והיטלי המס, כמו גם לקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעת הקבוצה, מסתמכת הנהלת הקבוצה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של הקבוצה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכויי הקבוצה באשר לנשוא התביעה, בין אם הקבוצה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל. פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות, וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלבנטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים והיטלי המס העומדים כנגד הקבוצה, ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.
- **מיסים על הכנסה** – הקבוצה פועלת במספר מדינות בהן משטרי מס שונים. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין מיסים לפי שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בהתאם לחוקי המס החלים במקום התאגדותן. בקביעת ההפרשה למיסים שוטפים ונדחים מבצעת ההנהלה אומדנים והערכות, בעיקר לגבי עסקאות לגביהן שיעורי המס או חבות המס אינם וודאיים או סופיים. כאשר קיימת אי וודאות, מעריכה הנהלת החברה, לרוב בהתבסס על חוות דעת של יועצי מס שונים, את קיומה של מחויבות מס נוספת לתאריך המאזן ברמת סבירות גבוהה יותר מאשר לא (more likely than not), ובמקרה של קיום מחויבות זו את האומדן הטוב ביותר של עלות המס הנוספת שתישא החברה.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**כח. 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, אשר ישימים או צפויים להיות ישימים לקבוצה, ואשר טרם נכנסו לתוקף. הנהלת החברה בוחנת את ההשפעה הצפויה מיישום לראשונה של תקנים והבהרות אלו.

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

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

**(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 יהיו לעלות הנכס. התקן יחול על עלויות אשראי המתייחסות לנכסים כשירים שמועד ההיוון בגינם חל החל מיום 1 בינואר 2009. התקן מאפשר יישום מוקדם.

**(4) עסקאות במניות החברה שמבצעת הקבוצה, Group and Treasury Share Transactions IFRIC 11 -** הבהרה זו הינה פרשנות לאופן היישום של IFRS 2 בדבר תשלומים מבוססי מניות הכוללים מכשירים הוניים של התאגיד עצמו, בהם התאגיד רוכש את מכשירי ההון בעת יישוב ההתחייבויות בגין תשלומים אלו; ובדבר תשלומים מבוססי מניות של חברה מאוחדת במכשירים הוניים של התאגיד. IFRIC 11 יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2008 או לאחר מכן. IFRIC 11 מאפשר יישום מוקדם.

**(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 הנוותרת 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 יעשה 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.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

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

**(6) 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 יימדדו במועד צירוף העסקים בגובה חלקם בשווי ההוגן של הנכסים, לרבות מוניטין, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת, או בגובה חלקם בשווי ההוגן של הנכסים נטו, כאמור למעט חלקם במוניטין. בצירופי עסקים, בהם מושגת השליטה לאחר מספר רכישות (רכישה בשלבים), תימדדנה ההשקעות הקודמות של הנרכשת, במועד השגת השליטה בשוויין ההוגן, תוך זקיפת ההפרש לדוח הרווח והפסד. התקן יחול לגבי צירופי עסקים שיתרחשו מיום 1 בינואר 2010 ואילך. אימוץ מוקדם אפשרי, בתנאי שהוא יעשה 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.

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

**(1) הסדרי זיכיון למתן שירות IFRIC 12 Service Concession Arrangements**

**(2) תכניות נאמנות לקוחות IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes**

**(3) תקרת נכס בגין תכניות להטבה מוגדרת; דרישות מימון מינימאליות והאינטראקציה ביניהן The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements, and their IFRIC 14 Interaction**

**באור 3** - **מזומנים ושווי מזומנים**

| ליום 31 בדצמבר |          | שיעור ריבית    |
|----------------|----------|----------------|
| 2006           | 2007     | ליום 31 בדצמבר |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח | 2007           |
|                |          | %              |
| 5,961          | 9,275    |                |
| 277,062        | 100,495  | 3.95-4.04      |
| 283,023        | 109,770  |                |
| -----          | -----    |                |
| 16,478         | 330,001  |                |
| 71             | 402      |                |
| 16,549         | 330,403  |                |
| -----          | -----    |                |
| 299,572        | 440,173  |                |
| =====          | =====    |                |

**מטבע ישראלי:**

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים  
פקדונות לזמן קצר בתאגידים  
בנקאיים (ללא הצמדה)

**מטבע חוץ:**

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים:  
דולר קנדי  
דולר ארה"ב

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 4 - השקעות לזמן קצר**

| ליום 31 בדצמבר |          |                                                                    |
|----------------|----------|--------------------------------------------------------------------|
| 2006           | 2007     |                                                                    |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                                                                    |
| -              | 14,698   | ניירות ערך המוחזקים לפדיון (ראה באור 10)<br>פקדונות בדולר קנדי (1) |
| 8,035          | -        |                                                                    |
| 8,035          | 14,698   |                                                                    |

(1) היתרה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2006 כללה פקדונות בדולר קנדי נושאים ריבית שנתית בשיעור של 3.9%-3.3%.

**באור 5 - לקוחות**

| ליום 31 בדצמבר |          |                                                               |
|----------------|----------|---------------------------------------------------------------|
| 2006           | 2007     |                                                               |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                                                               |
| 5,028          | 5,795    | במטבע ישראלי -<br>חובות פתוחים<br>המחאות לגביה<br>הכנסות לקבל |
| 5,458          | 6,321    |                                                               |
| 1,204          | 2,540    |                                                               |
| 11,690         | 14,656   | בניכוי הפרשה לחובות מסופקים                                   |
| (2,508)        | (3,657)  |                                                               |
| 9,182          | 10,999   |                                                               |

**באור 6 - חייבים ויתרות חובה**

| ליום 31 בדצמבר |          |                                                                                      |
|----------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006           | 2007     |                                                                                      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                                                                                      |
| 286            | 21,069   | מוסדות<br>שותפים בעסקאות משותפות<br>הוצאות מראש<br>חברה כלולה<br>אחרים<br>סך הכל (1) |
| 2,488          | 3,481    |                                                                                      |
| 1,122          | 824      |                                                                                      |
| 1,880          | -        |                                                                                      |
| 1,987          | 1,638    |                                                                                      |
| 7,763          | 27,012   |                                                                                      |
| 2,352          | 1,880    | היתרות הגבוהות ביותר בשנה<br>חברה כלולה                                              |

(1) עיקר היתרות של חייבים ויתרות חובה הן בש"ח.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה**

| <b>א. הרכב ותנועה:</b> |                           |                  |                                         |
|------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| <b>נדל"ן להשקעה</b>    | <b>נדל"ן להשקעה בהקמה</b> | <b>סך-הכל</b>    |                                         |
| <b>אלפי ש"ח</b>        | <b>אלפי ש"ח</b>           | <b>אלפי ש"ח</b>  |                                         |
| <b>2,480,178</b>       | <b>-</b>                  | <b>2,480,178</b> | <b>יתרה ליום 1 בינואר 2006</b>          |
| 204,223                |                           | 204,223          | תוספות הנובעות מרכישות                  |
| 43,065                 |                           | 43,065           | תוספות הנובעות מרכישות של חברות         |
| (462)                  |                           | (462)            | גריעות הנובעות ממכירות                  |
| 238,812                |                           | 238,812          | רווח מהתאמה לשווי הוגן                  |
|                        |                           |                  | הפרשי שער הנובעים מתרגום                |
| (30,433)               |                           | (30,433)         | דוחות כספיים של פעילות חוץ              |
| <b>2,935,383</b>       | <b>-</b>                  | <b>2,935,383</b> | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2006</b>         |
| 1,290,832              | 213,249                   | 1,077,583        | <b>תוספות הנובעות מרכישות</b>           |
| 55,008                 | 55,008                    |                  | <b>תוספות הנובעות מרכישות של חברות</b>  |
| 804                    | 804                       |                  | <b>עלויות הקמה (כולל עלויות שהוונו)</b> |
| 3,395                  | 3,395                     |                  | <b>עלויות אשראי שהוונו</b>              |
|                        |                           |                  | <b>גריעות הנובעות ממכירות:</b>          |
| (421,265)              |                           | (421,265)        | מפעילות נמשכת                           |
| (654,121)              |                           | (654,121)        | מפעילות שהופסקה                         |
|                        |                           |                  | <b>רווח מהתאמה לשווי הוגן</b>           |
|                        |                           |                  | בגין נכסים שנמכרו בשנה:                 |
| 71,809                 |                           | 71,809           | מפעילות נמשכת                           |
| 48,721                 |                           | 48,721           | מפעילות שהופסקה                         |
| 171,113                |                           | 171,113          | בגין נכסים אחרים                        |
|                        |                           |                  | <b>רווח ממימוש נכסים:</b>               |
| 35,442                 |                           | 35,442           | מפעילות נמשכת                           |
| 37,044                 |                           | 37,044           | מפעילות שהופסקה                         |
|                        |                           |                  | <b>הפרשי שער הנובעים מתרגום</b>         |
| 24,349                 |                           | 24,349           | <b>דוחות כספיים של פעילות חוץ</b>       |
| <b>3,598,514</b>       | <b>272,456</b>            | <b>3,326,058</b> | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2007</b>         |

**ב.** למידע בדבר הכנסות מדמי שכירות שמקורן בנדל"ן להשקעה, ראה באור 22.

למידע בדבר הוצאות ישירות לתפעול הנדל"ן להשקעה הן זה שהפיק הכנסות מדמי שכירות והן זה אשר לא הפיק הכנסות כאמור, ראה באור 23.



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**ג. תאור הזכויות במקרקעין**

להלן תאור הזכויות בקשר לנדל"ן להשקעה ולנדל"ן להשקעה בהקמה (כולל קרקע) במאזן ליום 31 בדצמבר 2007:

| סך-הכל       | טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה (1) במיליוני ש"ח | נרשמו על שם חברות הקבוצה |                                                                                   |
|--------------|-----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 2,076        | 800                                           | 1,276                    | מקרקעין בבעלות                                                                    |
| 91           | -                                             | 91                       | מקרקעין בחכירה בלתי מהוונת (זכויות חכירה לתקופות שונות המסתיימות בשנים 2010-2072) |
| 932          | 514                                           | 418                      | מקרקעין בחכירה מהוונת (זכויות חכירה לתקופות שונות המסתיימות בשנים 2026-2047)      |
| 499          | 499                                           | -                        | מוחזק על ידי צד ג' לטובת החברה (*)                                                |
| <u>3,598</u> | <u>1,813</u>                                  | <u>1,785</u>             |                                                                                   |

(\*) נכסים שאינם רשומים בטאבו ולא במנהל מקרקעי ישראל, אלא בידי גופים אשר מחויבים כלפי החברה להסדרת הרישום בטאבו.

(1) להלן הסיבות לאי רישום זכויות הבעלות והחכירה בלשכת המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2007:

| במיליוני ש"ח |              |
|--------------|--------------|
| 938          | בשלבי רישום  |
| 404          | העדר פרצלציה |
| 471          | סיבות אחרות  |
| <u>1,813</u> |              |

**ד. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה**

בתקופת הדוח ולאחריה ביצעה הקבוצה עסקאות בקשר לרכישת ומכירת נדל"ן להשקעה (כולל מקרקעין שנרכש למטרות ייזום, ראה סעיף (3) להלן) בתמורה כוללת של 2.5 מיליארד ש"ח, אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

**(1) רכישת נדל"ן להשקעה**

- **בית אמות כלל תקשורת** - בחודש ינואר 2007 חתמה החברה, ביחד עם אחרים, בחלקים שווים ביניהם, על הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות בבניין משרדים ברמת סיב בפתח תקוה (לשעבר "בית עורקי"), בתמורה לסך כולל של 81.4 מיליון ש"ח לפני עלויות מימון (חלק החברה - 40.7 מיליון ש"ח) (עלות הרכישה הכוללת של החברה לפני עלויות מימון מסתכמת ל-43 מיליון ש"ח). הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. השטח הבנוי ברוטו של הבניין הינו כ-13,900 מ"ר.
- **מגדל אמות השקעות (לשעבר - בית אירופה ישראל; בית IBM)** - בחודש מרץ 2007 חתמה החברה על הסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במגדל שהיה ידוע בשם "בית אירופה ישראל" (בית IBM לשעבר). המגדל ממוקם בתל-אביב וכולל 20 קומות משרדים מעל שתי קומות מסחר, בשטח כולל של כ-29,000 מ"ר (מתוכם 8,600 מ"ר מחסנים וחניות). תמורת הרכישה נקבעה לסך של 337 מיליון ש"ח (עלות הרכישה הכוללת של החברה לפני עלויות מימון מסתכמת ל-352 מיליון ש"ח). הרכישה מומנה בעיקרה ממקורותיה העצמיים של החברה. בחוזה השכירות הקיימים קיים מנגנון לעדכון דמי שכירות והתאמתם למחירי השוק. להערכת הנהלת החברה דמי השכירות המשולמים כיום במגדל נמוכים ממחיר השוק.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**7 באור - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**ד. עסקאות בשנת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**(1) רכישת נדל"ן להשקעה (המשך)**

- **בית אירופה -** בחודש יוני 2007 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת ארבע קומות משרדים בשטח של כ-3,600 מ"ר וכ-135 מקומות חנייה ב"בית אירופה" הממוקם בתל-אביב תמורת סך של 70.7 מיליון ש"ח. במקביל השלימה החברה את רכישת יתרת שטחי הבניין בשטח של כ-3,475 מ"ר מצד ג' אחר תמורת סך של 27.6 מיליון ש"ח (העלות הכוללת של מתחם בית אירופה לחברה לפני עלויות מימון - 104 מיליון ש"ח). הרכישות מומנו ממקורותיה העצמיים של החברה.
- **רכישת חלק עוגן בקניון אורות -** בחודש אוגוסט 2007 חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מהזכויות ב"קניון אורות" באור עקיבא משותפתה בקניון (עוגן נדל"ן מניב בע"מ). לאחר הרכישה מחזיקה החברה במלוא הזכויות בקניון ובשותפות הניהול של הקניון. הרכישה בוצעה תמורת סך של 51 מיליון ש"ח (עלות כוללת לחברה לפני עלויות מימון - 54 מיליון ש"ח) ומומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.
- **קניון קרית אונו -** בחודש דצמבר 2007 התקשרו החברה, באמצעות חברה מאוחדת, וחברת נכסים ובניין (מרכזים מסחריים) בע"מ (להלן - **הרוכשות**) עם חברה בבעלות מלאה של אזורים השקעות בפיתוח ובבנין בע"מ ובחלקים שווים ביניהן בהסכם לרכישת קניון קרית אונו תמורת סך כולל של 820 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. מסירת החזקה בוצעה ביום 31 בדצמבר 2007.
- הקניון כולל 110,000 מ"ר, מתוכם שטחי מסחר של כ-22,000 מ"ר וזאת בנוסף לבניין משרדים הכולל שטחי משרדים של כ-10,000 מ"ר, חמישה מרתפים הכוללים 1,600 מקומות חניה מקורים ושטחי שירות בשטח כולל של כ-80,000 מ"ר וכן זכויות לבניית מגדל משרדים או דירות מגורים בהיקף של כ-7,500 מ"ר שטחים עיקריים. החברה ייחסה כעלות של הזכויות לבניית מגדל המשרדים סך של 25 מיליון ש"ח אשר סווגו כנדל"ן להשקעה בהקמה.
- הקבוצה מימנה את חלקה ברכישת קניון קרית אונו בסך כולל של כ-410 מיליון ש"ח (עלות כוללת לחברה לפני עלויות מימון בסך של 423 מיליון ש"ח), וכן את המיסים בגין העסקה, ממקורותיה העצמיים ומניצול חלקי של קווי אשראי בנקאי. בחודש ינואר 2008 העמיד בנק לחברה הלוואה לזמן ארוך בסך של 375 מיליון ש"ח כנגד שעבוד הקניון.
- המוכרת התחייבה כלפי הרוכשות כי במהלך תקופה של חמש שנים שתחילתה ממועד המסירה שבאם תקבולי הקניון מדמי השכירות יפחתו מסך כולל של 60 מיליון ש"ח לשנה צמוד למדד (להלן: "תקבולי המינימום") (חלק החברה - 30 מיליון ש"ח), 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 ש"ח (חלק החברה - 8 מיליון ש"ח) לשנה. התחייבויות אלו מגובות בין היתר בערבויות בנקאיות.
- בכוונת השותפים לחתום על הסכם שיתוף במקרקעין, לפיו, בין היתר, הם לא יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם בקניון לאחרים אלא בכפוף לזכות סירוב ראשון ולזכות הצטרפות למכירה ("TAG ALONG") כלפי הצד האחר, אשר לא יחולו בהעברה לתאגיד שולט/נשלט. השותפים לא יהיו רשאים לשעבד או למשכן את זכויותיהם בקניון, אלא אם השעבוד ו/או המשכון יהיו כפופים להוראות הסכם השיתוף.
- **קניון בת ים -** בחודש מרץ 2008 חתמה החברה על הסכם עם שופרסל בע"מ לרכישת מלוא החזקותיה של שופרסל (המהוות מחצית מזכויות הבעלות והשליטה) בחברת קניונים בישראל בע"מ (להלן: "קניונים בישראל") אשר מחזיקה במלוא זכויות החכירה המהוות בקניון בת-ים (להלן: "הקניון") ובזכויות הניהול של מתחם הקניון וזאת תמורת סך של 157 מיליון ש"ח. לקניונים בישראל התחייבויות, נטו, לבנקים ואחרים בסך של כ-76 מיליון ש"ח (החלק המתייחס לאמות מסתכם בכ-38 מיליון ש"ח). במועד החתימה הפקידה החברה בידי נאמן מטעם הצדדים סך של 30 מיליון ש"ח, כמקדמה על חשבון התמורה. הקניון כולל כ-17,300 מ"ר ברוטו להשכרה בשלוש קומות המשמשות למסחר מניב ובנוסף חניון הכולל 900 חניות בשישה מפלסי חניה. שטח הקניון הכולל כ-55,000 מ"ר. לקניון זכויות בניה נוספות. ביצוע ההסכם מותלה בקיומם של מספר תנאים מתלים ובאישור דירקטוריון שופרסל לעסקה. העסקה תבוצע ממקורותיה העצמיים של החברה.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**ד. עסקאות בשנת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

**(2) מימוש נדל"ן להשקעה**

- **קניין רחובות -** בחודש יולי 2007 מכרה הקבוצה את כל זכויותיה בקניין רחובות, לפי שווי מוצע של 875 מיליון ש"ח, בתמורה כוללת של 410 מיליון ש"ח, לפני עלויות מימוש ומיסים ובהתחשב באופציה שהועמדה לרוכש לרכישת 10% מהזכויות בקניין בתמורה של 61 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה ברבעון השלישי של שנת 2007 רשמה הקבוצה רווח ממימוש הקניין, לאחר עלויות בקשר למימוש ולפני מיסים, בסך של 35 מיליון ש"ח אשר נכלל בסעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש".
  - **נכסים בקנדה -** 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 השנה, 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). בדבר בטחונות חדשים שהועמדו לטובת בעלי אגרות חוב אשר מימנו בעבר חלק מרכישת הבניין, ראה באור 10.
  - עם מכירת הנכסים הנ"ל, חדלה הקבוצה מלפעול בקנדה. לאור זאת, מוצגת פעילות הקבוצה בקנדה כ"פעילות שהופסקה". למידע נוסף, ראה באור 28.
- (3) עסקאות בשנת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה בהקמה**
- בתקופת הדוח ביצעה הקבוצה עסקאות בקשר לרכישת נכסים אשר מסווגים כנדל"ן להשקעה בהקמה, אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן
  - **קרקע בקרית אריה, פתח-תקוה -** בחודש מאי 2007 חתמה החברה על הסכם לרכישת מתחם קרקע בשטח רשום של כ-10 דונם באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה. למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ-28 אלפי מ"ר משרדים ומסחר. בנוסף, קיימת תב"ע בהפקדה לפני אישור סופי, לבניית כ-12 אלפי מ"ר נוספים. בכוונת החברה לבנות על השטח הנרכש כ-45 אלפי מ"ר עילי (בכפוף לאישור התב"ע החדשה) וכן 900 חניות. היקף ההשקעה הכוללת בפרויקט המתוכנן לפני עלויות מימון, מוערך בכ-330 מיליון ש"ח (כולל עלות הקרקע). התמורה ששולמה עבור המקרקעין הסתכמה לסך של 32 מיליון ש"ח (עלות רכישת כוללת לפני עלויות מימון בסך 34 מיליון ש"ח) וסך נוסף של 13 מיליון ש"ח ישולם למוכרים עם אישור התב"ע החדשה. החברה החלה בעבודות בנייה במתחם.
  - **קרקע במתחם הסיטי ברמת גן -** בחודש נובמבר 2007 חתמה החברה על הסכם עם בעלים פרטיים לרכישת מלוא זכויות הבעלות במתחם קרקע ברמת גן בשטח של 3,091 מ"ר, תמורת סך של 140 מיליון ש"ח (עלות כוללת לחברה לפני עלויות מימון בסך 147 מיליון ש"ח). למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ-30 אלפי מ"ר משרדים ומסחר ומרתפי חניה (עד 650 מקומות). בכוונת החברה לבנות על השטח הנרכש בניין בן כ-30 קומות למשרד ומסחר. היקף ההשקעה הכולל בפרויקט המתוכנן לפני עלויות מימון, מוערך בכ-420 מיליון ש"ח.
  - **בניין משרדים באזור המרכז -** בחודש מרץ 2007 התקשרה החברה במסמך עקרונות מחייב, המותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים, לרכישת בנין משרדים, מסחר וחניות תת קרקעיות שיבנה על ידי המוכר, בתמורה לסך כולל של כ-70 מיליון ש"ח כפוף להתאמות אשר ישולם בשלבים. קיימת אפשרות להגדלת היקף הפרויקט כנגד תשלום תמורה נוספת. במקרה בו לא יתקיימו התנאים המתלים עד תום 24 חודשים ממועד חתימת מסמך העקרונות, יהיה כל צד רשאי לבטל את העסקה.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

ד. **עסקאות בשנת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

(3) **עסקאות בשנת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)**

- **קרקע בכפר-סבא** – בחודש נובמבר 2007 חתמה החברה על הסכם עם בעלים פרטיים לרכישת מחצית מזכויות הבעלות והשליטה בחברה (להלן החברה המשותפת) אשר פעילותה היחידה הינה החזקה של זכויות הבעלות במתחם קרקע בשטח של כ-16 אלפי מ"ר, הממוקם בחלקה הצפון מזרחי של צומת כפר סבא רעננה צפון, במקביל לכביש מספר 4, לפי שווי קרקע בסך 56 מיליון ש"ח. במועד חתימת ההסכם שולם סך של 10 מיליון ש"ח. יתרת הסכום תישא ריבית בשיעור של 5% ותועבר לחברה המשותפת בשלבים וזאת בהתאם להתקדמות בניית הפרוייקט.

על פי התב"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרויקט למסחר ומשרדים, בהיקף של כ-56 אלפי מ"ר שטחי משרדים ומסחר וכן כ-1,200 מקומות חניה.

עד לתאריך המאזן החברה מימנה סך של 16 מיליון ש"ח חלק בהון וחלק בהלוואת בעלים. היקף ההשקעה הכולל בפרוייקט המתוכנן לפני עלויות מימון, מוערך בכ-320 מיליון ש"ח (חלק אמות – 160 מיליון ש"ח).

- **קרקע בפארק-אפק** – בחודש דצמבר 2007 חתמה החברה על הסכם עם חברה פרטית לרכישת מחצית מזכויות הבעלות והשליטה, בדרך של הקצאה, בחברת אמות דנישאר פארק אפק בע"מ (להלן: "החברה המשותפת") אשר פעילותה היחידה הינה החזקה בזכויות החכירה המהוונות של מתחם קרקע בשטח של כ-13 אלפי מ"ר, הממוקם בפארק תעשייה אפק, בראש העין. החברה מימנה את חלקה בסכום של 14 מיליון ש"ח, כנגד הקצאת 50% מהונה המונפק והנפרע של החברה המשותפת והעמידה הלוואת בעלים בסכום של 12 מיליון ש"ח. על פי התב"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרויקט למשרדים, מסחר ותעשייה עתירת ידע, בהיקף של כ-12 אלפי מ"ר ברוטו עילי וכן כ-650 מקומות חניה. השותפים קיבלו את אישור הממונה על ההגבלים. שלב א' של הפרוייקט הכולל את מרתפי החניה וחניות עיליות בהיקף של כ-21 אלפי מ"ר וכן כ-9 אלפי מ"ר ברוטו עילי, בנוי ברמת שלד ובנייתו צפויה להסתיים בתוך שנה. להערכת החברה ההשקעה של החברה המשותפת בבניית הפרוייקט, לפני עלויות מימון, צפויה להגיע לסך הנאמד בכ-160 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-80 מיליון ש"ח).

- **קניון חוצות כרמיאל** - בחודש פברואר 2007 חתמה החברה על מסמך עקרונות לרכישת 50% - 70% מהזכויות בפרוייקט הידוע בשם "קניון חוצות כרמיאל" שהינו בשלבי בניה מתקדמים, בתמורה לסך מקסימלי של כ-19 מיליון דולר. תמורת הרכישה תחושב על בסיס תשואת NOI של 10% נטו, בהסתמך על חוזי שכירות שייחתמו בפועל. השטח הבנוי הכולל של הנכס עם גמר בנייתו יהיה כ-14 אלפי מ"ר. השלמת הפרוייקט צפויה להסתיים במהלך המחצית השנייה של שנת 2008. בחודש יוני 2007 חתמו הצדדים על הסכם מפורט והחברה מימנה את חלקה לפי תנאי ההסכם בסכום כולל של כ-10 מיליון ש"ח.

בחודש אוגוסט 2007 רכשה החברה מצדדים שלישיים, בעסקה נפרדת, את מלוא הזכויות בחנות המשמשת כסניף של שופרסל דיל בשטח כולל של כ-4,200 מ"ר הממוקמת בשטחי שלב א' של הפרוייקט, תמורת סך של 32 מיליון ש"ח.

- **מתחם קניון קרית אונו** – כמתואר בסעיף (ד) (1) לעיל, ייחסה הקבוצה 25 מיליון ש"ח מעלות רכישת קרית אונו לזכויות בנייה הקיימות בנכס.

ה. **שעבודים** - ראה באור 20.ג.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 8 - יתרות חובה לזמן ארוך**

| ליום 31 בדצמבר |            |
|----------------|------------|
| 2006           | 2007       |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח   |
| 14,483         | -          |
| 511            | 175        |
| <u>14,994</u>  | <u>175</u> |

דמי שכירות לקבל בחו"ל (דולר קנדי)  
אחרים

**באור 9 - רכוש קבוע, נטו**

א. הרכב הסעיף

| סך הכל        | כלי רכב    | מבנים - שימוש עצמי אלפי ש"ח | מיחשוב, ריהוט וציוד |
|---------------|------------|-----------------------------|---------------------|
| 6,194         | 168        | -                           | 6,026               |
| 98            |            |                             | 98                  |
| 8,739         | 276        | 7,763                       | 700                 |
| (1,899)       |            |                             | (1,899)             |
| <u>13,132</u> | <u>444</u> | <u>7,763</u>                | <u>4,925</u>        |
| 214           |            |                             | 214                 |
| 433           |            |                             | 433                 |
| (156)         | (156)      |                             |                     |
| <u>13,623</u> | <u>288</u> | <u>7,763</u>                | <u>5,572</u>        |
| 4,799         | 23         | -                           | 4,776               |
| 58            | -          |                             | 58                  |
| 348           | 35         |                             | 313                 |
| (1,678)       | -          |                             | (1,678)             |
| <u>3,527</u>  | <u>58</u>  | <u>-</u>                    | <u>3,469</u>        |
| 32            |            |                             | 32                  |
| 483           | 42         | 104                         | 337                 |
| (48)          | (48)       |                             |                     |
| <u>3,994</u>  | <u>52</u>  | <u>104</u>                  | <u>3,838</u>        |
| <u>9,605</u>  | <u>386</u> | <u>7,763</u>                | <u>1,456</u>        |
| <u>9,629</u>  | <u>236</u> | <u>7,659</u>                | <u>1,734</u>        |

**עלות**

יתרה ליום 1 בינואר 2006  
תוספות בעקבות איחוד לראשונה  
תוספות השנה  
גריעות השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2006  
שינויים בשנת 2007 :  
תוספות בעקבות איחוד לראשונה  
תוספות השנה  
גריעות השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

**פחת שנצבר**

יתרה ליום 1 בינואר 2006  
תוספות בעקבות איחוד לראשונה  
תוספות השנה  
גריעות השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2006  
שינויים בשנת 2007 :  
תוספות בעקבות איחוד לראשונה  
תוספות השנה  
גריעות השנה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

**יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2006**

**יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2007**

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 10 - ניירות ערך המוחזקים לפדיון**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |
|-----------------------|
| <b>2007</b>           |
| <b>אלפי ש"ח</b>       |
| 158,091               |
| 14,698                |
| <u>143,393</u>        |

אגרות חוב  
בניכוי חלויות שוטפות

כחלק מהתנאים לסגירת העסקה למכירת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בקנדה (ראה באור 7.ד.2), התחייבה הקבוצה להעמיד לבעלי אגרות חוב שמימנו בעבר את רכישת הנדל"ן להשקעה שנמכר בטוחות חילופיות. לאור זאת, ביצעה הקבוצה השקעות באגרות חוב של מדינות אלברטה ואונטריו בקנדה, המוחזקות אצל נאמן והמשועבדות לטובת בעלי אגרות החוב שמימנו כאמור את רכישת הנדל"ן להשקעה שנמכר.

יתרת ההתחייבות למחזיקי אגרות החוב במועד המכירה הסתכמה לסך של 69.6 מיליון דולר קנדי (חלק החברה - 34.8 מיליון דולר קנדי). בהליך המכירה הגיעה השותפות שהחזיקה בנכס להסדר עם מחזיקי אגרות החוב להבטחת המשך הפירעונות העתידיים על אגרות החוב (קרן וריבית) על פי לוח הסילוקין המקורי שלהן. על פי המנגנון שנקבע, רכשה השותפות בתמורה ל-80.6 מיליון דולר קנדי (חלק החברה-40.3 מיליון דולר קנדי) סדרות שונות של אגרות חוב סחירות של ממשלת קנדה (נושאות ריבית) הנפדות במועדים שונים, באופן שפדיון כל סדרה נועד להבטיח את התשלומים על פי לוח הסילוקין המקורי של אגרות החוב. אגרות החוב שנרכשו על ידי השותפות הופקדו אצל נאמן.

ההפרש בין יתרת ההתחייבות של השותפות למחזיקי אגרות החוב במועד המכירה (69.6 מיליון דולר קנדי) לעלות רכישת אגרות החוב שנועדו להבטיח את התשלומים העתידיים (80.6 מיליון דולר קנדי) בסך של 11 מיליון דולר קנדי (חלק החברה-5.5 מיליון דולר קנדי) נובע מהפער בין הריבית על התחייבות בגין אגרות החוב לבין התשואה על אגרות החוב של ממשלת קנדה. פער זה ייזקף כחלק מעלויות המימון על פני תקופות הפרעון בתקופה של 5.5 שנים (עד מאי 2013, מועד הפרעון הסופי של אגרות החוב).

אגרות החוב נושאות ריבית לפדיון משוקללת של 3%, ויתרתן ליום 31 בדצמבר 2007 עומדת לפרעון כדלקמן:

| <b>אלפי ש"ח</b> | <b>בשנת 2008 – חלות שוטפת</b> |
|-----------------|-------------------------------|
| 14,698          | בשנת 2009                     |
| 14,135          | בשנת 2010                     |
| 13,585          | בשנת 2011                     |
| 13,047          | בשנת 2012                     |
| 12,441          | בשנת 2013                     |
| 90,185          |                               |
| <u>158,091</u>  |                               |

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 11 - תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי**

להלן נתונים בדבר חלקה של החברה בפריטי הדוחות הכספיים של תאגידים הנכללים בדוחות הכספיים המאוחדים בשיטת האיחוד היחסי:

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |                                                     |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|
| <b>2006</b>           | <b>2007</b>     |                                                     |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |                                                     |
| 18,533                | 283,779         | <b>נכסים:</b>                                       |
| 393,124               | 289,539         | שוטפים                                              |
| <u>411,657</u>        | <u>573,318</u>  | בלתי שוטפים                                         |
| 17,540                | 136,448         | <b>התחייבויות:</b>                                  |
| 172,670               | 142,576         | שוטפות                                              |
| <u>190,210</u>        | <u>279,024</u>  | לזמן ארוך                                           |
| <u>12,737</u>         | <u>13,665</u>   | <b>הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה</b>       |
| <u>5,393</u>          | <u>11,009</u>   | <b>התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש</b> |
| <u>11,663</u>         | <u>14,411</u>   | <b>הוצאות (כולל מס)</b>                             |
| <u>48,887</u>         | <u>26,084</u>   | <b>רווח מפעילות שהופסקה, נטו</b>                    |
| <u>55,354</u>         | <u>36,347</u>   | <b>רווח נקי</b>                                     |

**באור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים**

**א. הרכב הסעיף**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 | <b>שיעור ריבית</b>    |                                           |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------------|
| <b>2006</b>           | <b>2007</b>     | <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                                           |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>2007</b>           |                                           |
| 741                   | 307             | 5.35                  | <b>אשראי מתאגידים בנקאיים</b>             |
| 588                   | 348,664         | 5.35                  | משיכות יתר                                |
| <u>1,329</u>          | <u>348,971</u>  |                       | הלוואות לזמן קצר ללא הצמדה (בריבית משתנה) |
| 39,232                | 47,950          | 5.2-6.15              | <b>חלויות שוטפות</b>                      |
| 3,907                 | 6,090           | 5.0-6.5               | הלוואות                                   |
| 3,900                 | 4,532           | 7.53                  | אגרות חוב צמודות מדד                      |
| <u>47,039</u>         | <u>58,572</u>   |                       | אגרות חוב בדולר קנדי                      |
| <u>48,368</u>         | <u>407,543</u>  |                       |                                           |

**ב. שעבודים - ראה באור 20.ג.**

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 13 - ספקים ונותני שירותים**

| ליום 31 בדצמבר |              |
|----------------|--------------|
| 2006           | 2007         |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     |
| 5,680          | 561          |
| 2,343          | 6,315        |
| <u>8,023</u>   | <u>6,876</u> |

חובות פתוחים  
המחאות ושטרות לפירעון

**באור 14 - זכאים ויתרות זכות; זכאים בגין נדל"ן להשקעה**

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2006           | 2007          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| 30,753         | 32,094        |
| 1,430          | 7,913         |
| 7,637          | 4,279         |
| 1,521          | 697           |
| 746            | 4,159         |
| 11,634         | 7,474         |
| 405            | 315           |
| -              | 419           |
| 3,138          | 2,295         |
| <u>57,264</u>  | <u>59,645</u> |

**א. זכאים ויתרות זכות**

ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך  
 התחייבויות לשותפים  
 הכנסות מראש  
 מוסדות  
 עובדים ומוסדות בגין שכר  
 התחייבויות לשלם  
 בעלי עניין  
 התחייבות בגין עסקאות swap על שינויים במדד (ראה 2. להלן)  
 אחרים  
 סך הכל (ראה 1 להלן)

1. עיקר היתרות של זכאים ויתרות זכות הן בש"ח.

2. לצורך הגנה ולהקטנת החשיפה של הקבוצה לשינויים עתידיים בשיעור עליית המדד בישראל, ביצעה הקבוצה ברבעון האחרון של שנת 2006 מספר עסקאות מול בנקים בישראל, לתקופה של שנתיים 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.

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2006           | 2007          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| 9,991          | 20,240        |
| -              | 17,595        |
| <u>9,991</u>   | <u>37,835</u> |

**ב. זכאים בגין רכוש קבוע**

התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה  
 התחייבות לרשויות בגין עסקאות נדל"ן להשקעה



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 15 - אגרות חוב**

**א. אגרות חוב**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                  |                                                        |
|-----------------------|------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>2006</b>           | <b>2007</b>      |                                                        |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b>  | <b>הרכב הסעיף</b>                                      |
| 985,332               | 1,265,041        | <b>אגרות חוב (סדרה א') - ב. להלן</b>                   |
| 4,519                 | -                | כתבי אופציה (סדרה 3) למימוש לאגרות חוב - באור 21.ג.5). |
| <u>989,851</u>        | <u>1,265,041</u> |                                                        |
| 52,832                | 50,885           | <b>אגרות חוב בהצמדה למדד - ג. להלן</b>                 |
| 3,329                 | 3,882            | בניכוי - חלויות שוטפות                                 |
| <u>49,503</u>         | <u>47,003</u>    |                                                        |
| 127,318               | 133,561          | <b>אגרות חוב בדולר קנדי - ד. להלן</b>                  |
| 3,900                 | 4,532            | בניכוי - חלויות שוטפות                                 |
| <u>123,418</u>        | <u>129,029</u>   |                                                        |
| 100,384               | 97,551           | <b>אגרות חוב בהצמדה למדד - ה. להלן</b>                 |
| -                     | 6,967            | שטר הון - ראה באור 20.ב.2.ג).                          |
| <u>100,384</u>        | <u>104,518</u>   |                                                        |
| 578                   | 2,208            | <b>בניכוי - חלויות שוטפות</b>                          |
| <u>99,806</u>         | <u>102,310</u>   |                                                        |
| <u>1,262,578</u>      | <u>1,543,383</u> |                                                        |

**ב. אגרות חוב (סדרה א')**

בחודש מאי 2006, במסגרת תשקיף להנפקת ניירות ערך של החברה, הנפיקה החברה 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). אגרות החוב עומדות לפרעון ב-10 תשלומים שנתיים שווים בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2019 נושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.95% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006. אגרות החוב מובטחות בשעבוד סמלי על פקדון בסך 1 ש"ח.

במהלך הרבעון הרביעי של 2006 הורחבה סדרה זו בעקבות התקשרותה של החברה בהסכם לגיוס ממשקיעים מוסדיים סך כולל של 512 מיליון ש"ח בדרך של הנפקת 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א').

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

שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (9,644 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור אגרות החוב לכתבי אופציה שהונפקו ללא תמורה ביחד עם אגרות החוב, ובהתחשב בהרחבת סדרת אגרות החוב כאמור לעיל ובהתאמת שווי כתבי האופציה (סדרה 3) עד ליום המימוש (11,992 אלפי ש"ח), הוא 4.95%.

**ג. אגרות החוב הצמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 5.5%-6.5% לשנה, ועומדות לפרעון בעיקר בתשלומים חצי שנתיים עד לשנת 2022.**

**ד. אגרות החוב נושאות ריבית שנתי בשיעור של 7.53%, ועומדות לפרעון בתשלומים חודשיים, קרן וריבית עד שנת 2013. למידע נוסף ושעבודים, ראה באור 10.**

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 15 - אגרות חוב (המשך)**

ה. אגרות החוב צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של עד 5% לשנה, ועומדות לפרעון בתשלומים חצי שנתיים, קרן וריבית עד שנת 2019, על פי התזרים הקיים מהכנס שבגינו ניתנה החלואה.

ו. היתרה (לאחר ניכוי החלויות השוטפות) עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך המאזן כלהלן :

| <b>אלפי ש"ח</b>  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| 11,294           | שנה שניה - 2009                |
| 136,891          | שנה שלישית - 2010              |
| 137,552          | שנה רביעית - 2011              |
| 136,160          | שנה חמישית - 2012              |
| 1,121,486        | שנה שישית ואילך (2013 עד 2027) |
| <u>1,543,383</u> |                                |

ז. **שעבודים** - ראה באור 20.ג.

**באור 16 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים**

א. **הרכב הסעיף**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 | <b>שיעורי ריבית</b>   |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>2006</b>           | <b>2007</b>     | <b>ליום 31 בדצמבר</b> |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>2007</b>           |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>%</b>              |
| 133,639               | -               |                       |
| 247,196               | 216,647         | 5.2-6.15              |
| <u>380,835</u>        | <u>216,647</u>  |                       |
| 39,212                | 47,926          |                       |
| <u>341,623</u>        | <u>168,721</u>  |                       |
| -----                 | -----           |                       |
| 4,260                 | -               |                       |
| 120                   | 103             | 5.5                   |
| <u>4,380</u>          | <u>103</u>      |                       |
| 20                    | 24              |                       |
| <u>4,360</u>          | <u>79</u>       |                       |
| -----                 | -----           |                       |
| <u>345,983</u>        | <u>168,800</u>  |                       |
| -----                 | -----           |                       |

**הלוואות מתאגידים בנקאיים**

בדולר קנדי  
בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

**הלוואות מאחרים**

בדולר קנדי  
בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. היתרה (לאחר ניכוי החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2007 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך המאזן כלהלן :

| <b>אלפי ש"ח</b> |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| 32,653          | שנה שניה - 2009                |
| 27,477          | שנה שלישית - 2010              |
| 25,861          | שנה רביעית - 2011              |
| 15,955          | שנה חמישית - 2012              |
| 66,854          | שנה שישית ואילך (2013 עד 2019) |
| <u>168,800</u>  |                                |

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 16 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים (המשך)**

ג. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר – ראה באור 20.ד.

ד. שעבודים - ראה באור 20.ג.

**באור 17 - כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה**

א. ההרכב

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2006           | 2007          |
| אלפי ש"ח       |               |
| <u>21,420</u>  | <u>15,780</u> |

כתבי אופציה (סדרה 1) – ראה ב. להלן

**ב. כתבי אופציה (סדרה 1)**

בחודש מאי 2006, בעקבות תשקיף, הנפיקה החברה 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1) שהוצעו ללא תמורה והניתנים למימוש עד לחודש מאי 2010, למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כך שכל כתב אופציה (סדרה 1) ימומש למניה רגילה אחת (כפוף להתאמות), בתמורה למחיר מימוש בסך של 16.00 ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006 (ליום 31 בדצמבר 2007 - 16.19 ש"ח). כתב אופציה שלא ימומש עד לחודש מאי 2010 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. בהיות כתבי אופציה (סדרה 1) נגזר, נקבעה יתרתם לפי שווי השוק המצוטט שלהם לתאריך כל מאזן.

**באור 18 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך**

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2006           | 2007          |
| אלפי ש"ח       |               |
| <u>898</u>     | <u>933</u>    |
| <u>603</u>     | <u>623</u>    |
| <u>295</u>     | <u>310</u>    |
| <br>5,342      | <br>13,523    |
| <br>-          | <br>15,000    |
| <br>4,042      | <br>-         |
| <br>150        | <br>-         |
| <u>9,829</u>   | <u>28,833</u> |

א. הרכב הסעיף:

התחייבויות בשל סיום יחסי  
עובד-מעביד  
בניכוי יעודה

הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים  
התחייבות לשותפים בתאגיד בשליטה משותפת  
התחייבות בגין עסקאות swap על שינויים במדד –  
ראה באור 14.א.2).  
חברה כלולה

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 19 - מיסים על ההכנסה**

א. להלן הרכב יתרות המיסים הנדחים המוצגות במאזן לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים:

| תנועה בשנת 2007                |                                               |                                               |                                                |                                                              |                                |                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2006 | זקיפה לרווח<br>והפסד בגין<br>פעילות<br>מופסקת | זקיפה לרווח<br>והפסד בגין<br>פעילות<br>מופסקת | זקיפה לסעיף<br>יתרות חובה<br>מפעילות<br>מופסקת | התאמות<br>הנובעות<br>מתרגום דוחות<br>כספיים של<br>פעילות חוץ | יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2007 |                         |
| אלפי ש"ח                       |                                               |                                               |                                                |                                                              |                                |                         |
| 227,470                        | 83,851                                        | (47,780)                                      |                                                | 1,706                                                        | 265,247                        | נדלי"ן להשקעה (1)       |
| (2,297)                        | (607)                                         |                                               | 1,130                                          |                                                              | (1,774)                        | הוצאות מימון בקשר       |
| (22,084)                       | (12,196)                                      |                                               |                                                |                                                              | (34,280)                       | להלוואות לזמן ארוך      |
| (313)                          | (1,009)                                       |                                               |                                                |                                                              | (1,322)                        | בגין הפסדי מס מועברים   |
|                                |                                               |                                               |                                                |                                                              | -                              | הפרשות לזכויות עובדים   |
|                                |                                               |                                               |                                                |                                                              |                                | ואחרים                  |
| (1,172)                        | 1,172                                         |                                               |                                                |                                                              |                                | הפרשים בגין עסקאות הגנה |
|                                |                                               |                                               |                                                |                                                              |                                | על שינויים במדד         |
|                                |                                               |                                               |                                                |                                                              |                                | המחירים לצרכן           |
|                                |                                               |                                               |                                                |                                                              | 173                            | הפרשים אחרים            |
| 201,604                        | 71,384                                        | (47,780)                                      | 1,130                                          | 1,706                                                        | 228,044                        |                         |

| תנועה בשנת 2006                |                                               |                                               |                                                     |                                              |                                             |                                                                       |                                |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2005 | זקיפה לרווח<br>והפסד בגין<br>פעילות<br>מופסקת | זקיפה לרווח<br>והפסד בגין<br>פעילות<br>מופסקת | זקיפה<br>לרווח<br>והפסד<br>בגין<br>פעילות<br>מופסקת | ייחוס<br>מיסים<br>נדחים<br>ברכישה<br>מהמיעוט | ייחוס<br>מיסים<br>נדחים<br>בכניסה<br>לאיחוד | התאמות<br>הנובעות<br>מתרגום<br>דוחות<br>כספיים<br>של<br>פעילות<br>חוץ | יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2006 |
| אלפי ש"ח                       |                                               |                                               |                                                     |                                              |                                             |                                                                       |                                |
| 156,551                        | 60,434                                        | 8,640                                         | -                                                   | 4,638                                        |                                             | (2,793)                                                               | 27,470                         |
| (1,443)                        | (853)                                         |                                               |                                                     |                                              |                                             |                                                                       | (2,297)                        |
| -                              | (11,789)                                      |                                               | (10,295)                                            |                                              |                                             |                                                                       | (2,084)                        |
| (2,044)                        | 1,731                                         |                                               |                                                     |                                              |                                             |                                                                       | (313)                          |
| -                              |                                               |                                               |                                                     |                                              |                                             |                                                                       |                                |
|                                | (1,173)                                       |                                               |                                                     |                                              |                                             |                                                                       | (1,172)                        |
|                                | (162)                                         |                                               |                                                     |                                              |                                             |                                                                       | -                              |
| 153,226                        | 48,188                                        | 8,640                                         | (10,295)                                            | 4,638                                        |                                             | (2,793)                                                               | 01,604                         |

(1) היתרה לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005 כוללת סך של 11,763 אלפי ש"ח המייצג הפרשה למיסים שוטפים שנרשמה בשנת 2004 ובשל ביצוע שחלוף של נכס להשכרה בהתאם לפקודת מס הכנסה סווגה כמיסים נדחים לזמן ארוך.

(2) המיסים הנדחים נזקפו לפי שיעורי מס של 25% עד 29% (בעיקר 25%).

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 19 - מיסים על הכנסה (המשך)**

**ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן :**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>2006</b>           | <b>2007</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |
| 1,541                 | 117             |
| 203,145               | 228,161         |
| <u>201,604</u>        | <u>228,044</u>  |

ברכוש בלתי שוטף  
בהתחייבויות שאינן שוטפות

**ג. מיסים נדחים - מידע נוסף :**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>2006</b>           | <b>2007</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |
| 170,910               | 104,376         |
| 38,070                | -               |
| <u>208,980</u>        | <u>104,376</u>  |

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)  
הפרש זמני המיוחס לחברות מוחזקות בגין לא הוכרה התחייבות  
מסים נדחים

(1) הטבות מס ליום 31 בדצמבר 2007 בגין לא נרשמו נכסי מיסים נדחים לקבל, נטו בשל הערכת הנהלת הקבוצה כי מימושם בעתיד הנראה לעין אינו צפוי, מסתכמות במאוחד לסך של כ-104 מיליון ש"ח. הטבות מס אלו נובעות בעיקר מהפסדים לצרכי מס של חברות מאוחדות.

**ד. הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה**

**הרכב הסעיף:**

| <b>לשנה שנסתיימה<br/>ביום 31 בדצמבר</b> |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| <b>2006</b>                             | <b>2007</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>                         | <b>אלפי ש"ח</b> |
| 11,393                                  | 12,315          |
| 48,188                                  | 71,384          |
| (5,533)                                 | (1,241)         |
| <u>54,048</u>                           | <u>82,458</u>   |

מיסים שוטפים  
מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם  
מיסים בגין שנים קודמות, נטו

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 19 - מיסים על ההכנסה (המשך)**

**ה. מס תיאורטי**

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי שיעורי מס החברות בישראל לבין ההפרשה למיסים על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקפה בדוחות רווח והפסד:

| <b>לשנה שנסתיימה<br/>ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                                                      |
|-----------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|
| <b>2006</b>                             | <b>2007</b>     |                                                      |
| <b>אלפי ש"ח</b>                         | <b>אלפי ש"ח</b> |                                                      |
| 311,753                                 | 347,255         | רווח לפני מיסים על ההכנסה                            |
| 31%                                     | 29%             | שיעור המס הסטטוטורי                                  |
| <u>96,643</u>                           | <u>100,704</u>  | מס מחושב                                             |
| <b>תוספת (חסכון) במס בגין:</b>          |                 |                                                      |
| (13,683)                                | (12,313)        | הכנסות החייבות בשיעורי מס שונים                      |
| (8,635)                                 | -               | הכנסות פטורות                                        |
| (3,687)                                 | (48)            | הוצאות שהוכרו לצרכי מס ולא נרשמו בספרים              |
| 512                                     | 3,254           | הוצאות לא מוכרות, נטו                                |
| -                                       | 3,174           | הפסדים והטבות לצורכי מס שבגינם לא נרשמו מיסים נדחים  |
| (11,789)                                | (12,196)        | זקיפת מיסים נדחים בגין הפסדי מס מועברים משנים קודמות |
| (3,913)                                 | 77              | השפעת חוק התיאומים בשל אינפלציה, התשמ"ה-1985         |
| (5,533)                                 | (1,241)         | מיסים בגין שנים קודמות, נטו                          |
| <u>4,133</u>                            | <u>1,047</u>    | הפרשים אחרים                                         |
| <u>54,048</u>                           | <u>82,458</u>   | הוצאות מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד               |

**ו. שומות מס**

לחברה הוצאו שומות מס סופיות בהסכם עד וכולל שנת המס 2001. שומות המס של החברה לשנים 2006-2002 נמצאות בדיונים מול שלטונות המס. להערכת הנהלת החברה, אין בנושאים אשר הועלו על ידי שלטונות המס כדי להשפיע באופן מהותי על חבוי המס של החברה לשנים האמורות.

לחברה מאוחדת באיחוד יחסי הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2002 ולעשר חברות מאוחדות ולשלוש חברות מאוחדות באיחוד יחסי הוצאו שומות מס סופיות ושומות מס עצמאיות הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2003. לחברה אחת מאוחדת באיחוד יחסי הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2004. לשתי חברות בקנדה טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן. לשתי חברות מאוחדות באיחוד יחסי טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 19 - מיסים על ההכנסה (המשך)**

**ז. חוקי המיסוי בתנאי אינפלציה**

החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל נישומות על פי הוראות פקודת מס הכנסה וחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985. חברה מאוחדת בקנדה נישומה על פי הדין במקום מושבה.

ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח – 2008 (להלן – "התיקון"), לפיו 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.

**ח. שיעורי המס והפחתתם**

בחודש יולי 2005 תוקנה פקודת מס הכנסה (תיקון מספר 147) באופן ששיעור מס הכנסה של 34% המושט על חברות יופחת באופן הדרגתי החל משנת המס 2006 לגביה נקבע מס בשיעור 31% ועד לשנת המס 2010 לגביה נקבע מס בשיעור של 25%.

**באור 20 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים**

להלן הרכב יתרת ההפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2007 ולשנה שהסתיימה באותו מועד:

| <b>באלפי ש"ח</b> |                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 7,645            | יתרת הפרשות ליום 1 בינואר 2007                                  |
| 15,535           | תוספות - הפרשות שנוצרו במהלך התקופה בגין תביעות חדשות והיטלי מס |
| (232)            | עדכון ההפרשה בגין תביעות כתוצאה משינוי בסטטוס התביעה            |
| (2,787)          | גריעות – ביטול הפרשות כתוצאה מתביעות שנדחו                      |
| (638)            | גריעות – ביטול הפרשות כתוצאה מתביעות ששולמו                     |
| <u>19,523</u>    | יתרת הפרשות ליום 31 בדצמבר 2007                                 |

**א. הליכים משפטיים ומיסויים**

נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 17 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ-66 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-30 מיליון ש"ח.

בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ-19.5 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

להלן תיאור התביעות המהותיות מבין התביעות הנ"ל, אשר הסכומים המפורטים בגינן הינם בערכים נומינליים למועד הגשתן, אלא אם כן צויין אחרת:

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים** (המשך)

**באור 20-**

**א. הליכים משפטיים ומיסויים** (המשך)

(1) כנגד השותפים בעסקת הבניה של פרויקט קניון רחובות (ובניהם החברה) הוגשה תביעה על ידי עיריית רחובות המתנהלת בפני בורר. סכום התביעה הכולל הינו כ-26 מיליון ש"ח. העילות הנטענות בתביעת העירייה נוגעות בעיקרן לליקויי בניה, אי הכנת ביסוס מספיק שנועד לאפשר בניית מבנה ציבורי מעל החניון, אי ביצוע עבודות פיתוח, הפרזה בנוגע לשווי עבודות אחרות שבוצעו והפרש בין היטלי הפיתוח לבין שווי עבודות הפיתוח שלטענת העירייה מגיע לה. בכתב ההגנה שהוגש מטעם הנתבעים נטען כי חלק מהתביעות התיישנו, ומכל מקום הטענות אינן נכונות לגופן וסכומן מופרז באופן ניכר. השותפים לעסקת הבניה המשותפת הגישו תביעה נגדית כנגד עיריית רחובות על סך כולל של כ-3 מיליון ש"ח.

חלקה של הקבוצה בתביעות הנ"ל הינו 1/6.

בין החברה לבין שותפותיה לפרויקט קיים הסכם לפיו בתום הבוררות ולאור תוצאותיה תוכל החברה להעלות כל טענה במישור היחסים בינה לבין השותפות, המזכה אותה לטענתה בשיפוי משותפותיה בעסקת הבניה של הפרויקט.

יועציה המשפטיים של החברה לענין זה מעריכים את סיכויי התביעה כיותר סביר מאשר לא (more likely than not). לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעת הנהלת החברה מתאימה בנסיבות הענין.

(2) החברה הינה הבעלים של 50% מזכויות החכירה בתחנה המרכזית בחיפה. כנגד השותף הנוסף בזכויות החכירה בפרויקט הוגשו בבית המשפט המחוזי בחיפה תביעות של רוכשי זכויות חכירת משנה וחנויות בתחנה לפיצויים על סך של כ-18 מיליון ש"ח, עבור נזק שנגרם להם, לטענתם, עקב כך שטרם נרשמו זכויות החכירה שלהם בלשכת רישום המקרקעין, וכן בגין ירידת ערך הנכס שלהם מאחר ו"אגד" חדלה להשתמש בנכס כתחנה מרכזית בחיפה.

הנתבעת כופרת באחריותה כלפי התובעות בקשר עם עזיבת "אגד" את התחנה וכן היא כופרת בסכומים הנטענים. כמו כן, הגישה הנתבעת הודעת צד ג' נגד "אגד".

החברה אינה צד (כנתבעת) לתביעות, אולם היא נדרשה לתת ונתנה לשותפתה לפרויקט התחייבות לשאת במחצית מכל סכום שייפסק נגד השותפה בהיות החברה בעלים במשותף בנכס. חלקה של החברה בתביעה הינו, כאמור, 50%.

יועציה המשפטיים של החברה לענין זה מעריכים את סיכויי התביעה כיותר סביר מאשר לא (more likely than not). לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעת הנהלת החברה מתאימה בנסיבות הענין.

(3) כנגד החברה ונגד שותפתה (בחלקים שווים) בזכויות במקרקעין בפרויקט של התחנה המרכזית החדשה בירושלים (החברה הינה הבעלים של 50% מהזכויות בפרויקט) הוגשה תביעה בבית משפט השלום בירושלים על ידי נאמן הקדש בטענה כי הוא זכאי לקבלת חלק יחסי ברווחי התחנה המרכזית החדשה בעבר ובהווה, מתוקף היותו הבעלים של חלק מהמקרקעין (כ-3.097%) עליהם בנויה התחנה. לחילופין ביקש התובע להורות על סילוק המחוברים והשבת המצב לקדמותו בצירוף תשלום חלקו היחסי בגין תקבולי העבר.

על פי הסכם משנת 1965 בין החברה לבין שותפתה הנ"ל רכשה החברה משותפתה 50% מזכויות הבעלות במקרקעין עליהם בנויה התחנה. הבעלות בחלקה אחת במקרקעין בפרויקט היתה במחלוקת. בפועל נרשמו הזכויות בחלקה בספרי המקרקעין על שם החברה ושותפתה הנ"ל בחלקים שווים. בנובמבר 2000 נרשם עיזבון מנוח כבעלים של כ-3.097% מהמקרקעין נשוא המחלוקת במשותף במושע יחד עם הנתבעות, כך שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים רשומות החברה ושותפתה בלשכת רישום המקרקעין, כבעלים של 48.45% מהזכויות כל אחת.



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)**

**באור 20-**

**א. הליכים משפטיים ומיסויים (המשך)**

(3) (המשך) - בחודש יוני 2006 ניתן על ידי בית משפט השלום בירושלים פסק דין הצהרתי בתביעה, לפיו נקבע, בין היתר, כי התובע זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו החברה ושותפתה בנכס, בשיעור של כ-3.097% מהפירות שהפיקו מהנכס, החל מתאריך 24 באוקטובר 2000, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת כל תשלום. בעקבות ערעור שהוגש ע"י השותפות על בסיס מספר טענות שהעקריות שבהן הינן שההקדש לא השקיע סכום כלשהו בהקמת המחברים ובהתאם גם אינו זכאי לשכר ראוי בגינם אלא בכפוף לתשלום חלקו היחסי בהקמת המחברים למקרקעין המגיע, להערכת החברה, לסך כולל של למעלה מ-9 מיליון ש"ח (בצירוף ריבית מיום ההקמה), ניתן בחודש מאי 2007 פסק דין בערעורים אשר נתן תוקף להסכמת הצדדים לפיה יידחו הערעורים בכפוף להסכמה כי האמור בפסק הדין של בית משפט השלום לא ישתק את החברה ושותפתה מלטעון בכל הליך עתידי כי על התובע להשתתף בעלויות ההקמה של המחברים למקרקעין ולתובע ישמרו כל הזכויות שהוא טוען להן.

להערכת הנהלת החברה, על פי תחשיבה של החברה לקביעת הפירות שהופקו מהנכס, הסכום אותו זכאי התובע לקבל, אם בכלל, איננו מהותי. תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ, שותפתה של החברה בתחנה, התחייבה כלפי החברה, הן במסגרת כתבי שיפוי והן מכח הסכם הרכישה, לשפותה על כל נזק שייגרם לה, בין היתר בגין התביעה הנ"ל ופסק הדין שניתן בקשר אליה. לאור זאת, ולאור ביטול הערעורים כאמור לעיל, להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה הינם קלושים ולא צפויה לחברה חשיפה בגין הנ"ל.

(4) במהלך השנים 2003-2005 קיבלה החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ (חברה בה החזיקה הקבוצה במחצית מהזכויות) מעיריית רחובות (להלן - **העיריה**) הודעות בדבר חיובי ארנונה לשנים 2005-1996 ובהן דרישות לתשלום תוספות ארנונה בקשר לקניון רחובות (להלן - **הקניון**) בסך כולל של כ-24.7 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2007 הגיעו הקבוצה ושותפתה לזכויות בקניון להסכם פשרה עם העיריה המסיים את כלל המחלוקות המתייחסות לחיובי הארנונה הנ"ל, אשר קיבל תוקף של החלטה על ידי ועדת הערר לענייני ארנונה כללית. על פי הסכם הפשרה שילמה הקבוצה בדצמבר 2007 סך כולל של 550 אלפי ש"ח לסילוק כלל תביעות העיריה כלפיה לחיובי ארנונה בגין הקניון בגין התקופה עד לחודש יולי 2007, מועד בו מכרה הקבוצה את מלוא זכויותיה בקניון לשותפתה לזכויות בקניון (ראה באור 20.ד.7).

(5) בחודש אוקטובר 2005 הוצאו לחברה על ידי משרד מיסוי מקרקעין רחובות שומות מס רכישה ומס שבח שסכומן עמד על 11.8 מיליון ש"ח ו-1.3 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין רכישה ומכירה של זכויות בקניון רחובות. החברה שימשה כנאמן בעסקה זו עבור חברה אחרת בעלת זכויות בקניון, תוך שלנאמנות ובכלל זה להיעדר השלכות מס על החברה, ניתן אישור מקדמי על ידי המחלקה המקצועית ברשות המיסים עוד בטרם ההתקשרות בעסקה. החברה הגישה השגות ביחס לשומות שהוצאו לה כאמור אך הללו נדחו מטעמים טכניים (הואיל ועמד לחלוף המועד החוקי למתן החלטה בהשגות) תוך שמירת זכות החברה להגיש ערר ותוך הסכמה לקיום דיון בנושא בנציבות מס הכנסה בטרם פניה לערכאות. בדיון שהתקיים הוצגה עמדת רשויות המס באשר לשומת מס הרכישה לפיה האישור המקדמי אשר ניתן על ידי המחלקה המקצועית ברשות המיסים אינו חל מחמת שלגישתם אין מדובר בהסכם נאמנות סטנדרטי לאור הוראות מסוימות המצויות בו. בניגוד לאמור לעיל, ביחס לשומת מס השבח צויין כי בכוונת רשויות המס לבטלה או להקטנה. בחודש מאי 2007 הגישו החברה ובעלת הזכויות הנוספת בקניון ערר על השומות החדשות שהוצאו. בעקבות הגשת הערר נרשמה הקפאה ביחס לשומות הנ"ל על ידי רשויות המס עד להחלטה בערר. טרם התקיים דיון בערר.

לדעת יועציה המשפטיים של החברה לענין זה הטענה בדבר העדר נאמנות סטנדרטית אינה נכונה והנימוקים המופיעים בנימוקי השומות נדונו ונשללו כבר בעת מתן האישור המקדמי. לאור זאת, מניחים יועצים אלו בסבירות גבוהה כי בסופו של דבר האישור המקדמי ותוצאותיו יכובדו והשומות תבוטלנה. בנוסף, במסגרת הסכם הנאמנות בין החברה לבין בעלת הזכויות בקניון, התחייבה בעלת הזכויות לשפות את החברה בגין כל נזק שייגרם לה, בין היתר, בקשר עם חיוב מס שיוטל על החברה בנוגע לנאמנות. לאור זאת, החליטה הנהלת החברה שלא לכלול הפרשה בגין השומות הנ"ל בדוחותיה הכספיים.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים** (המשך)

**באור 20-**

**א. הליכים משפטיים ומיסויים** (המשך)

(6) בחודש אוקטובר 2006 הגיעה החברה לסיכום בדבר רכישה של מלוא זכויות הבעלים במתחם באשדוד הכולל את קניון "לב אשדוד" ושני מקבצי דיור הצמודים אליו (להלן יחדיו - **לב אשדוד**), בתמורה כספית כוללת של 250 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. במהלך חודש דצמבר 2006, בד בבד עם השלמת המשא ומתן על תנאיו של חוזה מפורט וטרם החתימה עליו, נודע לחברה במפתיע כי הבעלים של לב אשדוד (להלן - **המוכרים**) חתמו על הסכם למכירתו לצד ג', תוך הפרה בוטה של חובת תום הלב בניהול משא ומתן ותוך הפרת התחייבות חד משמעית לבלעדיות שניתנה לחברה.

בגין כך הגישה החברה תביעה כנגד המוכרים וצד ג' בבית משפט המחוזי בבאר שבע, בה עתרה למתן צו מניעה כנגד ביצוע העסקה עם צד ג', אכיפת הסכם המכר ולחילופין למתן פיצוי כספי על כל הנזקים וההוצאות שנגרמו לה שנאמד על ידה בסך של 8 מיליון ש"ח. במקביל, עתרה החברה למתן צו עיקול זמני על סך של 8 מיליון ש"ח מתוך הכספים שאמורים להשתלם על ידי צד ג' למוכרת של לב אשדוד במסגרת הרכישה, להבטחת הסעד הכספי שהתבקש על ידי החברה.

בחודש פברואר 2007 ניתנה החלטת בית המשפט ביחס לסעד האכיפה בה נקבע כי המוכרים נהגו בחוסר תום לב ובדרך בלתי מקובלת במשא ומתן עם החברה. יחד עם זאת, דחה בית המשפט את בקשת החברה לאכיפת ההסכם מן הטעם שמרכיב התמורה בהסכם בין הצדדים נותר לא ברור. בד בבד, החליט בית המשפט להעניק לחברה עיקול הזמני על סך של 8 מיליון ש"ח לצורך הבטחת הסעד הכספי אשר נתבקש על ידה ואשר התביעה בגינו עודנה תלויה ועומדת. בעקבות דיון בבקשה לביטול העיקול שהוגשה על ידי הנתבעים קבע בית המשפט בחודש נובמבר 2007, בהסכמת הצדדים, כי העיקול יעמוד על סך של 4 מיליון ש"ח.

(7) כנגד החברה וכנגד בנק הפועלים בע"מ הוגש בבית משפט השלום באשדוד כתב אישום, אשר איננו נוקב בסכום, בגין שימוש מסחרי בנכס למרות שהנכס על פי התב"ע היה מיועד לשימוש ציבורי, זאת לאחר שהוועדה המקומית התירה בעבר שימוש חורג בנכס לתקופה של למעלה מ-10 שנים, לשימוש מסחרי עד שיימצא פתרון לבעיית החניה בנכס. הוועדה אף גבתה היטל השבחה בגין אותו היתר לשימוש חורג. בעקבות שינוי במדיניות העירייה למתן היתרים לשימוש חורג לא חודש ההיתר והוגש כתב האישום הנ"ל. בנוסף, במהלך שנת 2006 הוגשו כנגד החברה וכנגד שני שוכרים בנכס, שני כתבי אישום נוספים באותו אישום כמתואר לעיל. כמו כן, ניתנה על ידי העירייה לחברה הוראה להגיש תכנית בנין עיר נקודתית לשינוי הייעוד מציבורי למסחרי. החברה פועלת לשינוי התב"ע מציבורי למסחרי.

בחודש דצמבר 2006, בעקבות דיון שהתקיים בבית המשפט, קיבל בית המשפט את עמדת החברה והחליט לקיים דיון מקדמי לעניין טענת ההגנה מן הצדק שהועלתה על ידי החברה ובנק הפועלים שעיקרה מחדלה של העירייה לאכוף על היזם ממנו רכשה החברה את הנכס, לקיים תנאי הקבוע בהיתר הבניה ואשר מהווה תנאי שהתנתה העירייה לקבלת ההיתר לשימוש חורג. הדיון בטענת ההגנה מן הצדק נקבע להמשך דיון לחודש מאי 2008. להערכת החברה, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים לעניין זה, צפויה החברה להתחייב בתשלום היטל השבחה בגין שימוש חורג בגין התקופה החל משנת 2000 ואילך. הואיל ועל פי הסכם השכירות בין החברה לבין בנק הפועלים, אשר מתייחס למרבית השטח נשוא כתב האישום, מחוייב הבנק בתשלום כל היטל נדרש לצורך קבלת ההיתר לשימוש חורג, מעריכה החברה כי תאלץ לשאת, לכל היותר, בהיטל בגין התקופה שמהמועד בו פונה השטח שהיה בשימוש הבנק. לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעתה של הנהלת החברה מתאימה בנסיבות העניין.

(8) בסוף שנת 2006 בוצעה הקצאת מניות מדללת על ידי תשע חברות אילות בנות לטובת החברה, כאמור בבאור 20ב(2)(ב). בהמשך לכך נתבקשה החברה לדווח על ההקצאה המדללת למשרד מיסוי מקרקעין כעל פעולה באיגוד מקרקעין. לסיווג ההקצאה כפעולה באיגוד מקרקעין עלולות להיות השלכות מס ובפרט מס רכישה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה לעניין זה, קיימים טעמים משפטיים בני תוקף כנגד עמדת רשות המיסים לפיה ההקצאה המדללת איננה פעולה באיגוד מקרקעין, וזאת הן לאור הוראותיו הברורות של החוק והן לאור אופי פעילותן של החברות הבנות. לחברה טרם הוצאו שומות כלשהן על ידי רשות המיסים. לאור זאת, בהתבסס על דעתם של היועצים המשפטיים, החליטה הנהלת החברה לכלול בדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעתה מתאימה בנסיבות העניין.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים** (המשך)

**באור 20-**

**ב. התקשרויות אחרות**

(1) בין חברה מאוחדת לצד ג' נתגלעה בשנת 2000 מחלוקת לגבי פרויקט בניה ברחובות. החברה המאוחדת רכשה מצד ג' שטחים במתחם פרויקט זה, אשר היה אמור להיבנות בשלושה שלבים. לדעת הנהלת הקבוצה, התקיימו התנאים שבהסכם הרכישה המאפשרים לחברה המאוחדת לבטל את העסקה ביחס לרכישת חלקה בשלב ג', ולפיכך לא לשלם את חלקה עבור שלב זה בהיקף של כ-29 מיליון ש"ח. לדעתו של צד ג' לא קמה לחברה המאוחדת הזכות לבטל את העסקה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה המאוחדת לענין זה, לא ניתן להעריך, בשלב זה, את תוצאות המחלוקת האמורה, ולפיכך החליטה הנהלת הקבוצה שלא לכלול הפרשה בדוחותיה הכספיים בגין האמור לעיל.

**(2) רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות**

(א) במהלך השנים 1992 ועד 1999 נחתמו על ידי תשע חברות מאוחדות (להלן - **אילות-בנות**) אשר במועד החתימה היו חברות מאוחדות של אילות השקעות בנכסים בע"מ, חברה אשר החברה מחזיקה ב-51% מזכויות הבעלות ובמלוא זכויות השליטה בה (להלן - **אילות-האם**), 12 אגרות חוב.

יתרת אגרות החוב וההלוואות ליום 31 במרץ 2006 (טרם תחילת הליך רכישתן כמפורט להלן), כולל ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה, עמדה על 1,024 מיליון ש"ח, מתוכן 780 מיליון ש"ח הונפקו לחיצוניים והיתרה בסך של 244 מיליון ש"ח הונפקה לחברה. בעקבות ההסכמים וההסדרים המתוארים בסעיפים (ב) ו-(ג) להלן, ליום 31 בדצמבר 2007 הוסדרו כלל אגרות החוב.

(ב) במהלך השנים 2006-2007 התקשרה החברה בהסכמים שונים לפיהם רכשה את מלוא זכויותיהם של כל בעלי אגרות החוב והלוואות שונות שיתרתן הכוללת למועדי הרכישה הסתכמה ל-600 מיליון ש"ח, בתמורה לסך כולל של 549 מיליון ש"ח, אשר שולמו באמצעות תמורת כספי ההנפקה המתוארת בבאור 2.1 ג. וממיומן עצמי. בעקבות ההסכמים האמורים רשמה החברה בשנת 2006 רווח, נטו בסך של 28 מיליון ש"ח, אשר נכלל בסעיף הכנסות (הוצאות) בקשר לרכישת אגרות חוב.

במסגרת ההסכמים לרכישת זכויותיהם של בעלי אגרות החוב וההלוואות כאמור לעיל, הסכימו אותם בעלי אגרות חוב שהיו גם בעלי מניות חיצוניים באילות-האם לכך שהקבוצה רשאית באופן חד צדדי להגדיל ולחזק את הון העצמי של חברות אילות-בנות, באופן שמאפשר לקבוצה להגיע לבעלות מלאה בהן. לאור זאת, ולאחר שאילות-בנות הקצו לחברה מניות המעניקות לחברה כ-100% מהזכויות בהן, משקפים הדוחות הכספיים לשנת 2006 את המעבר לבעלות מלאה כאמור.

(ג) בחודש מאי 2006 התקשרו החברה, אילות-האם ושתי חברות מאוחדות בהסכם חדש אשר תוקן בחודש דצמבר 2006 (להלן - **ההסכם החדש**) עם חלק מבעלי אגרות החוב, להסדרת הלוואות, שיתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה לכ-190 מיליון ש"ח, בתנאים כדלקמן: אגרות חוב בסך של כ-98 מיליון ש"ח הומרו לאגרות חוב חדשות נושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של עד 5% (בכפוף לתזרים השנתי מהנכס) ועומדות לפרעון על פני תקופה של עד 13 שנים. יתרת הכ-92 מיליון ש"ח הומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה, אשר יעמדו לפרעון עם מימוש הנכסים, או בפירוק החברות המאוחדות, או לאחר שתיפרענה מלוא אגרות החוב החדשות ובאם תאפשר זאת פעילותן השוטפת של החברות המאוחדות. החברה איננה ערבה לאגרות החוב החדשות ולשטרי ההון.

בעת רכישת זכויות המיעוט של שתי החברות המאוחדות הנ"ל, במסגרת המתוארת בסעיף (ב) לעיל, נכללו הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות שלהן לפי שווים ההוגן במועד הרכישה. נכון למועד הרכישה, העריכה הנהלת החברה, בהתבסס על התחזיות העסקיות של החברות המאוחדות, כי לא קיימת סבירות לפרעון שטרי ההון. החל ממועד הרכישה מוצגים שטרי ההון לפי שווים ההוגן (ראה באור 15.ה.).

שתי החברות המאוחדות הנ"ל מחזיקות בנכסים מניבים. במסגרת ההסכם החדש נקבע כי הקבוצה לא תהא רשאית למכור את החזקותיה בחברות המאוחדות כל עוד לא נפרעו אגרות החוב החדשות ושטרי ההון במלואם, אלא אם תתקבל הסכמתם של מלווים המחזיקים בלפחות 75% מיתרות החוב.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים** (המשך)

**באור 20-**

**ג. שעבודים**

- (1) להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2007 מסתכמת לסך של 217 מיליון ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים שעבדה הקבוצה מקרקעין, וכן חלק מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה.
- (2) להבטחת אגרות חוב ושטרי הון בסך של 239 מיליון ש"ח שהונפקו לבעלי ענין לשעבר בחברה מאוחדת ולאחרים יצרו החברה וחברות מאוחדות ו/או התחייבו ליצור שעבודים כמפורט להלן: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך שעבוד של כל זכויותיהן בנכסים שנרכשו על פי חוזים שנחתמו בקשר לרכישת מבנים; ושעבוד שוטף כללי בדרגה ראשונה על כל הנכסים, כספים, הרכוש, הזכויות וההכנסות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש ללוות ושיהיו להן בעתיד.
- (3) להבטחת אגרות חוב בסך של 134 מיליון ש"ח שנתקבלו מאחרים שעבדה החברה השקעות בניירות ערך המוחזקים לפדיון.
- (4) התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה א') שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2007 מסתכמת ל-1,265 אלפי ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.

**ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר**

לחברה אושרו מסגרות אשראי פתוחות מבנק בישראל בסך של 800 מיליון ש"ח, מתוכם 400 מיליון ש"ח לזמן קצר ו-400 מיליון ש"ח לזמן ארוך. לתאריך המאזן ניצלה החברה סך של 513 מיליון ש"ח, מתוכם 347 מיליון ש"ח בזמן קצר. לאחר תאריך המאזן, הועמדה לחברה הלוואה ע"ס 375 מיליון ש"ח לזמן ארוך בקשר למימון רכישת קניון קרית אונו. הלוואה זו הינה הלוואה בנוסף למסגרת הקיימת. לצורך ניצול מסגרת האשראי לזמן קצר על הקבוצה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, ו-(2) שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. עם המעבר לדיווח לפי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS), יעודכן היחס האמור בהסכמת הצדדים.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 21 - הון עצמי**

**א. הרכב והתפתחות בהון המניות**

| <b>מונפק ונפרע</b>             | <b>רשום</b>        |                                                             |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>מספר מניות</b>              |                    |                                                             |
| <b>(1) תנועה בשנת 2007</b>     |                    |                                                             |
| 126,620,000                    | 200,000,000        | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2006</b>                             |
| --                             | 300,000,000        | הגדלת הון מניות רשום בחודש מאי 2007                         |
| 1,000,000                      | --                 | הקצאת מניות למנכ"ל (ראה ו. להלן)                            |
| 5,800,000                      | --                 | הקצאת מניות לציבור (ראה ד. להלן)                            |
| <u>133,420,000</u>             | <u>500,000,000</u> | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2007</b>                             |
| <b>(2) תנועה בשנת 2006</b>     |                    |                                                             |
| 16,222                         | 55,941             | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2005</b> (ראה (3) להלן)              |
| (1,084)                        | (5,000)            | ביטול מניות בכורה ג' בנות 1.0 ש"ח (ראה ב. (2) להלן)         |
|                                |                    | שינויים במניות שעמדו ביום 31 בדצמבר 2005 :                  |
| (15,138)                       | (50,941)           | ביטול מניות שעמדו ביום 31 בדצמבר 2005                       |
| 9,198                          | 45,001             | הקצאת מניות רגילות בנות 1.0 ש"ח ע.ג. חלף מניות שבוטלו כאמור |
| --                             | 199,954,999        | הגדלת הון מניות רשום בחודש מאי 2006                         |
| 95,887,778                     | --                 | חלוקת מניות הטבה                                            |
| 4,103,024                      | --                 | הקצאת מניות לחברה האם                                       |
| 25,000,000                     | --                 | הקצאת מניות לפי תשקיף (ראה ג. (1) להלן)                     |
| 20,000                         | --                 | מימוש כתבי אופציה למניות (ראה ג. (4) להלן)                  |
| 1,600,000                      | --                 | הקצאת מניות למוסדיים                                        |
| <u>126,620,000</u>             | <u>200,000,000</u> | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2006</b>                             |
| <b>(3) ליום 31 בדצמבר 2005</b> |                    |                                                             |
| 6,494                          | 34,660             | מניות רגילות א' בנות 1.0 ש"ח                                |
| 1,643                          | 9,280              | מניות רגילות ב' בנות 1.0 ש"ח                                |
| 1,084                          | 5,000              | מניות בכורה ג' בנות 1.0 ש"ח                                 |
| 1                              | 1                  | מניה נדחית בת 1.0 ש"ח                                       |
| 6,000                          | 6,000              | מניות הצבעה בנות 0.01 ש"ח                                   |
| 750                            | 750                | מניות ניהול א' בנות 1.0 ש"ח                                 |
| 250                            | 250                | מניות ניהול ב' בנות 1.0 ש"ח                                 |
| <u>16,222</u>                  | <u>55,941</u>      |                                                             |

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 21 - הון עצמי (המשך)**

**ב. הזכויות הנלוות למניות**

- (1) המניות הרגילות מקנות למחזיקים בהן את הזכות לקבלת הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, ואת הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה. כל מניה רגילה מזכה את בעליה הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה לקול אחד בגין כל מניה רגילה המוחזקת על ידו. במקרה של פירוק החברה, ישמשו נכסי החברה העומדים לחלוקה בין בעלי מניותיה, באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב כנפרע על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.
- (2) מניות בכורה ג' העניקו לבעליהן זכות בכורה להשתתף במסגרת חלוקת רווחיה של החברה שמקורם בהשקעת החברה בחברה כלולה, לפי חלקן בהשקעה זו. בעקבות מכירת ההשקעה בחברה הכלולה בשנת 1999 חולק דיבידנד לבעלי מניות בכורה ג' בסך של 47,491 אלפי ש"ח. מניות בכורה ג' לא העניקו זכות להשתתף בעודפי הנכסים, אלא בערך המניות הנקוב בלבד בשווי ההיסטורי ללא כל הצמדה או שערור. **לאור האמור לעיל, בשנת 2006 בוטלו מניות אלו.**
- (3) המניות האחרות ליום 31 בדצמבר 2005 הקנו את הזכויות שלהלן:

| מניו דירקטורים | הצבעה  | רווחים |                 |
|----------------|--------|--------|-----------------|
| %              | %      | %      |                 |
| -              | 20.00  | 79.81  | מניות רגילות א' |
| -              | 20.00  | 20.19  | מניות רגילות ב' |
| -              | 60.00  | -      | מניות הצבעה     |
| 80.00          | -      | -      | מניות ניהול א'  |
| 20.00          | -      | -      | מניות ניהול ב'  |
| -              | -      | -      | מניה נדחית      |
| 100.00         | 100.00 | 100.00 |                 |

**ג. תשקיף להנפקת ניירות ערך בשנת 2006**

בחודש מאי 2006, בעקבות תשקיף להנפקת מניות, כתבי אופציה, אגרות חוב וכתבי אופציה ניתנים למימוש לאגרות חוב של החברה, גייסה החברה סך כולל של 819 מיליון ש"ח (797 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות גיוס). מתוך הסכום האמור סך של 319 מיליון ש"ח גוייסו בעקבות הנפקת המניות וסך של 500 מיליון ש"ח נוספים גוייסו בעקבות הנפקת אגרות החוב. ניירות הערך האמורים הונפקו כדלקמן:

- (1) **מניות רגילות** - 25,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת במחיר של 12.75 ש"ח למניה, ובסך הכל בתמורה ל-319 מיליון ש"ח. לאחר ניכוי עלויות גיוס (12,125 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור המניות לכתבי אופציה שהונפקו ללא תמורה ביחד עם המניות (24,734 אלפי ש"ח) גייסה החברה סך נטו של 280,823 אלפי ש"ח.
- (2) **אגרות חוב (סדרה א')** - 500,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') שהוצעו ב-100% מערך הנקוב, בתנאים כמפורט בבאור 15.ב.
- (3) **כתבי אופציה (סדרה 1)** - 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1), שהוצעו בתנאים המפורטים בבאור 17.ב.
- (4) **כתבי אופציה (סדרה 2)** - 7,500,000 כתבי אופציה (סדרה 2) שהוצעו ללא תמורה ושניתנו למימוש עד לחודש נובמבר 2006, למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כך שכל כתב אופציה (סדרה 2) ניתן היה למימוש למניה רגילה אחת (כפוף להתאמות), בתמורה למחיר מימוש בסך של 14.40 ש"ח, שלא נשא הצמדה למדד. בחודש נובמבר 2006, לאחר שמומשו 20,000 כתבי אופציה למניות, פקעה יתרת כתבי האופציה (7,480,000 כתבי אופציה) בלא שמומשה. לכתבי אופציה (סדרה 2), שהונפקו בחבילה ביחד עם המניות שלעיל, יוחס שווי הוגן (לאחר ניכוי עלויות גיוס) בסך של 6,143 אלפי ש"ח. שווי זה נקבע על ידי פיצול השווי ההוגן של חבילת ניירות הערך שהונפקה בה נכללו כתבי אופציה (סדרה 2) למרכיביה השונים לפי שווי ההוגן של כל נייר ערך שהונפק בחבילה, לרבות כתבי אופציה (סדרה 2). עם פקיעתם של כתבי אופציה (סדרה 2) בחודש נובמבר 2006, נזקף סך של 6,127 אלפי ש"ח כפרמיה על מניות.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 21 - הון עצמי (המשך)**

**ג. תשקיף להנפקת ניירות ערך בשנת 2006 (המשך)**

**(5) כתבי אופציה (סדרה 3) - 2,500,000 כתבי אופציה (סדרה 3) למימוש לאגרות חוב שהוצעו בתנאים המפורטים בבאור 15.ב.**

בעלי שליטה בחברה האם של החברה והחברה האם, באמצעות חברה מאוחדת בבעלות מלאה שלה, רכשו, בהתאמה, 6.2%-ו-5.2% מכמות המניות שהונפקו על פי התשקיף בהיקף כספי כולל של 36 מיליון ש"ח (חלק חברה מאוחדת בבעלות מלאה של החברה האם - 20 מיליון ש"ח). עם רכישת המניות הוקצו לחברה המאוחדת בבעלות מלאה של החברה האם ולבעלי השליטה, ללא תמורה, 6.2%-ו-5.2%, בהתאמה, מכתבי אופציה (סדרה 1) וכתבי אופציה (סדרה 2). בחודש אוקטובר 2006 מכרה החברה המאוחדת של החברה האם את מלוא החזקותיה במניות החברה בתמורה ל-17,710 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2007 מחזיקים בעלי השליטה בחברה האם והחברה המאוחדת של החברה האם ב-1,133 אלפי כתבי אופציה (סדרה 1).

**ד. תשקיף מדף**

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

בהתאם לדוח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף המדף גייסה החברה בחודש נובמבר 2007 סך כולל של 69.6 מיליון ש"ח (68.9 מיליון ש"ח נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) באמצעות הנפקה של 5,800,000 מניות רגילות לציבור.

**ה. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז**

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

בחודש ינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד חדשה, לפיה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית תודיע החברה על סכום חלוקת הדיבידנד המינימלי לאותה שנה. הדיבידנד יחולק בסוף כל רבעון (החלק היחסי) בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. במסגרת החלטתו הנ"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל.

בהתאם להחלטה זו קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק **בשנת 2007** דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 40 אגורות למניה. במסגרת מדיניות זו שילמה החברה בשנת 2007 דיבידנד בסך כולל של 40 אגורות (כ-51.5 מיליון ש"ח). בנוסף שילמה החברה **בחודש פברואר 2008** דיבידנד מיוחד בסך של 45 אגורות למניה (כ-60 מיליון ש"ח), כך שסך הדיבידנד ששולם בגין שנת 2007 הסתכם ל-0.85 אגורות למניה (כ-112 מיליון ש"ח).

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 21 - הון עצמי (המשך)**

**1. הקצאת מניות למנכ"ל החברה**

בחודש מרץ 2007 החליט דירקטוריון החברה לאשר הצעה פרטית של 627,943 מניות של החברה למנכ"ל החברה (להלן – **המנכ"ל**) במחיר של 10.829 ש"ח למניה (כפוף להתאמות), מחיר המהווה הנחה של 15% משער הסגירה של מניית החברה בסוף יום המסחר שקדם ליום ההחלטה (12.74 ש"ח), ובסך הכל הנחה כוללת של 1.2 מיליון ש"ח. בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007 עמד המחיר למניה בפועל על סך של 10.469 ש"ח. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למנכ"ל 372,057 מניות נוספות במחיר של 12.74 ש"ח למניה, מחיר השווה לשער הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד ההחלטה. בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007 עמד המחיר למניה בפועל על סך של 12.38 ש"ח. סך כל המניות (1 מיליון) מקנות למנכ"ל כ-0.75% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 (כ-0.69% בדילול מלא). רכישת המניות האמורות מומנה באמצעות הלוואה מבנק שקיבל המנכ"ל, לתקופה של שלוש שנים. לבקשת המנכ"ל, העמידה החברה לבנק ערבות לתקופה של עד חמש שנים להלוואות בגין רכישת המניות בסך כולל של כ-10.5 מיליון ש"ח. כבטוחה להלוואות בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח שועבדו 372,057 המניות הנוספות בשעבוד ראשון בדרגה לטובת החברה. כל המניות האמורות הוקצו בחודש מאי 2007.

**2. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**

**(1)** בחודש אוגוסט 2006 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים, למנכ"ל החברה, לעובדיה ונושאי משרה בה ולנותני שירותים. במסגרת התוכנית הוקצו 2,515,000 (מתוך 2,565,000) כתבי אופציה, מתוכם 1,000,000 כתבי אופציה למנכ"ל החברה. כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בת 1.00 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 11.50 ש"ח (כפוף להתאמות). מחיר המימוש המותאם בעקבות דיבידנד שחולק עד ליום 31 בדצמבר 2007 ועליית המדד הוא 10.42 ש"ח. כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2009; 30% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2010; ו-20% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2011. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2011.

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-10 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת כהוצאת שכר על פני תקופות ההבשלה. מתוך הסך הכולל של כ-10 מיליון ש"ח, סך של 3,573 ו-893 אלפי ש"ח, בהתאמה, נזקף כהפחתה בשנים 2007 ו-2006. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| מחיר מניה (בש"ח)         | 10.73    |
| מחיר מימוש (בש"ח)        | 11.50    |
| תנודתיות צפויה           | 44%      |
| אורך חיי האופציה (בשנים) | 4.4 שנים |
| שיעור ריבית חסרת סיכון   | 4%       |
| 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 ההחזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים.

**(2)** במהלך השנה לא הייתה תנועה בכתבי האופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים.



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 22 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה**

| לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |                |                                       |
|---------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| 2006                            | 2007           |                                       |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח       | א. הרכב הסעיף                         |
| 191,661                         | 220,755        | מדמי שכירות (ב. להלן)<br>מניהול נכסים |
| 21,944                          | 23,565         |                                       |
| <u>213,605</u>                  | <u>244,320</u> |                                       |

**ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים בגין הסכמי שכירות בתוקף ליום 31 בדצמבר 2007 שאינם ניתנים לביטול.**

| אלפי ש"ח       |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| 225,279        | הכנסות מדמי שכירות פחות משנה      |
| <u>445,428</u> | הכנסות מדמי שכירות משנה עד 5 שנים |
| <u>146,210</u> | הכנסות מדמי שכירות מעל 5 שנים     |

**באור 23 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

| לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |               |                                                                                                     |
|---------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006                            | 2007          |                                                                                                     |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח      | א. הרכב הסעיף                                                                                       |
| 20,872                          | 21,086        | הוצאות אחזקה וניהול נכסים<br>שכר ונלוות<br>מיסים ואגרות<br>פחת והפחתות<br>שירותים מקצועיים<br>אחרות |
| 5,482                           | 5,156         |                                                                                                     |
| 3,522                           | 1,751         |                                                                                                     |
| 218                             | 199           |                                                                                                     |
| 1,002                           | 937           |                                                                                                     |
| 2,677                           | 1,207         |                                                                                                     |
| <u>33,773</u>                   | <u>30,336</u> |                                                                                                     |

**ב. מידע נוסף בדבר הוצאות תפעול של נדל"ן להשקעה:**

|               |                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|
|               | סך ההוצאות התפעוליות הישירות<br>בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן: |
| 29,931        | 28,569                                                            |
| <u>3,842</u>  | <u>1,767</u>                                                      |
| <u>33,773</u> | <u>30,336</u>                                                     |

נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות מדמי שכירות  
 נדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות מדמי שכירות

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 24 - התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש**

| לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |                |
|---------------------------------|----------------|
| 2006                            | 2007           |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח       |
| 204,943                         | 242,922        |
| -                               | 35,442         |
| <u>204,943</u>                  | <u>278,364</u> |

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
 רווח ממימוש נדל"ן להשקעה

**באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות**

| לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |               |
|---------------------------------|---------------|
| 2006                            | 2007          |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח      |
| 9,186                           | 15,448        |
| 6,970                           | 11,241        |
| 118                             | 212           |
| 2,270                           | 3,217         |
| (136)                           | 1,251         |
| 795                             | 1,109         |
| 225                             | 364           |
| 1,594                           | 1,582         |
| <u>21,022</u>                   | <u>34,424</u> |

דמי ניהול לבעל ענין (ראה באור 29.ד.1)  
 שכר עבודה ונלוות (\*)  
 שכר דירקטורים  
 שירותים מקצועיים  
 תביעות משפטיות וחובות מסופקים (התאמת חובות מסופקים)  
 הוצאות שיווק  
 פחת והפחתות  
 אחרות

(\*) היתרות לשנים 2007 ו-2006 כוללות סך של 4.2 ו-2 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין הפחתת הטבה בקשר לכתבי אופציה שהוענקו לעובדי החברה ובעלי תפקידים בה (ראה באור 21.ז.1). והטבות בקשר למכשירים הוניים של החברה.

**באור 26 - הוצאות והכנסות מימון**

**א. הוצאות מימון**

| לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |                |
|---------------------------------|----------------|
| 2006                            | 2007           |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח       |
| 2,612                           | 1,793          |
| 26,953                          | 13,848         |
| 3,012                           | 6,570          |
| 38,522                          | 65,152         |
| 6,180                           | 19,467         |
| <u>77,279</u>                   | <u>106,830</u> |
| 4,042                           | -              |
| -                               | 11,995         |
| 2,829                           | -              |
| 321                             | 386            |
| <u>7,129</u>                    | <u>12,381</u>  |
| -                               | (3,395)        |
| <u>84,471</u>                   | <u>115,816</u> |

ריבית בגין אשראי לזמן קצר  
 ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך  
 הפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך  
 ריבית בגין אגרות חוב  
 הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב  
 התאמת שווי הוגן של התחייבות בגין  
 עסקת swap על שינויים במדד  
 התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב  
 התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה צמודי מדד הניתנים למימוש  
 במניות החברה  
 אחרות, נטו  
 בניכוי – מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה (\*)

(\*) לפי שיעור היוון משוקלל של 4.95%.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 26 - הוצאות והכנסות מימון (המשך)**

**ב. הכנסות מימון**

| לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |               |
|--------------------------------|---------------|
| 2006                           | 2007          |
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח      |
| 4,103                          | 8,150         |
| -                              | 3,623         |
| 648                            | -             |
| -                              | 5,640         |
| -                              | 930           |
| 1,175                          | 780           |
| <u>5,926</u>                   | <u>19,123</u> |

ריבית על פקדונות בבנקים  
 התאמת שווי הוגן של התחייבות בגין עסקת swap על שינויים במדד  
 התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב  
 התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה צמודי מדד הניתנים למימוש  
 במניות החברה  
 הפרשי שער  
 אחרות, נטו

**באור 27 - רווח למניה**

| לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| 2006                           | 2007              |
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח          |
| 250,941                        | 264,802           |
| <u>אלפי מניות</u>              | <u>אלפי מניות</u> |
| 112,716                        | 128,003           |
| -                              | -                 |
| <u>112,716</u>                 | <u>128,003</u>    |
| 6,508                          | 12,515            |

**מפעילות נמשכת**  
 הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות  
 ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת  
 התאמות בגין כתבי אופציה  
 הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות  
 ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת  
 הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב  
 הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם היתה אנטי-מדללת:  
 כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)

| לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| 2006                           | 2007              |
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח          |
| 57,651                         | 38,616            |
| <u>אלפי מניות</u>              | <u>אלפי מניות</u> |
| 112,716                        | 128,003           |
| -                              | -                 |
| <u>112,716</u>                 | <u>128,003</u>    |
| 6,508                          | 12,515            |

**מפעילות שהופסקה**  
 הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות שהופסקה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות  
 ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות שהופסקה  
 התאמות בגין כתבי אופציה  
 הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות  
 ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות שהופסקה  
 הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב  
 הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם היתה אנטי-מדללת:  
 כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 28 - פעילות שהופסקה**

א. הפעילות שהופסקה מורכבת ממכירת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בקנדה, אשר בעבר סווג כמגזר גיאוגרפי נפרד. בדבר פרטים על העסקאות למימוש נכסים אלו, ראה באור 7.ד.2).

ב. להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות המתייחסים לפעילות שהופסקה:

**ליום 31  
בדצמבר  
2007**  
**אלפי ש"ח**

**רכוש שוטף**  
חייבים ויתרות חובה  
פקדונות לזמן קצר  
נכסי מס שוטפים, נטו  
**סך הכל יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה**

1,204  
73  
1,130  

---

2,407

**התחייבויות שוטפות**  
אשראי מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות מס שוטפות  
זכאים ויתרות זכות  
**סך הכל יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה**

4,449  
99,573  
3,673  

---

107,695

ג. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה:

| <b>לשנה שנסיימה<br/>ביום 31 בדצמבר</b> |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| <b>2006</b>                            | <b>2007</b>     |
| <b>אלפי ש"ח</b>                        | <b>אלפי ש"ח</b> |
| 52,601                                 | 43,236          |
| 1,975                                  | 2,000           |
| <hr/> 50,626                           | <hr/> 41,236    |
| 32,939                                 | 85,765          |
| <hr/> 83,565                           | <hr/> 127,001   |
| 518                                    | 852             |
| <hr/> 83,047                           | <hr/> 126,149   |
| <br>(17,725)                           | <br>(30,758)    |
| <hr/> 4,112                            | <hr/> -         |
| <br>69,434                             | <br>95,391      |
| 11,783                                 | 56,775          |
| <hr/> 57,651                           | <hr/> 38,616    |

**הכנסות**  
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה  
עלות השכרת הנכסים והפעלתם  
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם  
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש (1)

הוצאות הנהלה וכלליות  
רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

רווח לפני מיסים על ההכנסה  
מיסים על ההכנסה (2)  
רווח נקי לשנה

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**28 באור** - פעילות שהופסקה (המשך)

ג. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה (המשך)

(1) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש  
 א. מורכב כדלקמן:

| לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |          |                                                            |
|--------------------------------|----------|------------------------------------------------------------|
| 2006                           | 2007     |                                                            |
| אלפי ש"ח                       | 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 הנדל"ן להשקעה                                  |
| 32,939                         | 48,721   | התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה במהלך השנה                |
| 32,939                         | 85,765   |                                                            |

(\*) כולל מענק שהתקבל מהעירייה בסך של 5 מיליון ש"ח.

ב. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש לשנים שנתיימו בימים 31 בדצמבר 2006 ו-2007 כולל התאמות שמקורן בעליית (ירידת) שער החליפין של הדולר הקנדי בסך של 22 ו-(16) מיליון ש"ח, בהתאמה.

(2) הרכב מיסים על ההכנסה:

| לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |          |                                                                      |
|--------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------|
| 2006                           | 2007     |                                                                      |
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח |                                                                      |
| 3,143                          | 30,827   | הוצאות מס בגין פעילות שוטפת                                          |
| -                              | 73,728   | הוצאות מס בגין מימוש הנכסים (לרבות מס כתוצאה מהעברת המזומנים לישראל) |
| 8,640                          | (47,780) | הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים                                          |
| 11,783                         | 56,775   |                                                                      |

הרווח מהכנסות מדמי שכירות בקנדה בניכוי ההוצאות המתייחסות חייב בקנדה בשיעורי מס שבין 16%-ל-20%.

**29 באור** - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות

| לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |          |                                                       |
|--------------------------------|----------|-------------------------------------------------------|
| 2006                           | 2007     |                                                       |
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח |                                                       |
| 9,186                          | 15,448   | דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ד.1 להלן)               |
| 118                            | 211      | שכר דירקטורים (4 מקבלים)                              |
| 41                             | 38       | הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (ראה באור 29.ד.4)) |
| 14,940                         | -        | הוצאות מימון לחברה האם                                |
| 8                              | 8        | מספר הדירקטורים                                       |

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 29 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה (למעט שכר דירקטורים)**

| <b>לשנה שנתיימה</b>   |                 |                                                                           |
|-----------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                                                                           |
| <b>2006</b>           | <b>2007</b>     |                                                                           |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |                                                                           |
| 1,561                 | 2,801           | הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)<br>שווי הוגן של תשלומים מבוססי מניות (1 מקבלים) |
| 1,555                 | 2,020           |                                                                           |
| <u>3,116</u>          | <u>4,821</u>    |                                                                           |

**ג. יתרות עם שותפים**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |                                                |
|-----------------------|-----------------|------------------------------------------------|
| <b>2006</b>           | <b>2007</b>     |                                                |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |                                                |
| 2,488                 | 3,482           | ברכוש שוטף                                     |
| 1,429                 | 7,913           | בהתחייבויות שוטפות                             |
| <u>-</u>              | <u>15,000</u>   | בהתחייבויות לזמן ארוך – בגין חברות באיחוד יחסי |

**ד. התקשרויות עם צדדים קשורים**

(1) ברבעון השלישי של שנת 2005 נחתם הסכם ניהול בין החברה לבין החברה האם על פיו תספק החברה האם לחברה שירותי ניהול בתמורה לדמי ניהול על בסיס רבעוני. סכום דמי הניהול מידי רבעון יהיה הגבוה מבין סכום השווה ל-0.125% מסך הנכסים במאזן המאוחד של הקבוצה, בניכוי 0.75 מיליון ש"ח, ו-3% ממחזור ההכנסות הרבעוני של הקבוצה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים. ההסכם הינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2009. בשנים 2007 ו-2006 נרשם סך של 15,448 ו-9,186 אלפי ש"ח, בהתאמה, כדמי ניהול בגין הסכם זה. הגידול בשנת 2007 בהשוואה לתקופות קודמות נובע בעיקר ממעבר החברה לדיווח לפי כללי ה-IFRS, אשר הביא לגידול משמעותי בסך המאזן המאוחד של החברה.

(2) בחודש אוגוסט 2005 העמידה החברה האם לחברה הלוואה לזמן ארוך, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.8%, שיתרתה ליום 31 בדצמבר 2005 עמדה על 333 מיליון ש"ח. קרן ההלוואה והריבית היו צמודות למדד המחירים לצרכן. על פי תנאי ההלוואה המקוריים עמדה הקרן לפרעון בשמונה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש אוגוסט 2006. במהלך שנת 2006 נפרעה ההלוואה במלואה, וזאת באמצעות בעיקר תמורת ההנפקה המתוארת בבאור 21.ג.

(3) בחודש אוגוסט 2005 העמידה החברה האם לחברה מסגרת הלוואות בסכום של עד 50 מיליון ש"ח, הנושאות ריבית הנהוגה בבנק הפועלים בע"מ על הלוואות בשיעור ריבית on call. בחודש אפריל 2006 הוגדלה מסגרת האשראי האמורה לסך של 200 מיליון ש"ח באותם תנאים. על פי תנאי המקוריים של המסגרת האמורה היא תעמוד לטובת החברה למשך חמש שנים המסתיימות בחודש ספטמבר 2010. בחודש יוני 2006 פרעה החברה, באמצעות תמורת ההנפקה המתוארת בבאור 21.ג, את מלוא מסגרת האשראי שנוצלה (55 מיליון ש"ח) ומסגרת האשראי בוטלה כליל.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 29 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

**ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)**

(3) בחודש מאי 2006 נחתם בין החברה לבין מי שמכהן החל מחודש אפריל 2006 כמנכ"ל החברה, הסכם העסקה לפיו זכאי מנכ"ל החברה לשכר חודשי ברוטו בסך של 75 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן, וכן לנלוות והחזר הוצאות מקובלות (עלות שכרו הכוללת של המנכ"ל לחברה הינה כ-110 אלפי ש"ח לחודש). בנוסף יהיה מנכ"ל החברה זכאי לבונוס שנתי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה ובהתאם למדיניות החברה כפי שתקבע על ידי הדירקטוריון שלה מעת לעת. עם השלמת ההנפקה על פי התסקיף כמתואר בבאור ג.21. להלן, זכאי מנכ"ל החברה לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת, כפי שיקבע דירקטוריון החברה בעקבות כך. בחודש מאי 2006 אושר תשלום מענק חד-פעמי למנכ"ל החברה בסך של 340 אלפי ש"ח. החל מיום 30 ביוני 2007 זכאי כל אחד מהצדדים לסיים את ההסכם בהודעה מראש של לפחות 120 יום.

במהלך שנת 2007 הוקצו למנכ"ל החברה 1,000,000 מניות. לענין הקצאת מניות למנכ"ל החברה, ראה באור 21.ו. לענין הקצאת כתבי אופציה למנכ"ל החברה, ראה באור 21.ז.

בחודש מרץ 2008 אישר דירקטוריון החברה עדכון שכרו החודשי של מנכ"ל החברה לכ-100 אלפי ש"ח צמודים למדד (עלות כוללת בסך של כ-130 אלפי ש"ח).

(4) הדירקטורים ונושאי משרה בחברה מבוטחים במסגרת הרחבה של פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה האם שהורחבה על מנת לכלול בה גם את הדירקטורים בחברה מיום 11 באוגוסט 2005 (המועד בו רכשה החברה האם את השליטה בחברה). הפוליסה חלה על דירקטורים של החברה האם ושל חברות מאוחדות שלה. ביום 2 במרץ 2008 אישרה האסיפה הכללית של החברה הגדלת הכיסוי הביטוחי בפוליסה מ-10 מיליון דולר ל-30 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות כשלנושאי המשרה אין חובת השתתפות בנזק.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית רכישת פוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה במסגרת פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה של החברה האם, לתקופה של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 באפריל 2008, בכיסוי ביטוחי כאמור לעיל.

במסגרת רכישת השליטה בחברה התחייבה החברה האם לגרום לכך שכתבי שיפוי שניתנו על ידי החברה וחברות מוחזקות שלה לנושאי משרה בהן, אשר כיהנו בתפקידם עד למועד רכישת החברה על ידי החברה האם, לא ישונו ולא יבוטלו, וכי החברה והחברות המוחזקות שלה תפעלנה על פי הוראותיהם, ככל שהם מתייחסים לאירועים שאירעו עד לחודש אוגוסט 2005.

ביום 2 במרץ 2008 אשרה האסיפה הכללית להתאים את כתבי הפטור והשיפוי לנושאי המשרה של החברה המכהנים כיום ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות נושאי משרה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה, לנוסח כתבי השיפוי שאמצה החברה האם. כתבי השיפוי החדשים יחליפו את כתבי השיפוי הקיימים כיום בחברה אך לא יוחלפו ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים עוד כיום.

ההבדלים העקריים בין נוסח כתב השיפוי הקיים לבין נוסח כתב השיפוי החדש הינם בסכום השיפוי המירבי שהוגדל מ-250 מיליון ש"ח (לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה במצטבר, צמודים למדד של חודש אפריל 2005), לסכום שיפוי שלא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, ובתנאי נוסף שסכום השיפוי כאמור לא יעלה על 100 מיליון דולר ארה"ב, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. כמו כן, הורחבה רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי.

בהתאם לכתב הפטור, החברה פוטרת את נושא המשרה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה ו/או כלפי חברות מאוחדות שלה בפעולותיו בתום לב ובתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברות המוחזקות שלה.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

**באור 30-**

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, נכסי מס שוטפים, ניירות ערך המוחזקים לפדיון, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, התחייבויות מס שוטפות, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

**א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרה א'), כתבי אופציה וניירות ערך סחירים המוחזקים לפדיון), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. החברה מסתמכת באופן חלקי על ריבית ניכיון המצוטטת בשוק פעיל וכן על טכניקות הערכה שונות המתבססות בין השאר על ציטוטי ריבית מגופים פיננסיים. אומדן השווי ההוגן חושב באמצעות הערכת תזרימי המזומנים העתידיים וקביעת שיעור הריבית לניכיון על פי השיעורים בסמוד לתאריך המאזן ומבוסס, בין השאר, על הנחות של הנהלת החברה. לפיכך, עבור מרבית המכשירים הפיננסיים הערכת השווי ההוגן שלהלן אינה בהכרח אינדיקציה לשווי מימוש של המכשיר הפיננסי לתאריך המאזן. אומדן השווי ההוגן נערך כאמור לפי שיעורי הניכיון בסמוד לתאריך המאזן והוא אינו מתחשב בתנודתיות של שיעורי הריבית ממועד החישוב ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים. תחת הנחת שיעורי ניכיון אחרים יתקבלו ערכי שווי הוגן שיכול ויהיו שונים באופן מהותי מאלו שנאמדו על ידי הנהלת החברה, בעיקר בהתייחס למכשירים פיננסיים בריבית קבועה או כאלה שאינם נושאים ריבית. בנוסף, בקביעת ערכי השווי ההוגן לא הובאו בחשבון העמלות שעשויות להשתלם בעת פרעון המכשיר וכן הם אינם כוללים את השפעות המס. לא בהכרח הוא שהפער בין היתרות במאזן לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 לבין יתרות השווי ההוגן כפי שנאמדו על ידי הנהלת החברה, אכן ימומש.

**ב. השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים**

- (1) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף** - (מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, נכסי מס שוטפים, חייבים ויתרות חובה ויתרות חובה בגין פעילות שהופסקה) היתרות במאזן לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 מהווה קירוב לשווי ההוגן.
- (2) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת הרכוש הבלתי שוטף** - השווי ההוגן של ניירות ערך המוחזקים לפדיון (אגרות חוב) נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 כפי שצוטטו בבורסות בהן הם נסחרים, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.
- (3) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות** - (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, התחייבויות מס שוטפות, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות בגין פעילות שהופסקה) היתרות במאזן לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 מהווה קירוב לשווי ההוגן.
- (4) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות** - השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 1)) באותו מועד.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית משתנה שאינן סחירות - היתרה במאזן לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 מהווה קירוב לשווי ההוגן ועל כן אינה מוצגת בטבלה שלהלן.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית קבועה שאינן סחירות - נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכיון המשקפת להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**באור 30-**

**ב. השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים (המשך)**

**(4) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות (המשך)**

להערכת ההנהלה, שיעור הניכיון המשוקלל המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות השקליות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 נאמד בכ-5.4% ו-5.15%, בהתאמה. מניחות רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, כל תוספת של 1% בשיעור הניכיון האמור, כך שהוא יעמוד על 6.4% ו-6.15% בהתאמה משפיעה על שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ששוויי ההוגן נמדד על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים בכ-17 מיליון ש"ח וכ-18 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להערכת ההנהלה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, שיעור הניכיון המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות של הקבוצה בדולר קנדי הנושאות ריבית קבועה, נע בין 6.25% ל-6.8% ובין 6.12% ל-6.67%, בהתאמה, אשר עשוי להשתנות עם השתנות שיעורי הריבית בשווקים הבינלאומיים. מניחות רגישות שנעשה, כל תוספת של 1% בשיעור הניכיון האמור, משפיעה על שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות בכ-5 מיליון ש"ח, וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה.

**ג. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:**

| ערך בספרים          |           | שווי הוגן           |           | נכסים פיננסיים      |
|---------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|
| ליום 31 בדצמבר 2006 |           | ליום 31 בדצמבר 2007 |           |                     |
| אלפי ש"ח            |           | אלפי ש"ח            |           |                     |
|                     |           |                     |           |                     |
| -                   | -         | 158,288             | 158,091   | ניירות ערך          |
|                     |           |                     |           | המוחזקים לפדיון     |
|                     |           |                     |           | הלוואות שניתנו      |
| 9,506               | 14,483    | -                   | -         | ויתרות חובה         |
|                     |           |                     |           | לזמן ארוך           |
| 9,506               | 14,483    | 158,288             | 158,091   |                     |
|                     |           |                     |           | התחייבויות פיננסיות |
|                     |           |                     |           | הלוואות לזמן        |
|                     |           |                     |           | ארוך בריבית         |
|                     |           |                     |           | קבועה (כולל         |
| 369,507             | 380,835   | 214,107             | 216,750   | חלות שוטפת)         |
|                     |           |                     |           | הלוואות אחרות       |
| 4,448               | 4,380     | -                   | -         | בריבית קבועה        |
|                     |           |                     |           | (כולל חלות          |
|                     |           |                     |           | שוטפת)              |
|                     |           |                     |           | אגרות חוב (כולל     |
| 1,327,368           | 1,271,573 | 1,583,998           | 1,547,038 | חלויות שוטפות)      |
|                     |           |                     |           | הלוואות בגין        |
|                     |           |                     |           | פעילות              |
| -                   | -         | 4,211               | 4,449     | שהופסקה             |
| 1,701,323           | 1,656,788 | 1,802,316           | 1,768,237 |                     |

**באור 31 - מטרת ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים**

**ניהול סיכונים הון**

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות עם דגש על אופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של החברה.

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסיים (בעיקר מזומנים ושווי

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 31 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

**ניהול סיכונים הון (המשך)**

כאמור בבאור T.20. לחברה מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר, אשר חלקן נוצל לתאריך המאזן. לצורך ניצול מסגרת האשראי לזמן קצר על הקבוצה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, ו-(2) שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. עם המעבר לדיווח לפי כללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS), יעודכן היחס האמור בהסכמת הצדדים.

נכון לתאריך המאזן ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל.

**עיקרי המדיניות חשבונאית**

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח והפסד מוצגים בבאור 2.

**יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> | <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                                               |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|
| <b>2006</b>           | <b>2007</b>           |                                               |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b>       |                                               |
|                       |                       | <b>נכסים פיננסיים</b>                         |
| 299,572               | 440,173               | מזומנים ושווי מזומנים                         |
| 46,300                | 38,760                | הלוואות, פקדונות וחייבים                      |
| -                     | 158,091               | ניירות ערך המוחזקים לפדיון                    |
| -                     | 1,277                 | יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה                |
| <u>345,872</u>        | <u>638,301</u>        |                                               |
|                       |                       | <b>התחייבויות פיננסיות</b>                    |
| 1,730,353             | 2,212,650             | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת              |
| 19,479                | 23,166                | התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| -                     | 107,695               | התחייבויות בגין פעילות שהופסקה                |
| <u>1,749,832</u>      | <u>2,343,511</u>      |                                               |

**ניהול סיכונים פיננסיים**

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

**א. סיכון מטבע (סיכון שער חליפין)**

לקבוצה יתרות פיננסיות בקנדה (בעיקר החזקה בניירות ערך והתחייבות בגין אגרות חוב) והיא חשופה על כן לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של הדולר הקנדי. סיכון המטבע נובע מביצוע עסקאות מסחריות עתידיות נקובות במטבע חוץ וכן מקיומם של מכשירים פיננסיים הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות והדיווח של החברה (ש"ח מדווח). על פי מדיניות החברה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי החזקה בניירות ערך בדולר קנדי כנגד החוב בגין אגרות החוב הנקובות אף הן בדולר קנדי.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 31 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

**ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

**ב. ניהול סיכונים מטבע חוץ**

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשינויים של 10% בשער החליפין של דולר קנדי אל מול הש"ח והשפעתם על הרווח והפסד לשנים שנסיימו בימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006. הנהלת החברה רואה בניתוח רגישות על בסיס 10% כמייצג מאחר שלהערכת הנהלת החברה שיעור זה מייצג את שיעור השינוי האפשרי באופן סביר בשערי החליפין.

| לשנה שנסיימה<br>ביום 31 בדצמבר |          | גידול של 10%                     |  |
|--------------------------------|----------|----------------------------------|--|
| 2006                           | 2007     |                                  |  |
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח |                                  |  |
|                                |          | <b>נכסים</b>                     |  |
| 1,648                          | 33,040   | מזומנים ושווי מזומנים            |  |
| 2,580                          | -        | הלוואות וחייבים                  |  |
| -                              | 128      | יתרות חובה בגין פעילות מופסקת    |  |
| -                              | 15,809   | ניירות ערך המוחזקים לפדיון       |  |
|                                |          | <b>התחייבויות</b>                |  |
| (28,503)                       | (13,356) | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת |  |
| -                              | (10,770) | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת |  |
| (24,275)                       | 24,851   | בגין פעילות שהופסקה              |  |
|                                |          | סך הכל                           |  |
|                                |          | <b>קיטון של 10%</b>              |  |
|                                |          | <b>נכסים</b>                     |  |
| (1,648)                        | (33,040) | מזומנים ושווי מזומנים            |  |
| (2,580)                        | -        | הלוואות וחייבים                  |  |
| -                              | (128)    | יתרות חובה בגין פעילות מופסקת    |  |
| -                              | (15,809) | ניירות ערך המוחזקים לפדיון       |  |
|                                |          | <b>התחייבויות</b>                |  |
| 28,503                         | 13,356   | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת |  |
| -                              | 10,770   | התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת |  |
| 24,275                         | (24,851) | בגין פעילות שהופסקה              |  |
|                                |          | סך הכל                           |  |

**ג. סיכון אשראי**

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. ניירות הערך המוחזקים לפדיון מושקעים בסדרות של אגרות חוב סחירות של ממשלת קנדה אשר מדורגים ברמה AAA ומופקדים במוסדות ואשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

בישראל לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

**ד. סיכון בגין שיעור ריבית**

**סיכון תזרימי מזומנים** – הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווים ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 30.ב. (4) לעיל.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 31 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

**ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

**ג. סיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן**

לצורך הגנה ולהקטנת החשיפה של הקבוצה לשינויים עתידיים בשיעור עליית המדד בישראל, ביצעה הקבוצה ברבעון האחרון של שנת 2006 מספר עסקאות מול בנקים בישראל, לתקופה של שנתיים 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. שוויה ההוגן של ההתחייבות הנובעת מעסקה זו לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 הינה 413 ו-4,042 אלפי ש"ח, בהתאמה.

**ו. סיכון נזילות**

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם:

**ליום 31 בדצמבר 2007:**

| מפל 5<br>שנים    | שנה 5           | שנה 4          | שנה 3          | שנה 2          | שנה            | שיעור<br>ריבית<br>(*)<br>% |                                   |
|------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------|-----------------------------------|
| אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |                            |                                   |
| 75,346           | 20,594          | 31,085         | 35,003         | 41,906         | 58,111         | 5.91                       | הלוואות שקליות בריבית קבועה       |
| -                | -               | -              | -              | -              | 4,498          | 6.72                       | הלוואות דולר קנדי ריבית קבועה     |
| 111,077          | 14,883          | 14,883         | 14,883         | 14,883         | 14,883         | 7.53                       | אגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה |
| 1,231,997        | 183,831         | 192,098        | 198,286        | 70,697         | 69,875         | 5.0-6.5                    | אגרות חוב שקליות בריבית קבועה     |
| -                | -               | -              | -              | 3,303          | 2,202          | 7.15                       | הלוואות שקליות בריבית משתנה       |
| <u>1,418,420</u> | <u>219,3087</u> | <u>238,066</u> | <u>248,172</u> | <u>130,789</u> | <u>149,569</u> |                            |                                   |

**ליום 31 בדצמבר 2006:**

| מפל 5<br>שנים    | שנה 5          | שנה 4          | שנה 3          | שנה 2          | שנה            | שיעור<br>ריבית<br>(*)<br>% |                                   |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------|-----------------------------------|
| אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |                            |                                   |
| 91,490           | 28,435         | 35,022         | 41,905         | 57,847         | 50,414         | 5.91                       | הלוואות שקליות בריבית קבועה       |
| 3,884            | 472            | 120,059        | 10,492         | 10,492         | 10,492         | 5.45                       | הלוואות דולר קנדי ריבית קבועה     |
| 117,336          | 10,671         | 14,131         | 14,124         | 14,118         | 14,112         | 7.53                       | אגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה |
| 1,132,357        | 156,848        | 161,798        | 61,799         | 61,798         | 66,409         | 5.0-6.5                    | אגרות חוב שקליות בריבית קבועה     |
| <u>1,345,067</u> | <u>196,426</u> | <u>331,010</u> | <u>128,320</u> | <u>144,255</u> | <u>141,427</u> |                            |                                   |

(\*) שיעור ריבית משוקלל ליום המאזן

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 31 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. בטחונות

להלן הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 המשמשים כבטחונות להתחייבויות המפורטות לעיל:

| <u>ליום 31 בדצמבר</u> |
|-----------------------|
| <u>2007</u>           |
| <u>אלפי ש"ח</u>       |
| <u>158,091</u>        |

הלוואות ואגרות חוב דולר קנדי (1)

(1) הערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2007 לפי ערך בספרים של השקעה בניירות ערך סחירים לפדיון.

**באור 32 - מידע כספי בהתאם לכללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS)**

א. כללי

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

להלן התאמות שבוצעו לרווח הנקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 ולסך ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2006 ו-2005, כפי שדווחו על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל בכדי להתאימם לתקני IFRS. בנוסף, מוצגות ההתאמות המהותיות שנדרשו למעבר מדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי תקני IFRS.

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 32 - מידע כספי בהתאם לכללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS) (המשך)**

**ב. מאזנים מאוחדים**

**ליום 31 בדצמבר 2006**

| מידע נוסף                                             | לפי כללים בישראל אלפי ש"ח | התאמות מדידה אלפי ש"ח | לפי כללי IFRS אלפי ש"ח | התאמות הצגה אלפי ש"ח | לפי כללי IFRS לאחר התאמות הצגה אלפי ש"ח |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| <b>רכוש שוטף</b>                                      |                           |                       |                        |                      |                                         |
| מזומנים ושווי מזומנים                                 | 299,572                   |                       | 299,572                |                      | 299,572                                 |
| פקדונות לזמן קצר                                      | 8,035                     |                       | 8,035                  |                      | 8,035                                   |
| לקוחות                                                | 9,182                     |                       | 9,182                  |                      | 9,182                                   |
| נכסי מס שוטפים                                        | -                         |                       | -                      | 7,634                | 7,634                                   |
| חייבים ויתרות חובה                                    | 22,163                    | (6,766)               | 15,397                 | (7,634)              | 7,763                                   |
|                                                       | <u>338,952</u>            |                       | <u>332,186</u>         |                      | <u>332,186</u>                          |
| <b>יתרות חובה לזמן ארוך</b>                           |                           |                       |                        |                      |                                         |
| הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך                         | 18,791                    | (2,685)               | 16,106                 | (1,112)              | 14,994                                  |
| נכסי מיסים נדחים                                      | -                         |                       | -                      | 1,541                | 1,541                                   |
|                                                       | <u>18,791</u>             |                       | <u>16,106</u>          |                      | <u>16,535</u>                           |
| <b>נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה, נטו</b>               |                           |                       |                        |                      |                                         |
| ד.                                                    | 2,320,682                 | 614,701               | 2,935,383              |                      | 2,935,383                               |
| <b>רכוש קבוע, נטו</b>                                 |                           |                       |                        |                      |                                         |
|                                                       | 1,842                     | 7,763                 | 9,605                  |                      | 9,605                                   |
| <b>רכוש אחר, נטו</b>                                  |                           |                       |                        |                      |                                         |
|                                                       | 429                       |                       | 429                    | (429)                | -                                       |
|                                                       | <u>2,680,696</u>          |                       | <u>3,293,709</u>       |                      | <u>3,293,709</u>                        |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>                              |                           |                       |                        |                      |                                         |
| אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים | 48,368                    |                       | 48,368                 |                      | 48,368                                  |
| ספקים ונותני שירותים                                  | 8,023                     |                       | 8,023                  |                      | 8,023                                   |
| התחייבויות מס שוטפות                                  | -                         |                       | -                      |                      | -                                       |
| זכאים ויתרות זכות                                     | 64,761                    | 148                   | 64,909                 | (7,645)              | 57,264                                  |
| זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה                         | 9,991                     |                       | 9,991                  |                      | 9,991                                   |
|                                                       | <u>131,143</u>            |                       | <u>131,291</u>         |                      | <u>123,646</u>                          |
| <b>התחייבויות לזמן ארוך</b>                           |                           |                       |                        |                      |                                         |
| אגרות חוב                                             | 1,263,154                 | (576)                 | 1,262,578              |                      | 1,262,578                               |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומאחרים           | 345,983                   |                       | 345,983                |                      | 345,983                                 |
| מיסים נדחים, נטו                                      | 33,512                    | 169,633               | 203,145                |                      | 203,145                                 |
| הפרשות                                                | -                         |                       | -                      | 7,645                | 7,645                                   |
| תקבולים על חשבון כתבי אופציה                          | -                         | 21,420                | 21,420                 |                      | 21,420                                  |
| אחרות                                                 | 9,535                     | 294                   | 9,829                  |                      | 9,829                                   |
|                                                       | <u>1,652,184</u>          |                       | <u>1,842,955</u>       |                      | <u>1,850,600</u>                        |
| <b>הון עצמי</b>                                       |                           |                       |                        |                      |                                         |
| ג.                                                    | 897,369                   | 422,094               | 1,319,463              |                      | 1,319,463                               |
|                                                       | <u>2,680,696</u>          |                       | <u>3,293,709</u>       |                      | <u>3,293,709</u>                        |

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 32 - מידע כספי בהתאם לכללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS) (המשך)**

**ב. מאזנים מאוחדים (המשך)**

**ליום 31 בדצמבר 2005**

| מידע נוסף                                                            | לפי כללים בישראל אלפי ש"ח | התאמות מדידה אלפי ש"ח | לפי כללי IFRS אלפי ש"ח | התאמות הצגה אלפי ש"ח | IFRS לאחר התאמות הצגה אלפי ש"ח |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>רכוש שוטף</b>                                                     |                           |                       |                        |                      |                                |
| מזומנים ושווי מזומנים                                                | 58,455                    |                       | 58,455                 |                      | 58,455                         |
| פקדונות לזמן קצר                                                     | 8,749                     |                       | 8,749                  |                      | 8,749                          |
| לקוחות                                                               | 11,657                    |                       | 11,657                 |                      | 11,657                         |
| חייבים ויתרות חובה                                                   | 11,410                    | (238)                 | 11,172                 |                      | 11,172                         |
|                                                                      | 90,271                    |                       | 90,033                 |                      | 90,033                         |
| <b>יתרות חובה לזמן ארוך</b>                                          |                           |                       |                        |                      |                                |
| הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך                                        | 13,443                    | (2,910)               | 10,533                 | 842                  | 11,375                         |
| <b>נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה, נטו</b>                              | 2,074,972                 | 405,206               | 2,480,178              |                      | 2,480,178                      |
| <b>רכוש קבוע, נטו</b>                                                | 1,395                     | 4,393                 | 5,788                  |                      | 5,788                          |
| <b>רכוש אחר, נטו</b>                                                 | 5,333                     | (4,491)               | 842                    | (842)                | -                              |
|                                                                      | 2,185,414                 |                       | 2,587,374              |                      | 2,587,374                      |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>                                             |                           |                       |                        |                      |                                |
| אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים                | 163,202                   |                       | 163,202                |                      | 163,202                        |
| ספקים ונותני שירותים                                                 | 3,405                     |                       | 3,405                  |                      | 3,405                          |
| התחייבויות מס שוטפות                                                 | -                         |                       | -                      | 8,130                | 8,130                          |
| זכאים ויתרות זכות                                                    | 60,347                    |                       | 60,347                 | (15,747)             | 44,600                         |
| זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה                                        | 14,115                    |                       | 14,115                 |                      | 14,115                         |
|                                                                      | 241,069                   |                       | 241,069                |                      | 233,452                        |
| אגרות חוב בחברות מאוחדות בניכוי חלק המיעוט בגרעון בהון של אותן חברות | 579,632                   | 153,633               | 733,265                |                      | 733,265                        |
|                                                                      | 820,701                   |                       | 974,334                |                      | 966,717                        |
| <b>התחייבויות לזמן ארוך</b>                                          |                           |                       |                        |                      |                                |
| אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומאחרים                | 195,036                   | (4,734)               | 190,302                |                      | 190,302                        |
| מיסים נדחים, נטו                                                     | 734,661                   | (333)                 | 734,328                |                      | 734,328                        |
| הפרשות                                                               | 20,473                    | 132,753               | 153,226                |                      | 153,226                        |
| תקבולים על חשבון כתבי אופציה אחרות                                   | -                         |                       | -                      | 7,617                | 7,617                          |
|                                                                      | 4,064                     | 252                   | 4,316                  |                      | 4,316                          |
|                                                                      | 954,234                   |                       | 1,082,172              |                      | 1,089,789                      |
| <b>הון עצמי</b>                                                      | 410,479                   | 120,389               | 530,868                |                      | 530,868                        |
|                                                                      | 2,185,414                 |                       | 2,587,374              |                      | 2,587,374                      |

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 32 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)**

**ג. דוחות רווח והפסד מאוחדים**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006**

| <b>מידע</b>                                                               |                     |                      |                                          |                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--|
| <b>נוסף</b>                                                               | <b>אלפי ש"ח</b>     | <b>אלפי ש"ח</b>      | <b>אלפי ש"ח</b>                          | <b>אלפי ש"ח</b>                         |  |
| <b>לפי כללים בישראל</b>                                                   | <b>התאמות מדידה</b> | <b>לפי כללי IFRS</b> | <b>התאמות פעילות מופסקת והתאמות הצגה</b> | <b>לפי כללי IFRS לאחר התאמות מופסקת</b> |  |
| הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים                                           | 265,757             | 266,206              | (52,601)                                 | 213,605                                 |  |
| עלות השכרת הנכסים והפעלתם                                                 | 83,541              | 35,748               | (1,975)                                  | 33,773                                  |  |
| רווח מהשכרת נכסים והפעלתם                                                 | 182,216             | 230,458              |                                          | 179,832                                 |  |
| התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה                                           | -                   | 237,882              | (32,939)                                 | 204,943                                 |  |
|                                                                           | 182,216             | 468,340              |                                          | 384,775                                 |  |
| הוצאות הנהלה וכלליות                                                      | 21,498              | 21,540               | (518)                                    | 21,022                                  |  |
| תרומות                                                                    | 900                 | 900                  |                                          | 900                                     |  |
| רווח מפעולות רגילות                                                       | 159,818             | 445,900              |                                          | 362,853                                 |  |
| הכנסות מימון                                                              | -                   | -                    | 5,926                                    | 5,926                                   |  |
| הוצאות מימון                                                              | 105,011             | 92,158               | (7,687)                                  | 84,471                                  |  |
| הכנסות (הוצאות) בקשר לרכישת אגרות חוב                                     | -                   | -                    | 27,885                                   | 27,885                                  |  |
| רווח מפעולות לאחר הוצאות                                                  | 54,807              | 353,742              |                                          | 312,163                                 |  |
| הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                                                | 84,607              | 27,445               | (27,855)                                 | (410)                                   |  |
| רווח לפני מיסים על ההכנסה                                                 | 139,414             | 381,187              |                                          | 311,753                                 |  |
| הוצאות מיסים על ההכנסה                                                    | 13,959              | 65,831               | (11,783)                                 | 54,048                                  |  |
| רווח לאחר מיסים על ההכנסה                                                 | 125,455             | 315,356              |                                          | 257,705                                 |  |
| החלק ברווחי חברות כלולות, נטו                                             | 234                 | 433                  | 667                                      | 667                                     |  |
| חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו                                      | 6,626               | (6,626)              | -                                        | -                                       |  |
| רווח לפני פעילות שהופסקה                                                  | 132,315             | 316,023              |                                          | 258,372                                 |  |
| רווח מפעילות שהופסקה                                                      | -                   | -                    | 57,651                                   | 57,651                                  |  |
| רווח נקי לשנה                                                             | 132,315             | 316,023              |                                          | 316,023                                 |  |
| <b>חלוקת הרווח</b>                                                        |                     |                      |                                          |                                         |  |
| חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי                                            |                     | 308,592              |                                          | 308,592                                 |  |
| חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי                                          |                     | 7,431                |                                          | 7,431                                   |  |
|                                                                           |                     | 316,023              |                                          | 316,023                                 |  |
| <b>רווח בסיסי ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)</b>                                     | 1.17                | 2.74                 |                                          | 2.74                                    |  |
| הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (אלפי מניות) | 112,716             | 112,716              |                                          | 112,716                                 |  |
| <b>רווח מדולל ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)</b>                                     | 1.17                | 2.74                 |                                          | 2.74                                    |  |
| הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (אלפי מניות) | 112,716             | 112,716              |                                          | 112,716                                 |  |



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 32 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)**

ד. הון עצמי

| ליום 31 בדצמבר 2006 |           | מידע<br>נוסף |                                         |
|---------------------|-----------|--------------|-----------------------------------------|
| 2005                | 2006      |              |                                         |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח  |              |                                         |
| 410,479             | 897,369   |              | <b>לפי כללים בישראל</b>                 |
| -----               | -----     |              |                                         |
| 405,206             | 614,701   | ד.           | <b>התאמות לכללי IFRS</b>                |
| (132,991)           | (181,628) | ד.           | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה         |
| -                   | (18,591)  | ה.           | סך הכל השפעות המיסים                    |
| (15,733)            | (14,202)  |              | סיווג תקבולים על חשבון                  |
| 1,807               | 21,740    |              | כתבי אופציה כהתחייבות פיננסית           |
| 258,289             | 422,020   |              | התאמות לחלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות |
| (137,900)           | 74        |              | אחרות, נטו                              |
| 120,389             | 422,094   |              | סך הכל התאמות להון בעלי מניות הרוב      |
| -----               | -----     |              | זכויות מיעוט                            |
| 530,868             | 1,319,463 |              | <b>לפי כללי IFRS</b>                    |
| =====               | =====     |              |                                         |

ה. נדל"ן להשקעה - נכסים להשכרה, נטו

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

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

ההשפעה שנבעה מאימוץ התקינה הבינלאומית למועד המעבר בסך של 405 מיליון ש"ח (לפני השפעת המס בסך של 133 מיליון ש"ח) הוכרה כתיאום של יתרת העודפים ליום 31 בדצמבר 2005. השינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 בסך של 238 מיליון ש"ח, כולל הפעילות המופסקת בהתאמה (לפני השפעת המס בסך של 57 מיליון ש"ח, כולל הפעילות המופסקת בהתאמה) נזקפו לדוח רווח והפסד. כמו כן, בוטלו הוצאות פחת בסך של 48 מיליון ש"ח לתקופה האמורה, כולל הפעילות המופסקת בהתאמה. בנוסף, בשנת 2006 בוטלו השפעות בקשר להפחתות לירידת ערך נכסים בסך של 57 מיליון ש"ח, אשר לפי כללי החשבונאות בישראל נזקפו לדוח רווח והפסד.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 32 - התאמת מידע כספי שהוצג בעבר לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לתקני IFRS (המשך)**

**1. תקבולים על חשבון כתבי אופציה**

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

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

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

**2. זכויות המיעוט**

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

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 33 - דוחות כספיים נפרדים של החברה**

השקעות בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות, חברות מאוחדות באיחוד יחסי וחברות כלולות) מוצגות בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה על בסיס שיטת העלות. עלות זו הותאמה לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר 2003, בהתאם לאמור בבאור 2א.

**א. מאזנים נפרדים של החברה**

| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                  |                                                        |
|-----------------------|------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>2006</b>           | <b>2007</b>      |                                                        |
| <b>אלפי ש"ח</b>       |                  |                                                        |
|                       |                  | <b>רכוש שוטף</b>                                       |
| 275,399               | 98,645           | מזומנים ושווי מזומנים                                  |
| 3,117                 | -                | פקדונות לזמן קצר                                       |
| 3,774                 | 5,377            | לקוחות                                                 |
| 6,612                 | -                | נכסי מס שוטפים, נטו                                    |
| 13,476                | 93,444           | חייבים ויתרות חובה                                     |
| 44,340                | 49,257           | הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות  |
| -                     | 191              | יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה                         |
| <u>346,718</u>        | <u>246,914</u>   | סך-הכל רכוש שוטף                                       |
|                       |                  | <b>רכוש בלתי שוטף</b>                                  |
| 1,449,644             | 1,889,823        | נדל"ן להשקעה                                           |
| -                     | 185,670          | נדל"ן להשקעה בהקמה                                     |
| <u>1,449,644</u>      | <u>2,075,493</u> |                                                        |
| 946,447               | 1,079,854        | חברות מוחזקות                                          |
| 2,664                 | 104              | יתרות חובה לזמן ארוך                                   |
| 8,970                 | 8,774            | רכוש קבוע, נטו                                         |
| <u>2,407,725</u>      | <u>3,164,225</u> | סך-הכל רכוש בלתי שוטף                                  |
| <u>2,754,443</u>      | <u>3,411,139</u> | סך-הכל נכסים                                           |
|                       |                  | <b>התחייבויות שוטפות</b>                               |
| 41,520                | 387,032          | אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל עניין ומנותני אשראי אחרים |
| 1,893                 | 1,199            | ספקים ונותני שירותים                                   |
| -                     | 22,422           | התחייבויות מס שוטפות, נטו                              |
| 45,323                | 76,913           | זכאים ויתרות זכות                                      |
| 5,244                 | 15,765           | זכאים בגין נדל"ן להשקעה                                |
| -                     | 23,859           | יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה                         |
| <u>93,980</u>         | <u>527,190</u>   | סך-הכל התחייבויות שוטפות                               |
|                       |                  | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>                         |
| 1,039,283             | 1,312,044        | אגרות חוב                                              |
| 330,286               | 168,800          | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים                       |
| 21,420                | 15,780           | כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה                |
| 4,975                 | 19,403           | הפרשות                                                 |
| 5,967                 | 9,396            | אחרות                                                  |
| 138,467               | 151,285          | מיסים נדחים, נטו                                       |
| <u>1,540,398</u>      | <u>1,676,708</u> | סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות                         |
| <u>1,120,065</u>      | <u>1,207,241</u> | <b>הון עצמי</b>                                        |
| <u>2,754,443</u>      | <u>3,411,139</u> | סך-הכל התחייבויות והון עצמי                            |

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 33 - דוחות נפרדים של החברה (המשך)**

**ב. דוחות רווח והפסד נפרדים של החברה**

| לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |           |                                              |
|--------------------------------|-----------|----------------------------------------------|
| 2006                           | 2007      |                                              |
| אלפי ש"ח                       |           |                                              |
| 119,137                        | 134,160   | הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה       |
| 11,122                         | 8,760     | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                    |
| 108,015                        | 125,400   | רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם                   |
| 110,853                        | 95,255    | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש |
| 218,868                        | 220,655   |                                              |
| 17,617                         | 30,261    | הוצאות הנהלה וכלליות                         |
| 900                            | 900       | תרומות                                       |
| 200,351                        | 189,494   | רווח מפעולות רגילות                          |
| 10,267                         | 58,464    | הכנסות מימון                                 |
| (62,991)                       | (108,185) | הוצאות מימון                                 |
| -                              | (12,949)  | הוצאות בקשר לרכישת איגרות חוב                |
| 147,627                        | 126,824   | רווח מפעולות לאחר מימון                      |
| 413                            | 830       | הכנסות אחרות, נטו                            |
| 148,040                        | 127,654   | רווח לפני מיסים על ההכנסה                    |
| 41,472                         | 35,768    | הוצאות מיסים על ההכנסה                       |
| 106,568                        | 91,886    | רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה      |
| 8,621                          | 6,868     | רווח מפעילות שהופסקה, נטו                    |
| 115,189                        | 98,754    | רווח נקי לשנה                                |

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

|         |         | <b>בסיסי</b>                       |
|---------|---------|------------------------------------|
| 0.95    | 0.72    | מפעילות נמשכת                      |
| 0.08    | 0.05    | מפעילות שהופסקה                    |
| 1.03    | 0.77    | סך-הכל                             |
|         |         | <b>בדילול מלא</b>                  |
| 0.95    | 0.72    | מפעילות נמשכת                      |
| 0.08    | 0.05    | מפעילות שהופסקה                    |
| 1.03    | 0.77    | סך-הכל                             |
| 112,716 | 128,003 | הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש |
| 112,716 | 128,003 | בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)    |
|         |         | בסיסי                              |
|         |         | בדילול מלא                         |



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 33 - דוחות כספיים נפרדים של החברה (המשך)**

**ד. דוחות נפרדים על תזרימי המזומנים של החברה**

**לשנה שנתיימה**  
**ביום 31 בדצמבר**

| 2006      | 2007      |
|-----------|-----------|
| אלפי ש"ח  |           |
| 115,189   | 98,754    |
| (42,972)  | (100,821) |
| 72,217    | (2,067)   |
| 9,908     | 3,783     |
| 82,125    | 1,716     |
| -----     | -----     |
| (54,610)  | (834,006) |
| -         | (292,163) |
| 511       | 129,598   |
| 7,355     | 234,931   |
| (692,929) | (25,807)  |
| (356)     | (199)     |
| (740,029) | (787,646) |
| -         | 215,370   |
| (740,029) | (572,276) |
| -----     | -----     |
| -         | 247,845   |
| -         | (95,845)  |
| 325,430   | 79,839    |
| (404,096) | (35,780)  |
| (3,189)   | (3,360)   |
| (16,511)  | 346,872   |
| 1,001,708 | -         |
| 903,342   | 539,571   |
| (5,870)   | (149,291) |
| 897,472   | 390,280   |
| -----     | -----     |
| 235,530   | (250,142) |
| 4,038     | 69,862    |
| (424)     | 3,526     |
| 36,255    | 275,399   |
| 275,399   | 98,645    |
| -----     | -----     |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לשנה  
 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)  
 הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות  
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
 גביית הלוואות  
 השקעה בחברות מוחזקות  
 אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

תמורה ממימוש כתבי אופציה לאגרות חוב  
 בניכוי ריבית גלומה  
 דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה

פרעון התחייבויות לזמן ארוך

פרעון אגרות חוב ותקבולים המיועדים להנפקת אגרות חוב

קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבעל עניין

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה

להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

**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 השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 33 - דוחות כספיים נפרדים של החברה (המשך)**

**ד. דוחות נפרדים על תזרימי המזומנים של החברה (המשך)**

| לשנה שנתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |
|--------------------------------|------|
| 2006                           | 2007 |
| אלפי ש"ח                       |      |

**א. התאמות הדרושות להצגת  
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

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

|           |           |                                                 |
|-----------|-----------|-------------------------------------------------|
| (110,853) | (95,255)  | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש    |
| (8,621)   | (6,868)   | רווח מפעילות שהופסקה, נטו                       |
| 1,420     | 772       | פחת והפחתות                                     |
| 2,829     | (5,640)   | התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה |
| -         | 12,949    | הניתנים למימוש למניות החברה                     |
| (647)     | (24,916)  | הוצאות בקשר לרכישת אגרות חוב                    |
| 7,944     | 2,229     | עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על                 |
| 893       | 3,573     | חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב             |
| 4,042     | (3,623)   | הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות          |
| 39,834    | 12,818    | לזמן ארוך ומזומנים                              |
| 147       | 40        | זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים             |
| (63,012)  | (103,921) | הפסדים (רווחים) בגין עסקאות swap על שינויים     |
|           |           | במדד המחירים לצרכן                              |
|           |           | מיסים נדחים, נטו                                |
|           |           | אחרות                                           |

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

|          |           |                                            |
|----------|-----------|--------------------------------------------|
| 3,194    | (1,602)   | ירידה (עליה) בלקוחות                       |
| (6,538)  | (51,513)  | עליה בחייבים ויתרות חובה, נטו              |
| 1,405    | (694)     | עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים         |
| (294)    | (1)       | ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד |
| 22,273   | 56,910    | עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות              |
| 20,040   | 3,100     |                                            |
| (42,972) | (100,821) |                                            |

**א. פעולות שלא במזומן**

**השקעות בנדל"ן להשקעה**

כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

**הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם לחברה**

|        |        |
|--------|--------|
| -      | 26,598 |
| 75,657 | -      |

**ב. מידע נוסף**

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים ששולמו

|        |        |
|--------|--------|
| 54,175 | 88,526 |
| 2,987  | 3,925  |
| 17,574 | 13,929 |

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 34 - רשימת חברות מוחזקות**

| <b>ליום 31 בדצמבר 2007</b>              |                                   |                                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>שיעור<br/>ההחזקה</b>                 | <b>הצבעה ומינוי<br/>דירקטורים</b> |                                             |
| %                                       | %                                 |                                             |
| <b><u>חברות מאוחדות</u></b>             |                                   |                                             |
| 100                                     | 100                               | אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ           |
| 100                                     | 100                               | אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ       |
| 100                                     | 100                               | אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ     |
| 100                                     | 100                               | אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ |
| 100                                     | 100                               | אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ       |
| 100                                     | 100                               | אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ   |
| 100                                     | 100                               | אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ             |
| 100                                     | 100                               | אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ            |
| 100                                     | 100                               | אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ               |
| 100                                     | 100                               | החברה לניהול קניון ערים בע"מ                |
| 100                                     | 100                               | Amot Investments Canada Ltd.                |
| 51                                      | 51                                | אילות השקעות בנכסים בע"מ                    |
| <b><u>חברות מאוחדות באיחוד יחסי</u></b> |                                   |                                             |
| 50                                      | 50                                | אזדרכת חברה להשקעות בע"מ                    |
| 50                                      | 50                                | מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ                |
| 50                                      | 50                                | החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ      |
| 50                                      | 50                                | התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ    |
| 50                                      | 49                                | חוצות אלונים בע"מ                           |
| 50                                      | 50                                | אמות דנישאר פארק אפק בע"מ                   |
| 50                                      | 50                                | אמות שאול בע"מ                              |
| 50                                      | 50                                | E-Commerce Place Phase I, L.P.              |



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**באור 34 - רשימת חברות מוחזקות (המשך)**

| <b>ליום 31 בדצמבר 2006</b>         |                                         |                                                    |
|------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>שיעור<br/>ההחזקה<br/>%</b>      | <b>הצבעה ומינוי<br/>דירקטורים<br/>%</b> |                                                    |
| <b><u>עסקאות משותפות</u></b>       |                                         |                                                    |
| 100                                | 100                                     | אמות-עוגן עסקה משותפת להשכרה קניון אורות           |
| 100                                | 100                                     | ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)        |
| 66.6                               | 66.6                                    | אמות תגב עסקה משותפת                               |
| 50                                 | 50                                      | ליפסיר - אמות (עסקה משותפת)                        |
| 50                                 | 50                                      | אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת) |
| 50                                 | 50                                      | שותפות - אילות הירקון                              |
| 50                                 | 50                                      | אילות - ק.ל.ע (ת.מ.ר) / עסקה משותפת                |
| 50                                 | 50                                      | עסקה משותפת "פארק רחובות - קרית ויצמן אילות"       |
| 50                                 | 50                                      | שופרסל אמות - עסקה משותפת                          |
| 50                                 | 50                                      | המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה               |
| 50                                 | 50                                      | חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ                    |
| 50                                 | 50                                      | עסקה משותפת קניון קרית אונו                        |
| 50                                 | 50                                      | אמות השקעות וגבריאליס חוצות כרמיאל                 |
| 100                                | 100                                     | Amot Investments Trust                             |
| <b><u>תאגידים שאינם פעילים</u></b> |                                         |                                                    |
| 100                                | 100                                     | אמות נכסים והשקעות (1993) בע"מ                     |
| 100                                | 100                                     | פולג שיאים ניהול ואחזקה בע"מ                       |
| 100                                | 100                                     | אמות מקבצים בע"מ                                   |
| 100                                | 100                                     | אמות-עוגן ניהול בע"מ                               |

**אמות השקעות בע"מ**

**פרטים נוספים על התאגיד**

## פרטים נוספים

שם החברה: **אמות השקעות בע"מ**

מס' חברה ברשם: 52-002668-3

כתובת: ז'בוטינסקי 7, רמת-גן

טלפון: 03-5760-500

פקסימיליה: 03-5760-501

דואר אלקטרוני: amot@amot.co.il

תאריך המאזן: 31 דצמבר 2007

תאריך הדוח: 17 במרס 2008

תקופת הדוח: השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בבור 2 לדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

### תקנה 9 - דוחות כספיים

מצ"ב

### תקנה 10 - דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

מצ"ב

### תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד ריבעוניים

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

### תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

אין.

### תקנה 11 - השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות לתאריך המאזן (6)

א.

| <u>שם החברה</u>                             | <u>מספר מניות ע.נ.</u> | <u>עלות ליום 31.12.07 אלפי ש"ח</u> | <u>שווי מאזני ליום 31.12.07 אלפי ש"ח</u> | <u>בעלות ושליטה בתאריך המאזן</u> | <u>זכות למנות דירקטורים</u> |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| אילות השקעות בנכסים בע"מ                    | 51,000                 | 1                                  | (84)                                     | 100% (2)                         | 100%                        |
| אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ           | 1,000,000              | 1                                  | (13,556)                                 | 100% (3)                         | 100%                        |
| אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ        | 1,000,000              | 1                                  | 9,819                                    | 100% (3)                         | 100%                        |
| אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ     | 100,000                | 1                                  | 141,614                                  | 100% (4)                         | 100%                        |
| אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ | 1,000,000              | 1                                  | 110,013                                  | 100% (3)                         | 100%                        |
| אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ       | 1,000,000              | 1                                  | 112,599                                  | 100% (3)                         | 100%                        |
| אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ   | (5)1,000,000           | 1                                  | (6,693)                                  | 100% (3)                         | 100%                        |
| אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ             | 1,000,000              | 1                                  | (17,268)                                 | 100% (3)                         | 100%                        |
| אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ            | (5)1,000,000           | 1                                  | (57,498)                                 | 100% (3)                         | 100%                        |
| אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ               | 1,000,000              | 1                                  | 8,110                                    | 100% (3)                         | 100%                        |
| AMOT INVESTMENTS CANADA LTD                 | 1                      | -                                  | 191,975                                  | 100%                             | 100%                        |
| אזדרכת חברה להשקעות בע"מ                    | 4 הנהלה 7,281 רג'      | -                                  | 22,546                                   | 50%                              | 50%                         |
| מרכז הקריה (אשדוד) 1995 בע"מ                | 1,000                  | -                                  | (155)                                    | 50%                              | 50%                         |
| החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ      | 1 הנהלה                | -                                  | (1,596)                                  | 50%                              | 50%                         |

|       |         |        |       |                                                   |
|-------|---------|--------|-------|---------------------------------------------------|
| 1 רג' |         |        |       |                                                   |
| 50%   | 50%     | (909)  | -     | 1 הנהלה                                           |
| 50%   | (1) 50% | 29,071 | -     | 1 רג' 4 הנהלה                                     |
| 100%  | 100%    | -      | -     | 490 רג' ניהול קניון אורות-אור עקיבא-שותפות מוגבלת |
| 50%   | 50%     | 13,985 | 1,000 | 1,000 רג' אמות דנישאר פארק אפק בע"מ               |
| 50%   | 50%     | 48,200 | 100   | 100 רג' אמות שאול בע"מ                            |

- (1) החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.
- (2) החברה מחזיקה 51% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.
- (3) החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב - 0.1% מהזכויות.
- (4) החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב - 2% מהזכויות .
- (5) 1,000,000 מניות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת.
- (6) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

**ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות (2)**

**יתרת ההלוואה**  
**ליום 31.12.07**  
**אלפי ש"ח**

| ריבית | תנאי הצמדה               | שם החברה לה ניתנה הלוואה          |
|-------|--------------------------|-----------------------------------|
| %     |                          |                                   |
| 7     | צמודה למדד המחירים לצרכן | חוצות אלונים בע"מ                 |
| 0     | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ |
| (1) - | ללא הצמדה                | אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ |
| 1.3   | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) בע"מ  |
| 5     | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא)     |
| (1) - | ללא הצמדה                | אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא)     |
| 4     | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) |
| 4     | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (נתניה) בע"מ  |
| 5     | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים)   |
| (1) - | ללא הצמדה                | אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים)   |
| 0     | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ   |
| (1) - | ללא הצמדה                | אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ   |
| 5     | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ  |
| (1) - | ללא הצמדה                | אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ  |
| 2.3   | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ     |
| 4.5   | צמודה למדד המחירים לצרכן | אזדרכת חברה להשקעות בע"מ          |
| (1) - | ללא הצמדה                | החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל |
| 0     | צמודה למדד המחירים לצרכן | אמות שאול בע"מ                    |
| 7.15  | צמודה למדד המחירים לצרכן | אמות דנישאר פארק אפק בע"מ         |

- (1) שטר הון.
- (2) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

**תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח -**

לא היו.

**תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) (1)**

| שם החברה                                    | רווח (הפסד) לפני מס | רווח (הפסד) לאחר מס | דיבידנד | דמי ניהול והשתתפות בהוצאות | ריבית |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------|----------------------------|-------|
| חוצות אלונים בע"מ                           | 25,375              | 20,021              | -       | 2,204                      | 576   |
| אילות השקעות בנכסים בע"מ                    | (16)                | (16)                | -       | 0                          | 16    |
| אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ           | 1,038               | 1,038               | -       | 0                          | 13    |
| אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ        | 8,695               | 6,490               | -       | 0                          | (65)  |
| אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ     | 55,303              | 42,097              | -       | 0                          | (587) |
| אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ | 96,004              | 77,638              | -       | 0                          | (487) |
| אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ       | 33,838              | 25,406              | -       | 0                          | (242) |
| אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ   | 7,397               | 7,397               | -       | 234                        | 2     |
| אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ             | (4,216)             | (4,216)             | -       | 0                          | 0     |
| אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ            | 7,155               | 7,155               | -       | 714                        | 5     |
| אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ               | 6,566               | 5,143               | -       | 0                          | (153) |
| AMOT INVESTMENTS CANADA LTD                 | 69,252              | 26,085              | -       | 0                          | -     |
| אזדרכת חברה להשקעות בע"מ                    | 3,648               | 2,782               | -       | 0                          | 120   |
| מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ                | (294)               | (294)               | -       | 193                        | -     |
| החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ      | (667)               | (667)               | -       | 0                          | -     |
| התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ    | (907)               | (907)               | -       | 0                          | -     |

(1) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

**תקנה 14 - יתרות הלוואות, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של תאגיד**

אין.

**תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר**

- בחודש פברואר 2007 מומשו 79,199 כתבי אופציה (סדרה 3) ל- 7,919,900 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א').
- בחודש אפריל 2007 מומשו 130,664 כתבי אופציה (סדרה 3) ל- 13,066,400 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א').
- בחודש מאי 2007 מומשו 2,288,574 כתבי אופציה (סדרה 3) ל- 228,857,400 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א').
- בחודש מאי 2007 הקצאת 1 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת הקצאה פרטית למנכ"ל.
- ביום 31 מאי 2007 פקעה יתרת כתבי אופציה (סדרה 3) שלא מומשה (1,563 ש"ח).
- בחודש נובמבר 2007 הנפקת 5,800,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. במסגרת דו"ח הקצאת מדף.

**תקנות 21 ו-22 - שכר טובות הנאה ותשלומים לנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)**

| שכר ונלוות          | זקיפת שווי אופציות (1) | בהקצאת ניירות ערך של החברה (2) | שווי הטבה | סך הכל |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|-----------|--------|
| מנכ"ל החברה         | 1,420                  | 600                            |           | 4,821  |
| מנהלת הכספים        | 284                    | -                              |           | 1,098  |
| מנהל פיתוח עסקי     | 284                    | -                              |           | 883    |
| חשב החברה           | 284                    | -                              |           | 850    |
| מנהל אגף השיווק (3) | -                      | -                              |           | 41     |

(1) בדבר פרטים על תכנית האופציות והעלות הכוללת של תכנית האופציות ראה באור 21 ז' לדו"חות הכספיים המצ"ב ודו"ח מיידי מיום 14 באוגוסט 2006 שפרסמה החברה.

(2) נכון למועד פרסום דוח זה טרם נקבעו אופן, סוג וכמות ניירות הערך שיוקצו.

(3) החל מחודש יוני 2007.

(4) למידע אודות עדכון שכר מנכ"ל ראה באור 29 ד. (3) לדוחות הכספיים.

**תקנה 24 - מניות וניירות ערך המיורים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד, נכון ליום 17 במרץ 2008**

| שם המחזיק                                                                  | מס' ברשם<br>/ז.א. | שם הנייר                               | מספר<br>בבורסה     | ע.נ. מוחזק               | שיעור החזקה |       | שיעור החזקה<br>בדילול מלא |       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------|-------|---------------------------|-------|
|                                                                            |                   |                                        |                    |                          | בעלות       | שליטה | בעלות                     | שליטה |
| אלוני-חץ נכסים<br>והשקעות בע"מ                                             | 520038506         | מניה רגילה<br>כתבי אופציה (סדרה<br>(1) | 1097278<br>1097369 | 97,300,000<br>(2)616,000 | 72.98       | 72.93 | 66.67                     | 66.67 |
| מ. ורטהיים<br>(אחזקות) בע"מ (1)                                            | 511495301         | מניה רגילה<br>כתבי אופציה (סדרה<br>(1) | 1097278<br>1097369 | 616,000<br>246,400       | 00.46       | 00.46 | 00.59                     | 00.59 |
| נתן וקלרה חץ                                                               | 51673192          | מניה רגילה<br>כתבי אופציה (סדרה<br>(1) | 1097278<br>1097369 | 616,000<br>246,400       | 00.46       | 00.46 | 00.59                     | 00.59 |
| גופים קשורים<br>לאי.די.בי. חברה<br>לאחזקות בע"מ (3)<br>(לחלן – "אי.די.בי") | 520036120         | מניה רגילה<br>כתבי אופציה (סדרה<br>(1) | 1097278<br>1097369 | 12,001,556<br>1,557,036  | 09.17       | 09.17 | 09.28                     | 09.28 |
| אבירם ורטהיים                                                              | 55585277          | מניה רגילה<br>כתבי אופציה (סדרה<br>(1) | 1097278<br>1097369 | 61,600<br>24,640         | 00.05       | 00.05 | 00.06                     | 00.06 |
| אבשלום מוסלר                                                               | 54152343          | מניה רגילה<br>אופציות לא סחירות        | 1097278<br>1099100 | 1,000,000<br>1,000,000   | 00.75       | 00.75 | 01.37                     | 01.37 |

(1) חברה בבעלותם ובשליטתם של: מר דוד ורטהיים (69%), גב' דרורית ורטהיים (26%), גזית רוטנברג (5%) בנאמנות עבור גב' דרורית ורטהיים.

(2) באמצעות אפרילון בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה.

(3) מתוך הכמות הנ"ל: (א) 11,881,217 מניות רגילות בנות 1 ש"ח, ו 1,549,236 כתבי אופציה (סדרה 1) מוחזקות ע"י כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (שהינה חברה ציבורית שעל פי פרסומי אי.די.בי. הינה חברה בת בעקיפין של אי.די.בי.). המניות מוחזקות בחלקן בחשבון נוסטרו, חלקן בחשבונות ביטוח משותף ברווחים, חלקן בקופות גמל ופנסיה וחלקן בחברות לניהול קרנות להשקעות משותפות בנאמנות. (ב) 70,339 מניות ו 7,800 כתבי אופציה (סדרה 1) מוחזקות על ידי אפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ ו 50,000 מניות מוחזקות על ידי אפסילון ניהול קופות גמל בע"מ השייכות על פי פרסומי אי.די.בי לקבוצת אי.די.בי.

**תקנה 24א' - הון רשום, מונפק וניירות ערך המיורים, נכון ליום 17 במרץ 2008**

| מספר מניות/<br>ני"ע המיורים |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| 500,000,000                 | הון רשום                                 |
| 133,420,000                 | הון מונפק                                |
| -                           | הון מונפק בבעלות החברה                   |
| -                           | הון מונפק בבעלות חברה בת                 |
| 1,249,843,700               | אג"ח (סדרה א')                           |
| 10,000,000                  | אופציות (סדרה 1)                         |
| 1,000,000                   | אופציות מנכ"ל                            |
| 1,515,000                   | אופציות לא סחירות לעובדים ונותני שירותים |

### נתן חץ

מספר זיהוי: 051673192

שנת לידה: 1952

מען להמצאת כתבי בית דין: רח' הפרדס 11, קרית אונו

נתינות: ישראלית

השכלה: אקדמאית - כלכלה, מינהל עסקים וראיית חשבון.

תאריך תחילת כהונה: 11.8.05

**התעסקות בחמש השנים האחרונות:**

דירקטור ומנכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005.

**תאגידים בהם מכהן כדירקטור:**

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברות מאוחדות של החברה, A.M.V.C. בע"מ, אדווה יעוץ פיננסי בע"מ, קלנט אחזקות בע"מ, נתקל אחזקות בע"מ, נתקל ניהול ואחזקות (1998) בע"מ, נקאדה אחזקות בע"מ, Equity One Inc., First Capital Realty Inc., PSP Swiss Properties AG, דירקטור וחבר ועדת השקעות ב- Brockton Capital LLP.

### אבירם ורטהים

מספר זיהוי: 055585277

שנת לידה: 1958

מען להמצאת כתבי בית דין: רח' התרבות 8, רמת השרון.

נתינות: ישראלית

השכלה: רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: 11.8.05

**התעסקות בחמש השנים האחרונות:**

יו"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ מנובמבר 1996, מנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ (לשעבר: שדות ניהול קרנות הון סיכון (1992) בע"מ), יו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, יו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ, יו"ר דירקטוריון די.פי.אל. תעשיות מוצרים חד פעמיים בע"מ. מיולי 2003 ועד דצמבר 2004 יו"ר אינספייר השקעות בע"מ.

**תאגידים בהם הינך מכהן כדירקטור:**

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ-יו"ר הדירקטוריון, אינספייר ניירות ערך בע"מ, אורטל יציקות לחץ (1993) בע"מ, ד.פ.א.ל תעשיות מוצרים חד פעמיים בע"מ-יו"ר הדירקטוריון, רבינטקס תעשיות בע"מ – יו"ר הדירקטוריון, PRIMEARMOR INC., אילות השקעות בנכסים בע"מ, חברות מאוחדות של החברה, חושמן אינטרנשיונל בע"מ, BMZW Ltd, מנום אחזקות בע"מ, אורור בע"מ, אורור (ניהול) 2002 בע"מ, רימוני תעשיות בע"מ, תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ-יו"ר הדירקטוריון, קפרו תעשיות בע"מ, פלסטופיל הזורע בע"מ, Israel P.E. Funds Ltd, ברילקו נכסים בע"מ, ברילקו ניהול בע"מ, אורטל יציקות לחץ (1993) בע"מ, נימוזה בע"מ, וינקה בע"מ, ויטריוס בע"מ, אלוני חץ גלובל בע"מ, ברילקו נכסים בע"מ, ברילקו ניהול בע"מ, שדות ניהול קרנות הון סיכון בע"מ, רבינטקס פיננסים בע"מ, ווי.איי.די.איי ניהול בע"מ, Guardlink International Inc, Burtel International Inc., Burtel Inc.

### ורדה לוי

מספר זיהוי: 057089369

שנת לידה: 1961

מען להמצאת כתבי בית דין: רח' ארלוזורוב 12, רעננה

נתינות: ישראלית

השכלה: רואת חשבון

תאריך תחילת כהונה: 11.8.05

**התעסקות בחמש השנים האחרונות:**

סמנכ"ל כספים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

**תאגידים אחרים בהם הינך מכהנת כדירקטור:**

אלוני-חץ חיתום (1993) בע"מ, חוצות אלונים בע"מ, עירימוס אחזקות בע"מ, אפרילון בע"מ, מנום אחזקות בע"מ, החברה לפיתוח קיבוץ אלונים בע"מ, ויטריוס בע"מ, וינקה בע"מ, אלוני חץ גלובל בע"מ, נימוזה בע"מ וחברות מאוחדות של החברה.

### מוטי ברזילי

מספר זיהוי: 022939276

שנת לידה: 1967.

מען להמצאת כתבי בית דין: רח' אודם 43 הוד השרון.

נתינות: ישראלי.

השכלה: רואה חשבון – B.A כלכלה וחשבונאות, M.B.A מינהל עסקים.

תאריך תחילת כהונה: 16.5.06

**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:**

שותף במשרד רואי חשבון בריטמן אלמגור ושות'.

מאוקטובר 2005, סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

**תאגידים נוספים בהם הינך מכהן כדירקטור:**

חברות מאוחדות של החברה וכן ויטריוס בע"מ, נימוזה בע"מ, וינקה בע"מ, אלוני חץ גלובל בע"מ, Medipower Sweden

AB.

### אמיר ברנע

מספר זיהוי: 003794310

שנת לידה: 1939.

מען להמצאת כתבי בית דין: אצל ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ, ז'בוטינסקי 7, רמת גן.

נתינות: ישראלית.

תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.

השכלה: תואר דוקטור במימון מאוניברסיטת קורנל (איתקה, ניו-יורק), תואר מוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה

העברית בירושלים.

**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:**

פרופסור למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה החל מ-1995; דיקן בית הספר לעסקים

במרכז הבינתחומי בהרצליה מ-1995 ועד 2002; בעלים של חברת ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ החל מאפריל 2007;

שותף בחברת זינגר, ברנע ושות' בע"מ מ-1994 ועד 2007; חבר בוועדה המייעצת למפקח על הבנקים, בבנק ישראל; חבר

בפורום המייעץ בתמיר פישמן ושות' החל מ-2002.

**תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור:** אין.

### דוד ליטבק

מספר זיהוי: 005307673

שנת לידה: 1949.

מען להמצאת כתבי בית דין: רח' צמרות 6, דירה 103, הרצליה.

נתינות: ישראלית.

תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.

השכלה: תואר מוסמך (לא הוגשו עבודות גמר) בארצות מתפתחות מאוניברסיטת תל-אביב; תואר בוגר בגיאוגרפיה

אורבנית ויחסים בינלאומיים מהאוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר קורס לנספחים מסחריים מטעם משרד התעשייה

והמסחר.

**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:**

יו"ר ובעלים "א.ד. ליטבק השקעות בע"מ"; נשיא ובעלים "רי.קי. סוכנויות חשמל (1999) בע"מ".

**תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור:**

מגדל חיתום וקידום עסקים בע"מ; היכלי הספורט ת"א-יפו בע"מ.

### אמיר עמר

מספר זיהוי: 022536171

שנת לידה: 1966.

מען להמצאת כתבי בית דין: שד' רוטשילד 46, תל אביב (מגדל אלרוב).

נתינות: ישראלית.

תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.

השכלה: תואר בוגר מהפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל-אביב.

**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:**

שותף במשרד רון גזית, רוטנברג ושות', אחראי על מחלקת מקרקעין ותכנון ובניה.

**תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור:** אין.



### שמואל אביטל

מספר זיהוי : 7878955

שנת לידה : 1951

נתינות : ישראלי.

מען : משק 28 מושב תדבר ד. נ. הנגב

השכלה : תיכונית

תחילת כהונה ביום : 11.8.05 (כיהן כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בתקופות שונות החל מיום 25.7.02 ועד ליום 10.8.2005).

**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :**

יו"ר דירקטוריון המשביר החדש לצרכן בע"מ, יו"ר אמות השקעות בע"מ, יו"ר חברה לפיתוח מושבי גת, יו"ר קרן הפנסיה מבטחים הותיקה, שר במשרד ראש הממשלה בין השנים 2001-2002, גזבר ההסתדרות.

**תאגידים נוספים בהם הינך מכהן כדירקטור :**

קליל תעשיות בע"מ, מרצפות אלוני בע"מ.

### תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

#### אבשלום מוסלר

מספר זיהוי : 054152343

שנת לידה : 1957

מען להמצאת כתבי בית דין : רח' שלונסקי 47, דניה חיפה

נתינות : ישראלי

השכלה : אקדמאית - כלכלה וראיית חשבון

**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :**

החל מאפריל 2006 - מנכ"ל, החל מאוקטובר 2004 ועד אפריל 2006 - משנה למנכ"ל, עד אוקטובר 2004

סמנכ"ל חברות הנכסים בקבוצת האחים עופר (במשך 20 שנה).

**תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור :**

חברות מאוחדות של החברה, אב חן אור יעוץ השקעות בע"מ, להב הזהב בע"מ, POALIM REAL ESTATE FUND L.P.

#### יהודית זינגר בלוצר

מספר זיהוי : 13150586

שנת לידה : 1965

מען להמצאת כתבי בית דין : פומרוק יוסף 7, תל-אביב

נתינות : ישראלית

השכלה : תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון, תואר שני במנהל עסקים.

**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :**

מנהלת כספים בחברה. עד ינואר 2006 סמנכ"לית כספים בחב' מטרו מוטור שווק (1981) בע"מ.

**תאגידים אחרים בהם הינך מכהנת כדירקטור :** חברות מאוחדות של החברה, מטרו מוטור (אחזקות) בע"מ.

#### אבי חלפון

מספר זיהוי : 56774953

שנת לידה : 1961

מען להמצאת כתבי בית דין : רח' אפטר 12, תל אביב

נתינות : ישראלי

השכלה : אקדמאית - כלכלה

**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :**

החל מיוני 2007 – מנהל אגף השיווק בחברה, עד יוני 2007 – מנהל נכסים מניבים בחב' אחים עופר

נכסים (1957) בע"מ (במשך 18 שנים).

**תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור :** חברות מאוחדות של החברה.

#### אסנת הוכמן - גרהרד

מספר זיהוי: 22911408  
שנת לידה: 1967  
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' הדרור 25, הוד השרון  
נתינות: ישראלית  
השכלה: תואר ראשון במשפטים, תואר שני במנהל עסקים  
**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:**  
החל מדצמבר 2005 - יועצת משפטית. עד דצמבר 2005 עורכת דין במחלקה המשפטית של החברה.  
**תאגידים אחרים בהם הינך מכהנת כדירקטור:** אין.

#### יצחק שדה

מספר זיהוי: 045437753  
שנת לידה: 1949  
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' הרואה 17, יהוד.  
נתינות: ישראלית  
השכלה: תואר ראשון בהנדסה אזרחית.  
**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:**  
החל מינואר 2006 - מנהל בינוי. עד דצמבר 2005, מנהל מחלקת מכרזים בחברת אופיצי בע"מ.  
**תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור:** אין.

#### רענן לוי

מספר זיהוי: 023759384  
שנת לידה: 1968  
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' רעם 6, כפר-סבא  
נתינות: ישראלית  
השכלה: תואר ראשון ראיית חשבון ומנהל עסקים, תואר שני במנהל עסקים.  
**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:**  
עד אוקטובר 2004 סגן חשב בחברה, מאוקטובר 2004 חשב החברה  
**תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור:** אין.

#### שמעון אבדורהם

מספר זיהוי: 023538945  
שנת לידה: 1968  
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' דפנה 13, מודיעין  
נתינות: ישראלית  
השכלה: תואר ראשון בהנדסה אזרחית, תואר שני בהנדסה אזרחית עם התמחות במקרקעין.  
**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:**  
מאוקטובר 2003 עד דצמבר 2005 שותף בחברת אפרתי מדפיס ניהול פרוייקטים, מדצמבר 2005 ועד מרץ 2008 מנהל חטיבת הבניה ומהנדס החברה בקבוצת ישר-רסקו.  
**תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור:** אין.

#### גיא אליאס

מספר זיהוי: 29636347  
שנת לידה: 1972  
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' יהודה הלוי 39, רמת-השרון.  
נתינות: ישראלית  
השכלה: תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים, תואר שני במנהל עסקים.  
**עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:**  
החל מאפריל 2006 - מנהל אגף שיווק. החל מנובמבר 2004 מנהל הנכסים של החברה. עד נובמבר 2004 סגן מנהל מחוז מרכז בחב' מבני תעשיה. עד ספטמבר 2003 מנהל שיווק בחברת אוניל בניה בע"מ.  
**תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור:** חברות מאוחדות של החברה.

#### **תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד**

בריטמן אלמגור ושות', מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

#### **תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון**

ביום 2 במרץ 2008 אישרה האסיפה הכללית את תיקון סעיפים 143-146 בתקנון החברה. בדבר שינויים בתקנון החדש בהשוואה לתקנון הקודם ראה דוח מיידי מיום 24 בינואר 2008 (אסמכתא 01-024921-2008) ומיום 16.3.2008 (אסמכתא 01-073542-2008).

#### **תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון**

1. בחודש מרץ 2007 החליט הדירקטוריון על תשלום דיבידנד מיימלי בשנת 2007 בסך 40 אגורות למניה, אשר ישולמו בתשלומים רבעוניים של 10 אגורות למניה. החלטות אלה הן לפי מדיניות החברה בדבר חלוקת דיבידנד.
2. בחודש ינואר 2008 החליט דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד מיוחד לשנת 2007 מתוך רווחי החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 דצמבר 2007 בסך כולל של 60 מיליון ₪ (45 אגורות למניה).
3. בחודש ינואר 2008 החליט דירקטוריון החברה על מדיניות דיבידנד לשנת 2008 (ראה דוח מיידי מיום 10.1.2008 (אסמכתא 01-010917-2008)).
4. בחודש מרץ 2008 החליט דירקטוריון החברה על דיבידנד ביניים לרבעון הראשון לשנת 2008 בסך 14,676 אלפי ₪ (11 אגורות למניה).
5. לעניין החלטות אסיפה כללית מיוחדת ראו דוח מיידי מיום 24 ינואר 2008 (אסמכתא 01-024921-2008) ודוח מיידי מיום 2 מרץ 2008 (אסמכתא מס' 01-059733-2008).

#### **תקנה 29א' - החלטות החברה**

לעניין החלטות החברה בנושא פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי ראו דוח מיידי מיום 24 ינואר 2008 (אסמכתא 01-024921-2008) ודוח מיידי מיום 2 מרץ 2008 (אסמכתא מס' 01-059733-2008).

---

אבשלום מוסלר  
מנהל כללי

---

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון